

LAPORAN PENGABDIAN MASYARAKAT

**MENINGKATKAN KESADARAN MASYARAKAT
TERHADAP PENDAFTARAN HAK-HAK ATAS TANAH ADAT
(Di Desa Hinalang Kecamatan Purba Kabupaten Simalungun)**

Oleh :

Besty Habeahan, SH.,M.Hum



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HKBP NOMMENSEN
MEDAN
2020**

**HALAMAN PENGESAHAN
PROGRAM PENGABDIAN MASYARAKAT**

1. Judul Penelitian : Meningkatkan Kesadaran Masyarakat Terhadap Pendaftaran Hak-hak Atas Tanah Adat Di Desa Hinalang Kecamatan Purba Kabupaten Simalungun
2. Jenis Kegiatan : Kegiatan Insidental
3. Kategori Kegiatan : Sosialisasi/Penyuluhan
4. a. Nama Lengkap : Besty Habeahan, SH., M.Hum
b. Jenjang Pendidikan : S2
c. Jabatan Fungsional : Lektor
d. NIDN : 0107046201
e. Fakultas : Hukum
f. Program Studi : Ilmu Hukum
5. Lama Kegiatan : 1 hari
Lokasi Kegiatan : Desa Hinalang
Kecamatan : Purba
Kota/Kabupaten : Simalungun
Waktu Pelaksanaan : 19 Februari 2020
Jumlah Mahasiswa :
Jumlah Administrasi/Staff : 2 orang
Biaya Kegiatan : Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah)
Sumber Biaya Kegiatan : Universitas HKBP Nommensen
6. Mitra
Jenis Mitra : Mitra yang Non Produktif
7. Nama Mitra : Yayasan Pendidikan HKBP Sidorame Medan
8. Tingkat Penyelenggara : Lokal

Mengetahui,
Dekan,

Medan, Februari 2020
Ketua Pelaksana Pengabdian
Ketua Peneliti

Jinner Sidauruk, SH.,M.Hum
NIDN : 0117076401

Besty Habeahan, SH.,M.Hum
NIDN : 0107046201

Menyetujui,
Ketua LPPM,

Dr.Janpatar Simamora, SH., MH
NIDN : 0114018101

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN PENGESAHAN

KATA PENGANTAR i

DAFTAR ISI iii

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang..... 1

1.2. Tujuan Pengabdian..... 3

1.3. Manfaat Pengabdian 3

1.4. Lokasi dan Waktu Penelitian 4

BAB II HASIL PENGABDIAN MASYARAKAT

2.1. Hak-Hak Atas Tanah 5

2.1.1. Dasar Hukum Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA 5

2.1.2. Pengertian Hak-Hak Atas Tanah 6

2.2. Pendaftaran Tanah PP No. 24 Tahun 1997..... 12

2.2.1. Pengertian Pendaftaran Tanah 12

2.2.2. Tujuan Diselenggarakan Pendaftaran Tanah 12

2.2.3. Penyelenggara dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah 13

2.2.4. Kegiatan Pendaftaran Tanah Untuk Yang Pertama Kali... 14

2.2.5. Tata Cara Pendaftaran Tanah Sesuai Dengan Bukti Hak .. 22

2.2.6. Syarat Permohonan Penerbitan Sertifikat Tanah 29

2.3. Pajak dan Biaya Pendaftaran Tanah 33

2.3.1. Pajak Pendaftaran Tanah 33

2.3.2. Biaya Pendaftaran Tanah 35

2.4. Hapusnya Hak Atas Tanah 36

2.4.1. Tanahnya Jatuh Pada Negara 36

2.4.2. Tanahnya Musnah 38

BAB III KESIMPULAN DAN SARAN

3.1. Kesimpulan 39

3.2. Saran 40

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, atas penyertaan, kasih dan rahmatNya sehingga penulis dapat menyelesaikan pengabdian masyarakat dan laporan pengabdian masyarakat ini. Pengabdian kepada masyarakat yang dilakukan oleh penulis merupakan sebagai bagian dari Tri Dharma Perguruan Tinggi dalam mengembangkan fungsi kelembagaan Perguruan Tinggi. Adapun materi pengabdian masyarakat yang disampaikan oleh penulis berjudul “Meningkatkan Kesadaran Masyarakat Terhadap Pendaftaran Hak-hak Atas Tanah Adat Di Desa Hinalang Kecamatan Purba Kabupaten Simalungun”. Oleh karena itu perkenankanlah penulis mengucapkan rasa terimakasih kepada :

1. Bapak Jinner Sidauruk, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen.
2. Bapak Walnayan Purba selaku Pangulu Hinalang Kecamatan Purba Kabupaten Simalungun.
3. Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen yang turut berperan sebagai narasumber dan pendamping, serta
4. Para peserta ceramah/seminar dan semua pihak terkait yang tidak dapat disebutkan satu persatu dalam laporan ini.

Penulis menyadari bahwa kegiatan yang dilaksanakan masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu dengan rendah hati mengharapkan saran dan kritik yang membangun untuk penyempurnaan pengabdian masyarakat selanjutnya.

Akhirnya semoga Tuhan Yang Maha Esa melimpahkan KaruniaNya kepada kita semua dan pengabdian ini dapat bermanfaat bagi kemuliaan nama Tuhan. Pro Deo Et Patria.

Medan, Februari 2020

Penulis

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah, dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung selalu memerlukan tanah. Tanah juga mempunyai arti penting bagi kehidupan bangsa Indonesia, hal ini karena negara Indonesia merupakan negara agraris, sehingga setiap kegiatan yang dilakukan oleh sebagian besar rakyat Indonesia senantiasa membutuhkan dan melibatkan soal tanah. Bahkan sebagian besar masyarakat, tanah dianggap sebagai sesuatu yang sakral, karena disana terdapat simbol status sosial yang dimilikinya.

