

SOSIALISASI PENTINGNYA KEPEMILIKAN SERTIFIKAT TANAH SEBAGAI BUKTI PENGUASAAN HAK MILIK ATAS TANAH BERDASAR PP NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH DI DESA JETIS KECAMATAN BANDUNGAN KABUPATEN SEMARANG

Rofi Wahanisa, Suhadi, Arif Hidayat, Nurul Fibrianti

Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang

Abstrak. Kepemilikan sertifikat sebagai bukti penguasaan hak atas tanah telah menjadi hal yang sangat penting untuk terus dilakukan sosialisasi atau pun upaya penyadaran terhadap masyarakat. Kepemilikan sertifikat tersebut tidak sekedar terpenuhinya syarat administrative, dan bukti formil saja. Namun lebih dari itu, yaitu sebagai jaminan kepastian hukum. Yang dimaksudkan dengan sertifikat adalah sebagai suatu surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Dari pengertian sertifikat tersebut, maka secara terseirat kekuatan pembuktian suatu sertifikat adalah merupakan "alat pembuktian yang kuat", yang mempunyai arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di Pengadilan. Untuk memperoleh suatu sertifikat sebagai bukti penguasaan hak atas tanah ini, harus didahului dengan kegiatan pendaftaran tanah, baik pendaftaran tanah yang pertama kali maupun pendaftaran tanah setelah terjadi peralihan hak atas tanah.

Kata Kunci : Kepemilikan hak atas tanah, Sertifikat, Pendaftaran tanah.

PENDAHULUAN

Pesatnya perkembangan jaman, serta pergantian orde pemerintahan menyebabkan terjadi banyak perubahan di segala sistem kehidupan. Pertanahan sebagai salah satu bagian dari kajian di bidang hukum pun juga mengalami perkembangan, terlebih dalam usahanya untuk dapat memberikan suatu jaminan kepastian hukum.

Hal ini didasari adanya kenyataan bahwa, tanah sebagai salah satu sumber daya agrarian yang sekaligus merupakan obyek kajian baik

hukum agrarian maupun hukum pertanahan dalam perkembangannya mempunyai peranan yang sangat penting, dan sekaligus mempunyai nilai (*value*) yang sangat tinggi.

Menurut pendapat Soerojo Wigjodipuro tanah mempunyai nilai yang sangat penting, karena adanya sifat dan faktanya. Berdasarkan *sifatnya*, karena tanah bersifat tetap, tidak berubah, sehingga tanah mempunyai nilai investasi yang cukup menjanjikan bagi sebagian besar masyarakat, hal ini disebabkan kecenderungan harga atau nilai jual tanah yang terus meningkat. Berdasarkan *faktanya*, yaitu

bahwa tanah merupakan tempat tinggal persekutuan atau masyarakat hukum adat, tanah sebagai tempat kehidupan dan penghidupan, tanah juga sebagai tempat penguburan anggota warga persekutuan, tanah juga sebagai tempat perlindungan.

Karena sifat dan fakta dari tanah yang sedemikian penting itulah, tanah merupakan suatu asset yang paling banyak dicari dan dibutuhkan, karena tanah yang kelak dibangun sebagai rumah tinggal merupakan salah satu kebutuhan primer, yaitu kebutuhan akan "*papan*" atau kebutuhan akan tempat tinggal. Berkembangnya jumlah penduduk yang semakin pesat, dan luas tanah yang tetap mengangkat nilai jual / harga dari bidang-bidang tanah yang ditawarkan.

Dengan semakin tingginya permintaan terhadap tanah, tentu saja hal ini akan sangat mempengaruhi harga jual tanah yang semakin tinggi. Maka, masyarakat yang masih membutuhkan tanah, baik untuk tempat tinggal sekedar untuk investasi mulai "*melihat*" dan sekaligus mencari alternative lahan yang masih sangat luas dengan harga yang belum terlalu tinggi. Sehingga dengan adanya kecenderungan masyarakat mencari harga yang belum terlalu tinggi, masyarakat mengharapkan yang berinvestasi bisa mendapat hasil yang menguntungkan apabila tanah yang diinvestasikan tersebut akan dijual kembali suatu saat.