Makanya dari penjelasan diatas tanah dibutuhkan oleh banyak orang sedangkan tanah jumlah tidak bertambah atau tetap, sehingga tanah yang tersedia tidak mampu lagi memenuhi kebutuhan yang terus meningkat terutama kebutuhan akan tanah untuk membangun perumahan sebagai tempat tinggal, untuk bercocok tanam atau pertanian, serta untuk membangun fasilitas umum dalam rangka memenuhi tuntutan terhadap kemajuan di berbagai bidang kehidupan. Untuk mencapai cita-cita negara tersebut di atas, maka dibidang agraris perlu adanya suatu rencana (*planning*) mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk berbagai kepentingan hidup rakya dan negara. Secara

konstitusional, UUD 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa “bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Tanah merupakan elemen yang penting bagi kehidupan manusia. Oleh karena itu kepastian kepemilikan tanah sangat diperlukan untuk kepastian hukum. Sehingga kepemilikan tanah perlu didaftarkan. Untuk tercapainya kepastian pendaftaran tanah tersebut maka Penyelenggara Pendaftaran Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (selanjutnya akan disebut sebagai PP 10/1961) yang telah berlaku sejak tahun 1961 dipandang memiliki substansi yang sudah tidak dapat lagi memenuhi tuntutan zaman untuk memberikan kepastian atas pendaftaran tanah tersebut.

Oleh karena pada tanggal 8 Juli 1997 pemerintah menetapkan dan mengundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya akan disebut sebagai PP 24/1997) untuk menggantikan PP 10/1961 tersebut. PP ini berlaku tiga bulan sejak tanggal diundangkannya (Pasal 66) yang berarti secara resmi mulai berlaku di seluruh wilayah Indonesia sejak tanggal 8 Oktober 1997 dengan Peraturan Pelaksananya adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 (selanjutnya akan disebut sebagai PerMen 3/1997). Sementara semua peraturan perundang-undangan sebagai pelaksana dari PP 10/1961 yang telah ada masih berlaku sepanjang tidak bertentangan atau diubah atau diganti berdasarkan PP 24/1997 ini (Pasal 64 ayat 1)).

PP 24/1997 yang menggantikan PP 10/1961 ini merupakan peraturan pelaksana dari amanat yang ditetapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya akan disebut UUPA) yang mengatur : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

1.2. Tujuan Pengabdian

Berdasarkan latar belakang di atas, tujuan pengabdian masyarakat ini adalah untuk membantu dan memberikan pemahaman bagi warga masyarakat di Desa Hinalang Kecamatan Purba Kabupaten Simalungun tentang Mekanisme Pendaftaran Hak Atas Tanah Adat sesuai PP No. 24 Tahun 1997 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), bagaimana prosedur serta persyaratan pengurusan Sertifikat Tanah.

1.3. Manfaat Pengabdian

Adapun yang menjadi manfaat penyuluhan hukum, yaitu :

1. Bagi dosen dan mahasiswa dapat menambah pengetahuan tentang hak-hak dan status hak atas tanah serta menambah pengalaman berkomunikasi dan berinteraksi dengan masyarakat secara langsung melalui kegiatan pengabdian masyarakat ini.

2. Bagi masyarakat Desa Hinalang akan memberikan manfaat dan pengetahuan tentang mekanisme pendaftaran hak atas tanah dan prosedur pengurusan penerbitan Sertifikat Tanah dan tanah apa saja yang dapat disertifikatkan.
3. Sebagai bahan referensi dan sumber informasi bagi pihak yang membutuhkan.

1.4. Lokasi dan Waktu Pengabdian

Pengabdian masyarakat ini dilaksanakan di Desa Hinalang Kecamatan Purba Kabupaten Simalungun yang ditujukan bagi seluruh warga masyarakat. Pengabdian ini mulai dilakkan pengusulannya pada awal bulan Januari 2020 dan dilaksanakan pertengahan bulan Februari 2020 dengan estimasi waktu sebagai berikut :

No	Kegiatan	Januari		Februari				
		9	20	8	19	20	21	22
1	Mengurus Ijin Pengabdian masyarakat	√						
2	Menyusun rencana dan membuat bahan serta materi penyuluhan		√	√				
3	Pelaksanaan Pengabdian Masyarakat				√			
4	Menyusun Laporan Hasil Pengabdian					√	√	√

BAB II

HASIL PENGABDIAN MASYARAKAT

2.1. Hak-hak Atas Tanah

2.1.1. Dasar Hukum Hak-hak Atas Tanah Menurut UUPA

Pasal-pasal UUPA yang menyebutkan adanya dan macamnya hak-hak atas tanah adalah Pasal 4 ayat (1) dan (2), Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53. Pasal 4 ayat (1) dan (2) bunyinya sebagai berikut :

- (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.
- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Hak-hak atas tanah yang dimaksudkan dalam Pasal 4 di atas ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1), yang bunyinya sebagai berikut :

“(1) Hak-hak atas tanah sebagai dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha

- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

2.1.2. Pengertian Hak-hak Atas Tanah

A. Hak Milik

Hak Milik Atas Tanah adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat fungsi sosial hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak milik diatur dalam Pasal 20 – 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA). Pengertian hak milik menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA. Hak yang terkuat dan terpenuh dimaksud dalam pengertian tersebut bukan berarti hak milik merupakan hak yang bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sebagaimana dimaksud dalam hak *eigendom*, melainkan untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah, hak milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh.

Selanjutnya hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik oleh pemerintah dengan ditetapkan oleh badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya (bank negara, perkumpulan koperasi pertanian, badan keagamaan dan badan sosial). Terjadinya hak milik karena hukum adat dan penetapan pemerintah, serta karena ketentuan undang-undang. Hak mili, setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di kantor pertanahan setempat. Pendaftaran yang dimaksud merupakan pembuktian yang kuat. Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

B. Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 28 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan. Bedanya dengan Hak Pakai, Hak Guna Usaha hanya dapat diberikan untuk keperluan pertanian, perikanan atau peternakan untuk tanah yang luasnya minimal 5 hektar, serta terhadap Hak Guna Usaha tidak dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain namun dapat dibebani dengan Hak Tanggungan.

Hak Guna Usaha dapat diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun, kecuali untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan Hak Guna Usaha untuk waktu paling lama 35 tahun, misalnya untuk perkebunan kelapa sawit yang merupakan tanaman berumur panjang. Atas

permintaan pemegang hak, dan dengan mengingat keadaan perusahaannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang untuk paling lama 25 tahun.

Hak Guna Usaha hanya dapat diberikan atas tanah yang luasnya minimal 5 hektar. Jika luas tanah yang dimohonkan Hak Guna Usaha mencapai 25 hektar atau lebih, maka penggunaan Hak Guna Usahanya harus menggunakan investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman. Hak Guna Usaha diberikan berdasarkan Penetapan Pemerintah.

Pihak yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hak Guna Usaha tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan badan asing. Pemberian Hak Guna Usaha pada badan hukum yang bermodal asing hanya dimungkinkan dalam hal diperlukan berdasarkan undang-undang yang mengatur perkembangan nasional berencana.

C. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan diatur dalam UUPA Pasal 16, Pasal 35 sampai dengan Pasal 40, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52 dan pasal 55 serta ketentuan konversi Pasal I, II, V, dan VIII. Telah dilengkapi juga dengan peraturan pelaksanaannya, yaitu PP No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan

Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, serta jumlah peraturan-peraturan terkait lainnya.

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun, atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya. Hak Guna Bangunan tersebut di atas dapat juga beralih dan dialihkan kepada pihak lain, selengkapnya bunyi Pasal 35 UUPA adalah :

- 1) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- 2) Atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- 3) Hak Guna Bangunan juga dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain.

D. Hak Pakai

Hak Pakai diatur dalam Pasal 41 – 43 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA). Hal-hal yang ditentukan di dalam UUPA tersebut kemudian dirinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah (selanjutnya disebut PP 40/1996). Pasal 41 ayat (1) UUPA menyatakan sebagai berikut :

“Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini”.

Hak Pakai dapat diberikan untuk jangka waktu 25 tahun dapat diperpanjang 20 tahun dan setelah itu dapat diberikan pembaharuan. Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu hanya diberikan kepada Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Daerah, Perwakilan Negara Asing, Perwakilan Badan Internasional, Badan Keagamaan dan Badan Sosial.

Hak Pakai dapat dipunyai Warga Negara Indonesia dapat beralih dan dialihkan dengan izin pejabat yang berwenang dan atas tanah milik orang lain jika dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan dan hanya dapat dipunyai Warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Tanah yang diberikan dengan hak pakai adalah tanah negara dan tanah milik orang lain. Hak pakai setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain harus didaftarkan di kantor pertanahan setempat, sebagai pembuktian yang kuat. Selanjutnya hak pakai dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

E. Hak Sewa

Hak Sewa untuk bangunan adalah hak untuk mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar sejumlah uang sewa kepada pemiliknya. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan sekaligus atau tiap-tiap waktu tertentu, sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan, serta tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan. Hak sewa untuk bangunan dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang berkedudukan di Indonesia.

F. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Dalam Pasal 46 ayat (1) dan (2) UUPA menyatakan bahwa :

1. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

Lebih lanjut hak membuka tanah dan memungut hasil hutan diatur dalam Lampiran Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1976, tanggal 13 Januari 1976 tentang Pedoman Sinkronisasi Pelaksanaan Tugas Keagrariaan, dengan Bidang Tugas Kehutanan, Pertambangan, Transmigrasi dan Pekerjaan Umum, mengenai pelaksanaan pemberian hak pengusaha hutan dan hak pemungutan hasil hutan.

2.2. Pendaftaran Tanah PP No. 24 Tahun 1997

2.2.1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah, dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya, dengan mana pembuktian hak tersebut dibuat dalam suatu sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang sudah terdaftar, pendaftaran tanah di Negara Kesatuan Republik Indonesia menggunakan sistem publikasi. Dimana sistem publikasi digunakan tetap seperti pada pendaftaran tanah menurut PP No. 10 Tahun 1960 yaitu Sistem Negatif yang mengandung Unsur Positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2), Pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA.

2.2.2. Tujuan Diselenggarakan Pendaftaran Tanah

Untuk menjamin kepastian Hukum terhadap hak atas tanah pemerintah diwajibkan untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah, sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) dimana tempat pendaftaran di kantor Agraria setempat dengan tujuan untuk kepastian hak dan kepastian hukum. Hak-hak atas tanah menurut konsepsi

hukum tanah nasional dalam hal ini secara ringkas disebutkan yaitu untuk menjamin Kepastian Hukum, untuk menyediakan informasi bagi para pihak yang berkepentingan dan menyelenggarakan tertib administrasi.

- 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 pada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

2.2.3. Penyelenggara dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 dimana yang menyelenggarakan adalah pemerintah dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional (Pasal 5) dan pelaksananya adalah Kepala Kantor Pertanahan/KPT dan Pejabat lain yang ditugaskan melaksanakan kegiatan tertentu.

- a. Penyelenggara Pendaftaran Tanah

Pasal 5 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilaksanakan oleh PBN dan dibantu PPAT atau Pejabat lain yang ditugaskan untuk

melaksanakannya dan penyelenggaraannya diselenggarakan oleh pemerintah sebagaimana yang diatur juga dalam Pasal 19 UUPA.

b. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan dibantu PPAT atau Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakannya sebagaimana diatur dalam Pasal 6 PP No. 24 Tahun 1997. Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas di bidang Pendaftaran Tanah, khususnya dalam pemeliharaan data pendaftaran dalam Pasal 1 angka 24 PPAT disebut sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu, Pasal 7 diterangkan bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Kepala Agraria/Kepala BPN, untuk mempermudah pendaftaran tanah di daerah terpencil maka diangkat PPAT sementara yaitu pejabat pemerintah yang menguasai daerah tertentu yaitu kepala desa.

2.2.4. Kegiatan Pendaftaran Tanah Untuk Yang Pertama Kali

Pendaftaran tanah yang pertama kali, yaitu pendaftaran yang meliputi pendaftaran awal (recording of title) dari segala hak-hak atas tanah yang harus didaftarkan menurut PP Nomor 10 Tahun 1961 maupun PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu ketentuan-ketentuan konversi hak-hak atas tanah seperti hak-hak yang tunduk pada eks B.W dan tanah-tanah eks adat serta tanah-tanah hak lainnya yang dibuktikan dengan suatu bukti kepemilikan berupa bukti tertulis maupun keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilihat dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 12 yang meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik
- b. Pembuktian dan pembukuannya
- c. Penerbitan sertifikat
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis
- e. Penyimpanan data umum dan dokumen

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara yaitu :

1. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan serentak, yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Umumnya pemrakarsanya datang dari pemerintah.
2. Pendaftaran secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individu atau misal yang dilakukan atas permintaan pemegang atau penerima hak atas tanah yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik pada dasarnya adalah bertujuan untuk menerbitkan sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat bagi pemegangnya. Kebenaran sertifikat hak atas tanah ini akan ditentukan oleh kebenaran prosedural dalam perolehan hak atas tanah di kantor pertanahan setempat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, kebenaran prosedural ini meliputi pengumpulan data pengolahan data fisik dan data yuridis yang dituangkan dalam daftar surat ukur dan buku tanah.