Jual beli merupakan salah satu cara proses peralihan atau pemindahan hak atas tanah yang lazim terjadi. Jual beli yang banyak berkembang dalam masyarakat adalah jual beli yang dalam hukum tanah nasional kita mengadaptasi dari hukum adat yang telah mengalami suatu proses "*saneering*", atau "*pemurnian*".

Prinsip yang telah "*dimurnikan*" tersebut berupa adanya unsur "*terang*" dan "*tunai*". Dalam hukum adat, secara prinsip telah dikatakan terdapat atau terjadi adanya jual beli apabila telah terjadi adanya kesepakatan adanya calon penjual dan calon pembeli mengenai obyek yang jual beli.

Yang dimaksudkan dengan kata "*terang*" dalam hukum adat adalah perbuatan /

pelaksanaan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat. Sehingga kegiatan / perbuatan pemindahan hak tersebut diketahui oleh orang lain, dalam arti tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Sedangkan yang dimaksudkan dengan "*tunai*" adalah bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harga yang dilakukan secara kontan / serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (*tunai dianggap tunai*).

Dengan adanya prinsip tunai dianggap tunai tersebut maka, apabila dalam hal penjual tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang (Soerojo Soekanto, 1983:211). Dari sifat jual beli dalam hukum adat yang telah di "*saneering*" / yang telah dihilangkan dari cacat-cacatnya / hukum adat yang telah disempurnakan / hukum adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan telah diberi dengan sifat Nasional, maka sejak berlakunya PP. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diganti dengan PP. 24 tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, sifat "*terang*" dan "*tunai*" masih tetap dipergunakan sebagai prinsip dalam jual beli dalam UUPA. Sehingga dengan adanya jual beli yang dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT, berarti sudah memenuhi unsur "*terang*", tidak gelap, dan tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Dengan adanya akta jual beli yang telah ditandatangani oleh para pihak tersebut membuktikan bahwa telah terjadinya pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya. Sehingga dengan demikian terpenuhi jugalah unsur "*tunai*" yang juga sekaligus menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan.

Dari prinsip tersebut jelas bahwa jual beli dianggap telah sah apabila telah terpenuhinya unsur "*terang*" dan "*tunai*". Dengan terpenuhinya unsur "*terang*" dan "*tunai*" yang merupakan syarat sahnya jual beli tersebut,

banyak banyak orang bahwa dengan sahnya jual beli yang dilakukan dianggap telah cukup. Sehingga tidak dilakukan suatu perbuatan hukum lanjutan, apabila pemindahan haknya dilakukan dengan peralihan hak melalui “jual beli”. Dalam arti setelah terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli terhadap harga suatu barang, kemudian dilakukan pembayaran, maka proses jual beli tersebut selesai.

Semestinya setelah adanya pemindahan hak tersebut, kemudian dilakukan proses pendaftaran tanah. Karena pendaftaran tanah merupakan suatu hal yang penting dalam kaitannya dengan penguasaan hak atas tanah. Adapun dasar hukum yang mengatur mengenai pendaftaran tanah, mengenai peraturan pokoknya terdapat dalam pasal 19 UUPA, dimana pendaftaran tanah merupakan suatu upaya Negara (dalam hal ini pemerintah) untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tersebut, merupakan pelaksanaan amanat dari apa yang telah diatur dalam pasal 19 UUPA tersebut. Hal ini sejalan dengan tujuan dari pendaftaran tanah yaitu pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, sehingga pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi tidak saja untuk kebutuhan masyarakat namun juga untuk memenuhi kebutuhan pemerintah. Karena, penguasaan seseorang ataupun individu terhadap tanah merupakan hak asasi yang patut untuk diberikan perlindungan dan jaminan kepastian atas kepemilikannya itu. Jaminan kepastian hukum yang diberikan kepada individu tersebut harus diwujudkan dan tertuang dalam suatu aturan perundang-undangan. Dalam UUPA sebagai peraturan tertinggi yang mengatur mengenai keagrariaan dan pertanahan dalam salah satu pasalnyaitu pasal 20 ayat (1) telah mengatur dengan sangat jelas mengenai penguasaan hak atas tanah oleh individu, yang terwujud dengan penguasaan hak atas tanah yang berupa hak Milik, yang selanjutnya disingkat dengan HM