Kegiatan di bidang yuridis bertujuan untuk memperoleh status hukum objek pendaftarannya, pemegang haknya dan atau tidak ada pihak lain yang membebaninya. Pengumpulan data tersebut menggunakan alat pembuktian yang berupa dokumen dan lain-lainnya. Dalam rangka pengumpulan dan pengolahan data fisik, dilakukan kegiatan pembuktian hak meliputi :

1. Pembuktian hak baru
2. Pembuktian hak lama
3. Pembukuan hak

Pendaftaran tanah yang pertama kali dilakukan dengan melalui proses pendaftaran konversi/pengakuan hak untuk tanah milik adat dan pemberian hak untuk tanah negara. Adapun persyaratan yang harus dipenuhi untuk pendaftaran tanah yang pertama kali adalah sebagai berikut :

1. Mengisi blanko permohonan konversi/pendaftaran hak.
2. Melampirkan identitas pemohon (foto copy KTP dengan menunjukkan aslinya)
3. Bukti-bukti lainnya:
 - a. SPPT dan kutipan C
 - b. Surat keterangan penguasaan tanah yang dibuat oleh pemohon
 - c. Surat keterangan kepemilikan tanah dari desa/kelurahan

- d. Bukti perolehn; kwitansi surat perjanjian jual-beli diatas segel, pernyataan hibah, jual beli, waris, bila diwarisi dilampiri dengan surat kematian, surat pernyataan waris, surat pembagian waris, surat waris dan lain-lain.
4. Data-data lain.
- a. Surat kuasa (bila dikuasakan pada pihak lain)
 - b. Surat perwalian bila dikuasakan pada pihak lain
 - c. Surat pengesahan penegasan nama (bila ada perbedaan nama)
 - d. Surat tidak berkeberatan diatasnamakan suami/istri (bila diatas namakan atas nama suami/istri)
 - e. Surat setuju menerima hasil pengukuran (bila ada perbedaan yang jauh antara luas pada desa dengan hasil pengukuran).

Pembuktian hak baru adalah hak-hak yang baru diberikan atau diciptakan sejak mulai berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang pembuktian hak-hak lama yaitu terutama hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada waktu UUPA yang belum didaftar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Pembagian kegiatan pembuktian diatas dimaksudkan untuk membedakan antara pembuktian hak baru yang dilaksanakan terhadap tanah negara dan pembuktian hak lama untuk tanah adat termasuk tanah milik ada.

Atas permohonan tersebut maka Kepala Kantor Pertanahan melakukan :

- a. Pemeriksaan data fisik (penetapan dan pengawasan tanah batas, pengukuran, pemetaan) oleh petugas yang ditunjuk.

- b. Melakukan pemeriksaan data yuridis (riwayat pemilik tanah oleh panitia yang ditunjuk);
- c. Mengadakan pengumuman data fisik dan data yuridis selama 60 (enampuluh) hari di Kantor Kepala Desa/Kelurahan beserta pengesahannya;
- d. Pengesahan konversi atau pengakuan hak;
- e. Membukukan hak;
- f. Menerbitkan sertifikat.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang pertama kali berdasarkan perturan pemerintah nomor 24 Tahun 1997, Badan Pertanahan Nasional selaku penyelenggara melakukan;

1. Pengesahan Hak

UUPA menganut suatu sistem hukum agraria yang berlaku bagi setiap orang meskipun UUPA pada dasarnya tetap mengakui hak-hak atas tanah yang dipunyai sebelum UUPA, harus disesuaikan dan dimasukkan dengan hak-hak yang diatur dalam UUPA, khususnya ketentuan yang menunjukkan sifat nasionalitas dari UUPA yakni bahwa hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa.

Cara memasukkan dan menyesuaikan hak-hak atas tanah yang lama kedalam sistim UUPA pada dasarnya tetap mengakui hak-hak atas tanah yang dipunyai sebelum UUPA disebut konversi dan penyelesaian dari tanah ex BW telah berakhir dengan dikeluarkannya Keppres No. 32 Tahun 1970 yang menyatakan bahwa tanah-tanah tersebut telah berakhir masa konversinya dan bagi

tanah-tanah yang tidak diselesaikan haknya menjadi kembali tanah yang dikuasa negara. (AP. Parlindungan, Konversi Hak-Hak atas Tanah, 1998)

Untuk hak-hak yang tunduk pada hukum adat telah diadakan ketentuan khusus yaitu dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 26/DDA/1970, dimana konversi hak-hak dari tanah adat tidak ada batas waktu konversi karena pertimbangan khusus biaya, prosedur dan ketidakpedulian dari masyarakat untuk mensertifikasikan tanahnya.

Berdasarkan Pasal 88 ayat (1) sub a dan sub b Peraturan Menteri Agraria/Ka. BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa untuk bekas tanah milik adat (TMA) yang alat bukti tulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi persyaratan yang bersangkutan yang dipercaya menjadi hak milik, hal ini sesuai dengan ketentuan tentang pembuktian hak lama dalam Pasal 24 PP Nomor 24 Tahun 1997.

2. Pengakuan Hak

Pasal 88 ayat (1) sub b, Peraturan Menteri Agraria/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1997 disebutkan bahwa hak-hak atas tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada, tetapi telah dibuktikan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 (dua puluh) tahun sebagai telah dijelaskan sebelumnya diakui sebagai hak milik, dan untuk pengakuan tidak diperlukan penerbitan surat keputusan pengakuan hak.

Ketentuan ini merupakan salah satu aspek teknis dan yuridis yang baru dalam dunia pendaftaran di Indonesia yang sekaligus memberikan jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan baik berupa

tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya, dalam hal ini pembukuan dapat dilakukan tidak berdasarkan kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya. (Soelarman Brotosoelarno, Aspek Teknis dan Yuridis Pendaftaran Tanah Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997).

3. Pemberian Hak

Menurut ketentuan pasal 4 UUPA yang selanjutnya dirinci dalam Pasal 16 (1) UUPA, kepada perorangan atau badan dapat diberi berbagai macam hak atas tanah, meskipun tidak secara tegas diatur, akan tetapi wewenang untuk memberikan hak-hak atas tanah seperti tersebut dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA adalah Negara Republik Indonesia dalam hal ini BPN.

Untuk memperlancar tugas yang berhubungan dengan hak atas tanah dikeluarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) No. 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah kepada Gubernur/Bupati/Walikota kepada daerah dan kepala kecamatan dalam kedudukan dan fungsinya sebagai wakil pemerintah, peraturan ini dirubah kembali dengan Peraturan Menteri Agraria/Ka.BPN No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Pemberian hak atas tanah negara adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara termasuk perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan hak. Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam proses pemberian hak yaitu tentang subjek permohonan berupa data-data pribadi si pemohon, lokasi

tanahnya, luasnya serta batas-batas yang tegas atas tanah tersebut serta surat-surat bukti perolehan haknya secara beruntun dan sah menurut hukum.

Tata cara permohonan dan pemberian hak atas tanah negara diatur dalam PMA/KBPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Pembuatan Hak Atas Tanah Negara dan Pengelolaan, secara garis besar tata cara permohonan dan pemberian hak atas tanah negara berlangsung sebagai berikut:

Permohonan ditujukan pada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Permohonan hak sebagaimana dimohonkan diatas memuat :

- 1) Keterangan mengenai pemohon
 - a. Apabila perorangan, nama, umur, kewarganegaran, tempat tinggal dan pekerjaan serta keterangan mengenai istri/suami dan anak-anaknya yang masih dalam tanggungan.
 - b. Apabila badan hukum, nama, tempat kedudukan, akta atau aturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat.
- 2) Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik
 - a. Dasar penguasaan atas haknya dapat berupa sertifikat, girik, kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan bukti peroleh tanah lainnya.
 - b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada surat ukur dan gambar situasi, sebutkan tanggal dan nomornya).

3) Lain-lain

Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status-status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimoho.

2.2.5. Tata Cara Pendaftaran Tanah Sesuai Dengan Bukti Hak

Tata cara pendaftaran tanah sesuai dengan bukti hak. Hal ini dilakukan dengan cara yang ditentukan dengan menerangkan garis besarnya yaitu pengesahan hak, pengakuan hak, dan pemberian hak;

1. Pengesahan hak

Terhadap tanah-tanah milik adat yang ada banyak hak-haknya yang belum diuraikan dalam suatu surat hak atau akta atas tanah, terhadap tanah ini didasarkan Pasal 3 PMPA No. 2 Tahun 1962 tentang Pendaftaran Tanah, maka permohonan penegasannya diajukan ke kantor pertanahan setempat dengan memenuhi syarat yang ditentukan seperti :

- a. Tanda bukti haknya, yaitu bukti surat-surat pajak hasil bumi atau surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang.
- b. Surat keterangan kepala desa yang dikuatkan oleh camat, yang :
 - 1) Membenarkan surat atau surat-surat bukti hak tersebut
 - 2) Menerangkan siapa-siapa saja yang mempunyai hak itu, perumahan atau pun tanah pertanian
 - 3) Menerangkan siapa-siapa saja yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat (surat jual beli tanahnya)
 - 4) Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak

- 5) Surat-surat asli jual beli, hibah atau tukar menukar yang dibuat dihadapan kepala desa yang bersangkutan sebelum diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut PP Nomor 10 Tahun 1961 di daerah tersebut.
- 6) Surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang yang disertai tanda-tanda bukti haknya bahwa kewajiban-kewajiban yang disebut dalam surat keputusan ini telah dipenuhi oleh yang menerima hak. Dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 yaitu pemindahan hak atas tanah, menggadaikan tanah, maka permohonan penegasan haknya dan pendaftaran tersebut ditujukan dengan perantaraan PPAT yang bersangkutan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan bersama dengan akta yang dibuatnya.

2. Pengakuan hak

Terhadap tanah-tanah milik adat yang tidak ada atau tidak ada lagi tanda bukti haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 PMPA, No. 2 Tahun 1962 maka atas permohonan yang berkepentingan diberikan pengakuan hak atas dasar hasil pemeriksaan tanah A tersebut yang dibuat kepala kantor pertanahan tersebut membuat/mengeluarkan pengumuman selama 2 bulan berturut-turut dengan tujuan agar pihak-pihak lain yang merasa keberatan atas permohonan tersebut dapat mengajukan gugatan secara tertulis kepada kantor pertanahan setempat, jika tidak ada maka permohonan tersebut dapat diteruskan oleh kepala kantor pertanahan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan dengan membuat pertimbangan dalam surat pengantarnya.

Setelah surat permohonan tersebut sampai di kantor wilayah BPN, dilakukan penelitian terhadap berkas permohonan tersebut, kalau semua persyaratan sudah lengkap dan tidak ada keberatan untuk meluluskan permohonan yang bersangkutan, maka Kepala Kantor Wilayah BPN mengeluarkan surat keputusan penegasan hak milik kepada si pemohon menurut ketentuan dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemegang hak. Setelah surat keputusan dari kantor pertanahan diterima oleh pemohon, maka seksi pengukuran dan pendaftaran tana untuk dibuat Sertifikat Tanah setelah terlebih dahulu dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang tercantum dalam surat pengakuan hak milik tersebut.

Dengan demikian proses penerbitan sertifikat dengan tata cara konversi yang berlangsung mengenai tanah bekas hak adat meliputi :

- 1) Bahwa apabila seseorang mengajukan tanah bekas hak adat, maka permohonannya dapat diajukan kepada kantor pertanahan nasional kabupaten/kotamadya setempat, dengan melampiri ;
 - a. Surat-surat bukti pemilikan hak atas tanahnya
 - b. Surat keterangan kepala desa yang membenarkan bukti pemilikannya dan dikuatkan oleh camat yang bersangkutan
 - c. Bukti Pembayaran PBB
- 2) Mengenai permohonan penerbitan sertifikat, perlu diadakan pengukuran untuk pembuatan gambar situasi (sepanjang sebelumada peta pendaftarannya).