Kegiatan pengabdian yang berupa sosialisasi mengenai pentingnya kepemilikan

sertifikat sebagai bukti penguasaan hak berdasar PP No. 24 tahun 1997 ini sangat diperlukan terkait dengan semakin berkembangnya kebutuhan masyarakat akan tanah, khususnya daerah Bandungan kabupaten Semarang yang dikenal sebagai tempat wisata, sehingga sangat dimungkinkan banyaknya usaha-usaha peralihan atau peralihan hak atas tanah. Kegiatan pengabdian ini dilandasi dengan semangat untuk memberikan pengertian, pencerahan sekaligus penyampaian informasi kepada warga masyarakat khususnya warga desa Jetis Kecamatan Bandungan kabupaten Semarang mengenai pentingnya kepemilikan sertifikat sebagai bukti atas penguasaan hak atas tanah, dengan mengetahui pentingnya kepemilikan sertifikat tanah tersebut diharapkan nantinya warga masyarakat yang telah melakukan upaya pemindahan atau peralihan hak atas tanah melalui jual beli tidak hanya cukup dengan menerima pembayaran dan memperoleh tanah yang telah dibelinya namun menimbulkan kesadaran untuk melakukan pendaftaran tanah sesuai dengan peraturan pemerintah yang berlaku.

Sebagai target dari kegiatan pembinaan ini adalah warga masyarakat khususnya warga masyarakat desa Jetis Kecamatan Bandungan kabupaten Semarang ini mengetahui dan memahami pentingnya kepemilikan sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, dan memberikan upaya penyadaran huku menhgenai pentingnya kepemilikan sertifikat sebagai bukti penguasaan hak atas tanah sekaigus dalam upaya untuk membentuk ketertiban dalam masyarakat dan untuk dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada masyarakat.

METODE

Dalam kegiatan pengabdian pada masyarakat ini, metode yang digunakan adalah pendidikan dan penyadaran di bidang hukum. Pendidikan ini dimaksudkan untuk memberikan pemahaman kepada para warga masyarakat bahwa sedemikian pentingnya dimilikinya suatu surat sebagai bukti kepemilikan ataupun sebagai bukti penguasaan

hak atas tanah yang dilakukan dengan melalui upaya pendaftaran tanah.

Dengan adanya kegiatan pengabdian masyarakat yang dilakukan ini, memunculkan kesadaran masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah, meski pendaftaran tanah bukan merupakan syarat sahnya terjadinya jual beli. Selain itu kegiatan pengabdian ini dilakukan dengan bentuk kegiatan berupa penyuluhan dan dialog interaktif. Model ini digunakan agar masyarakat tidak merasa digurui sehingga hasilnya diharapkan efektif.

Sebagai khalayak sasaran dalam kegiatan pengabdian ini adalah warga desa Jetis Kecamatan Bandungan Kabupaten Semarang. Dipilihnya warga masyarakat yang berlokasi di daerah Jetis adalah dengan pertimbangan bahwa warga masyarakat di daerah itu perlu mendapatkan informasi dan sosialisasi mengenai pentingnya kepemilikan sertifikat sebagai bukti penguasaan hak atas tanah melalui pendaftaran tanah. Hal ini didasari juga oleh suatu pemikiran bahwa daerah Bandungan merupakan daerah yang mempunyai potensi pariwisata yang cukup tinggi di Kabupaten Semarang, sehingga semakin besar kemungkinan banyak terjadi praktik jual beli tanah, yang kelak akan dipergunakan sebagai sarana penunjang wisata.