- 3) Diumumkan selama 2 (dua) bulan di kantor kepala desa kecamatan letak tanahnya.
- 4) Sertifikat diterbitkan setelah pengumuman tersebut selesai dan tidak ada yang mengajukan keberatan.
- 5) Ditinjau dari proses tersebut, maka untuk penerbitan sertifikat tanah bekas hak adat dengan tata cara konversi ini paling sedikit akan memakan waktu 2 (dua) bulan lebih, itupun masih tergantung pada kelengkapan berkas yang diperlukan sebagai dasar pendaftaran hak dimaksud.

Proses penerbitan sertifikat hak atas tanah adat, yang dilakukan secara tidak langsung.

- 6) Dengan memperhatikan proses pemberian sertifikat hak atas tanah bekas adat, yang harus ditempuh melalui proses pengakuan hak ini pun memerlukan waktu paling sedikit 2 (dua) bulan.

3. Pemberian hak

Pemberian hak diberikan oleh pemerintah kepada masyarakat karena tanah tersebut adalah tanah negara dengan ketentuan tersebut telah sering terjadi peralihan hak ataupun tanah tersebut langsung dapat diberikan kepada pemohon dengan ketentuan si pemohon telah lama tinggal di tanah tersebut.

Hak-hak atas tanah seperti hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan dapat tercipta karena pemberian dari negara. Pemberian hak dapat dilakukan dengan penerbitan suatu surat keputusan oleh pejabat yang berwenang, diikuti dengan pendaftarannya pada kantor pertanahan kabupaten/kotamadya, menurut ketentuan peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun

1972 tentang pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Proses penerbitan sertifikat terhadap tanah-tanah yang berstatus negara didahului dengan pengajuan permohonan hak.

Keadaan sejak berlakunya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tertanggal 30 Juni 1972.

1) Apabila seseorang mengajukan tanah-tanah yang berstatus negara, maka permohonannya dimaksud, diajukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi setempat. Hal ini tergantung kepada siapa yang berwenang untuk menerbitkan hak tersebut. Jadi permohonan hak atas tanah dimaksud diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.

2) Mengenai permohonan dimaksud terlebih dahulu harus diadakan pemeriksaan yang dikenal sebagai Panitia A, untuk permohonan yang bukan Hak Guna Usaha.

Untuk permohonan Hak Guna Usaha, pemeriksaan dilakukan Panitia Pemerintah Tanah Tingkat Propinsi yang dikenal sebagai Panitia B.

3) Dengan berdasarkan hasil pemeriksaan tanah oleh Panitia A dimaksud, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya melanjutkan permohonan hak dimaksud kepada Kepala Kantor Pertanahan Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi dengan disertai pertimbangannya.

Permohonan dimaksud dilampiri dengan gambar situasi/surat ukur tanah yang bersangkutan.

- 4) Dengan berdasarkan pertimbangan kepala kantor wilayah badan pertanahan nasional setempat, sepanjang wewenang pemberian haknya yang ada padanya.
- 5) Apabila wewenang pemberian hak atas tanah ada pada kepala badan pertanahan nasional, maka permohonan hak atas tanah tersebut diserahkan kepada kepala badan pertanahan nasional dengan disertai pertimbangan.
- 6) Dengan berdasarkan keputusan pemberian hak atas tanah yang dikeluarkan oleh kepala kantor wilayah badan pertanahan nasional provinsi atau kepala badan pertanahan nasional, diajukan pendaftaran hak atas tanahnya setelah persyaratan-persyaratan yang tercantum di dalam surat keputusan pemberian haknya dipenuhi oleh pemerintah.
- 7) Dilihat dari proses pemberian sertifikathak atas tanah negara terlihat bahwa proses itu memang diperlukan waktu yang dapat dikatakan panjang.
- 8) Guna memperpendek waktu yang dirasakan perlu adanya suatu pendelegasian wewenang terpadu daerah yang lebih banyak sehingga proses dimaksud diharapkan lebih pendek.

Keadaan sejak berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 19 Februari 1999 Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, maka dapat ditemukan hal-hal dibawah ini:

- 1) Peraturan ini merupakan pengganti Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 tertanggal 30 Juni 1972 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan peraturan dan keputusan.

Dengan demikian sesudah berlakunya peraturan ini, satu-satunya peraturan mengenai pelimpahan kewenangan dalam pemberian hak atas tanah negara adalah peraturan ini.

- 2) Yang termasuk kewenangan Kepala Badan Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dimaksud untuk memberikan keputusan sebagai berikut :
 - a. Pemberian hak milik tanah pertanian yang tidak lebih 2 (dua) hektar.
 - b. Pemberian hak milik atas non tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2000 m².
 - c. Pemberian hak milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program :
 - Transmigrasi
 - Redistribusi tanah
 - Konsolidasi tanah
 - Pendaftaran tanah secara massal baik dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah
- 3) Yang termasuk kewenangan kepala kantor pertanahan kabupaten/kotamadya untuk memberi keputusan hak guna bangunan:
 - a. Pemberian hak guna bangunan atas tanah yang luasnya tidak lebih 2000 m²
 - b. Pemberian hak guna bangunan atas tanah pengelolaan.
- 4) Juga termasuk kewenangan kepala badan pertanahan kabupaten/kotamadya untuk memberi keputusan hak pakai:
 - a. Pemberian hak pakai atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2000 m².

- b. Pemberian hak pakai atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2000 m².
- c. Semua pemberian hak pakai atas tanah pengelolaan.

Hak atas tanah yang diberikan “lahir” pada saat selesai dibuatnya buku tanah yang bersangkutan. Hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah negara diberikan dengan surat keputusan pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang dan wajib mendaftarkannya pada kantor pertanahan.

Terhadap tanah-tanah yang sudah ada tanda bukti haknya yang memenuhi syarat, tidak diperlukan lagi suatu keputusan mengenai penegasan haknya, tetapi dapat langsung dilakukan konversi dan pendaftaran haknya seperti tanah adat.

Dengan ketentuan tersebut maka disimpulkan hak-hak yang harus didaftar menurut Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 UUPA menyatakan bahwa hak milik, hak guna usaha harus didaftarkan baik untuk pendaftaran untuk pertama kali.

Dengan pendaftaran tersebut merupakan suatu alat pembuktian yang kuat, hak-hak karena peralihan, seperti jual beli, tukar menukar hibah, pemasukan tanah sebagai modal dalam perusahaan akta pemisahan dan pembagian yang menyangkut tanah, akta hipotik, akta fidusia dan akta pemberian hak diatas hak milik ataupun bagian-bagian daripada rumah susun, demikian pula pewarisan tanah, pelelangan tanah, yang kesemuanya ini harus didaftarkan ke kantor pertanahan/kantor pendaftaran tanah.

2.2.6. Syarat Permohonan Penerbitan Sertifikat Tanah

Adapun syarat-syarat permohonan penerbitan sertifikat tanah, yaitu :

1. Pengukuran dan Pemetaan

a. Perorangan

- 1) Fotocopy surat tanah
- 2) Surat permohonan
- 3) Surat pernyataan batas dan luas tanah bermaterai cukup
- 4) Fotocopy KTP dengan menunjukkan aslinya
- 5) Menyediakan minimal 2 (dua) titik dasar teknik orde 4 (lokal) bila belum ada.

b. Badan Hukum

- 1) Fotocopy surat-surat tanah
- 2) Sket lokasi
- 3) Surat permohonan
- 4) Surat pernyataan batas dan luas tanah bermaterai cukup
- 5) Surat kuasa tertulis bermaterai cukup, apabila direksinya menguasai
- 6) Fotocopy KTP yang mewakili dan fotocopy Akta Pendirian Badan Hukum dengan menunjukkan aslinya
- 7) Menyediakan minimal 2 (dua) titik dasar teknik orde 4 (lokal) bila belum ada

2. Permohonan Hak

a. Pemberian hak atas tanah (baru)

- 1) Surat permohonan
- 2) Fotocopy KTP pemohon untuk perorangan/fotocopy akta pendirian badan hukum (untuk badan hukum) dengan memperlihatkan aslinya

- 3) Bukti perolehan tanah (SKT)
- 4) NJOP (SPPT)
- b. Pembaharuan hak atas tanah
 - 1) Surat permohonan
 - 2) Fotocopy KTP pemohon (untuk perorangan/fotocopy Akta Pendirian Badan Hukum untuk badan hukum) dengan memperlihatkan aslinya
 - 3) Sertifikat hak atas tanah
 - 4) SKPT
3. Pendaftaran Tanah untuk Pertama kali
 - a. Permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kali (konversi, pengakuan, penegasan hak).
 - 1) Surat permohonan
 - 2) Identitas para pihak (fotocopy KTP) dengan menunjukkan aslinya
 - 3) Bukti tertulis antara lain :
 - a) Petuk D atau fotocopy C Desa yang dilegalisasi atau; Girik/pipil, kekitir,dan atau
 - b) Segel atau Akta PPAT dan SSB (Nilai perolehn tidak kena pajak Rp. 200 juta untuk warisan, lainnya 15 juta, bukti setor PPH jika diperlukan
 - c) Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, SPPT tahun terakhir, dan lain-lain.

4) Bukti lain dengan disertai pernyataan yang bersangkutan dengan kesaksian 2 (dua) orang penduduk setempat. Apabila surat/bukti tidak dilampiri dengan :

- a) Pernyataan pemohon bahwa telah menguasai secara fisik selama 20 tahun terus menerus, dan pernyataan batas dan luas tanah bermaterai;
- b) Keterangan Kades/Lurah dengan saksi 2 (dua) penduduk setempat yang membenarkan penguasaan tanah tersebut.

b. Penerbitan sertifikat dari SK Pemberian Hak Atas Tanah

- 1) Surat permohonan
- 2) Asli SK Pemberian Hak Atas Tanah
- 3) Bukti pelunasan uang pemasukan kepada negara (jika dikenakan uang pemasukan)
- 4) BPHTB walaupun nihil
- 5) Identitas pemohon (fotocopy KTP yang mewakili dan fotocopy akta pendirian untuk badan hukum) dengan menunjukkan aslinya.

4. Pendaftaran Sertifikat Pengganti

a. Karena rusak

- 1) Sertifikat hak atas tanah yang masih dapat diidentifikasi dan telah diadakan pengecekan
- 2) Surat permohonan
- 3) Surat pernyataan batas dan luas tanah bermaterai cukup
- 4) Surat kuasa tertulis bermaterai cukup, apabila dikuasakan

- 5) Identitas pemohon (fotocopy KTP, atau untuk badan hukum fotocopy Akta Pendirian) dengan menunjukkan aslinya
- b. Karena hilang
- 1) Data mengenai sertifikat hak atas tanah yang hilang, dan laporan kehilangan dari kepolisian
 - 2) Surat permohonan
 - 3) Surat pernyataan dibawah sumpah/janji bermaterai cukup
 - 4) Bukti pengumuman sati kali di harian surat kabar setempat atas biaya pemohon
 - 5) Surat kuasa tertulis bermaterai cukup, apabila dikuasan
 - 6) Identitas pemohon (fotocopy KTP, atau untuk badan hukum fotocopy akta pendirian) dengan menunjukkan aslinya.

2.3. Pajak dan Biaya Pendaftaran Tanah

2.3.1. Pajak Pendaftaran Tanah

Sebagaimana diketahui ketentuan perpajakan di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983, dan dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1994, serta terakhir telah disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000 dan mulai aktif diberlakukan tanggal 1 Januari 2001, mengenai ketentuan umum tata cara perpajakan, dan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan yang dirubah dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1991, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994 dan terakhir disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2001.

Sehubungan dengan penerbitan tanah ditentukan dengan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang diatur dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, meskipun tidak secara tegas dinyatakan bahwa pajak bumi dan bangunan berkaitan dengan pendaftaran tanah, namun perolehn hak atas tanah melalui sistem pendaftaran baik ditingkat pertama maupun selanjutnya.