Dengan dasar tersebut, maka tim pengabdian memandang perlu untuk melakukan sosialisasi mengenai pentingnya kepemilikan sertifikat sebagai bukti penguasaan hak atas tanah. Kegiatan pengabdian ini juga berusaha untuk menghindarkan terjadinya penguasaan hak atas tanah yang dilakukan oleh pihak yang tidak berhak atas tanah yang dikuasainya, oleh karena itu penting adanya bukti kepemilikan atas tanah yang berupa sertifikat.

Sasaran strategisnya adalah pengurus RT/RW di wilayah Desa Jetis Kecamatan Bandungan Kabupaten Semarang. Dengan harapan agar para pengurus RT / RW dapat menyebarkan informasi dan hasil sosialisasi tersebut pada lingkungan masing-masing.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil kegiatan pengabdian kepada masyarakat ini merupakan salah satu upaya untuk memberikan pengetahuan, informasi, pemahaman, dan penyadaran kepada masyarakat mengenai pentingnya kepemilikan sertifikat tanah sebagai bukti penguasaan hak atas tanah. Dari kegiatan yang telah dilakukan oleh Tim pengabdian, dapat kami laporkan sebagai berikut.

Dalam melakukan pengabdian masyarakat mengenai sosialisasi pentingnya kepemilikan sertifikat tanah sebagai bukti penguasaan hak atas tanah yang dilakukan di desa Jetis kecamatan Bandungan Kabupaten Semarang ini tidak mengalami hambatan yang berarti. Kegiatan pengabdian ini bertempat di gedung Lembaga Pendidikan Ketrampilan desa jetis Kecamatan Bandungan Kabupaten Semarang. Pelaksanaan pengabdian ini dilaksanakan pada hari Minggu tanggal 19 Juli 2009, dengan jumlah peserta 40 (empat puluh orang), daftar hadir terlampir.

Hasil dari kegiatan pengabdian ini adalah sebagai berikut:

1. Peserta pengabdian merasa antusias terhadap materi yang diberikan oleh penyaji.
2. Terjadi interaksi timbal balik antara peserta dengan penyaji materi.
3. Terjadi diskusi mengenai materi yang disajikan.
4. Adanya pemahaman, dan kesadaran dari para peserta mengenai pentingnya kepemilikan sertifikat sebagai bukti penguasaan hak atas tanah, sehingga menimbulkan adanya kesadaran untuk melakukan upaya pendaftaran tanah.

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Berdasarkan hasil evaluasi, pengamatan dan tanggapan langsung dari peserta pelatihan, kegiatan pengabdian ini cukup berhasil mengingat adanya peningkatan pemahaman

mengenai pentingnya kepemilikan sertifikat tanah sebagai bukti penguasaan hak atas tanah

Partisipasi dan responsi peserta juga sangat baik, terlihat dari banyaknya tanggapan dan pertanyaan yang diajukan, termasuk dilihat dari jumlah banyaknya jumlah peserta, keaktifan, dan diskusi.

Saran

Dari temuan - temuan yang ada di lapangan, maka perlu kiranya direkomendasikan saran bahwa kegiatan ini dapat dilaksanakan secara terus menerus, agar informasi, pemahaman, dan pengetahuan masyarakat terhadap pentingnya kepemilikan sertifikat sebagai bukti penguasaan hak atas tanah semakin bertambah.

DAFTAR PUSTAKA

- Budi Harsono, 1997. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan
- Herman Hermit, 2004. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda*, Jakarta: CV. Mandar Maju
- Supriadi, 2007. *Hukum agraria*, Jakarta: Sinar Grafika
- Kartini Muljandi dan Gunawan Widjaja, 2007. *Hak-hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana
- Sutedi, Adrian, 2006. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika
- Soejkanto, Soerjono, 1983. *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta : Rajawali