Bea peroleh hak atas tanah dan bangunan adalah pajak yang dikenakan atas tanah dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan perbuatan hukum atau peristiwa hukum yang mengakibatkan perolehan hak atas tanah, pajak mengenai tanah dan bangunan kalau dihubungkan dengan pendaftaran tanah adalah menyangkut peroleh hak atas tanah baik yang terlahir dari hubungan yang timbul dengan tanah, yang dilegitimasi melalui pendaftaran tanah dan perbuatan hukum, peristiwa hukum yang objeknya adalah tanah.

Adapun hak atas tanah seagaimana dimaksud UU No. 21 Tahun 1997 Juncto UU No. 20 Tahun 2000 tersebut adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan diatasnya, sebagaimana dimaksud dengan hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA, sedangkan tanah negara atau tanah yang dikuasai negara meskipun dilakkan pendaftaran dimaksud hanya sebagai pelaksana dari ketentuan administrasi pertanahan, karena tanah negara tidak dikeluarkan bukti hak berupa sertifikat.

Dalam hal pendaftaran tanah tingkat kedua dan seterusnya sehubungan dengan pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka objek pajak bumi dan bangunan adalah pemindahan hak atas tanah yang disebabkan oleh transaksi atas tanah. Dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan ini adalah nilai objek pajak,

yang terdiri dari harga transaksi yaitu harga yang telah disepakati dalam transaksi yang dilakukan secara wajar di lokasi tanah dan bangunan itu berada. Dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan besar tarifnya adalah ditetapkan sebesar 5% dari pajak terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak atas tanah dan bangunan tersebut.

Selain pengenaan pajak bumi dan bangunan pemohon hak juga diwajibkan membayar biaya-biaya lain yang ditetapkan oleh kepala kantor wilayah badan pertanahan nasional di tingkat kabupaten/kotamadya, jadi besarnya biaya yang dikeluarkan pada tiap daerah sangat berbeda-beda. Adanya perbedaan besarnya biaya tersebut sangat tergantung pada nilai jual beli objek pajak tiap daerah, jika objek pendaftaran dari kantor dan honor-honor petugas pendaftaran serta instansi yang terkait.

2.3.2. Biaya Pendaftaran Tanah

Sesuai dengan ketentuan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 600-1900 perihal mengenai tarif dan pemetaan, pendaftaran tanah, pemeliharaan data pertanahan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 sebagai berikut :

- a. Pelayanan pendaftaran penegasan konversi atau pengakuan hak atas tanah;
- b. Pelayanan pendaftaran surat keputusan pemberian hak;
- c. Pelayanan pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun.

Semua kegiatan penerbitan buku tanah dan sertifikat bagi pendaftaran tanah yang pertama kali tersebut dikenakan biaya sebesar Rp.25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah) untuk setiap bidang.

2.4. Hapusnya Hak Atas Tanah

Ketentuan mengenai hapusnya hak atas tanah di atur dalam Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyebutkan bahwa, hak kepemilikan atas tanah hapus apabila :

2.4.1. Tanahnya Jatuh Kepada Negara

1. Karena Pencabutan Hak

Menurut ketentuan Pasal 18 UUPA bahwa untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Ketentuan Pasal 18 UUPA ini selanjutnya dilaksanakan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.

2. Karena Penyerahan Sukarela oleh Pemiliknya

Hapusnya hak atas tanah karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya ini berhubungan dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Kepres No. 55/1993), yang dilaksanakan lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Permen No. 1/1994), penyerahan sukarela ini menurut Kepres No. 55/1993 sengaja dibuat untuk kepentingan negara yang dalam hal ini dilaksanakan oleh pemerintah.

3. Karena Ditelantarkan

Pengaturan mengenai tanah yang terlantar diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. (PP No. 36/1998) Pasal 3 dan Pasal 4 PP No. 36/1998 mengatur mengenai kriteria tanah terlantar yaitu : (i) tanah yang tidak dimanfaatkan dan/atau dipelihara dengan baik, (ii) tanah yang tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan, sifat atau tujuan daripemberian haknya tersebut.

4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2) UUPA

Pasal 21 ayat (3) UUPA mengatara bahwa orang asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya UUPA ini kehilangan kewargaraannya, wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, mkaka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihaklain yang membebaninya tetap berlangsung.

Kemudian Pasal 26 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesia nya mempunyai kewarganegaraan asing atau

kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah yaitu badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

2.4.2. Tanahnya Musnah

Sebagaimana pemberian, peralihan dan pembebanan hak milik yang wajib didaftarkan dalam buku tanah, pendaftaran hapusnya hak kepemilikan atas tanah juga wajib untuk dilakukan. Hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.,

BAB III

KESIMPULAN DAN SARAN

3.1. Kesimpulan

Salah satu tujuan dari Pendaftaran Tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum milik atas tanah terhadap masyarakat sesuai Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran hak atas tanah merupakan masalah yang sangat urgen, karena hingga saat ini hak-hak atas tanah yang disetujui oleh pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional saja yang bisa mendapatkan bukti kepemilikan yang sah berupa sertifikat tanah. Inilah maksud daripada tujuan pendaftaran tanah itu sendiri sebagai untuk memberikan kepastian hukum, dan sertifikat juga merupakan alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang otentik tak terbantahkan. Peralihan hak atas tanah, adalah beralihnya atau berpindahya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya. Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak.

Dengan adanya penyuluhan hukum ini maka Masyarakat Desa Hinalang dapat mengetahui bagaimana mekanisme Pendaftaran Hak Atas Tanah serta meningkatkan kesadaran masyarakat dan mendaftarkan hak atas tanah yang mereka miliki agar bersertifikat. Sehingga dapat terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Kepastian hukum atas objek bidang tanah, yaitu letak

bidang tanah, letak batas, dan luas, kepastian hukum atau subjek hak untuk mengetahui siapa pemiliknya (subjek hukum), kepastian hukum atas jenis hak atas tanahnya.

3.2. Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut di atas dan evaluasi dari kegiatan pengabdian masyarakat ini, disarankan bahwa :

1. Dapat melakukan kegiatan pengabdian masyarakat sejenis.
2. Memberikan pemahaman lebih dalam lagi mengenai Pendaftaran Hak Atas Tanah Adat serta akibat hukum yang ditimbulkannya.