



PENDAFTARAN TANAH SEBAGAI SARANA PENGAMANAN HAK MILIK ATAS TANAH

LAND REGISTRATION AS A MEANS OF SECURITY LAND PROPERTY RIGHTS

Achmad Allang¹, Andi Bustamin Dg. Kunu², Muh.Ayyub Mubarak³

¹. Universitas Muhamndiyah Palu, Indonesia. Email : allangachmad57@gmail.com

². Universitas Muhammadiyah Palu, Indonesia. Email : bustamindaengkunu@gmail.com

³. Universitas Muhammadiyah Palu, Indonesia, Email : ayubnnamaku@gmail.com

ARTICLE INFO

Keywords:

Land Registration ;
Securing Land Rights;
Land Ownership Right;

ABSTRACT

Administratively, Hamlet 13 Vatutela is in the Tondo Village area, Mantikulore District, Palu City, with an area of 3,700 hectares, and is inhabited by 353 heads of households or 2,257 people. About 16% of landowners residing in Vatutela have registered their land with the Defense Agency. Ownership of land rights, holding firmly that the land is inherited from their ancestors. Communities claim proof of land ownership with proof of payment of land and building taxes. The counseling method is carried out with lectures followed by discussions with counseling participants. The results of the counseling found that the level of understanding of the residents of Vatutela regarding land registration procedures was still very low, this was the reason why many lands in the area did not yet have property rights. They think that obtaining a certificate requires a long time and costs a lot.

INFO ARTIKEL

Kata kunci:

Pendaftaran Tanah ;
pengamanan hak atas tanah ;
hak milik atas tanah;

ABSTRAK

Secara administratif Hamlet 13 Vatutela, berada pada wilayah Kelurahan Tondo, Kecamatan Mantikulore, Kota Palu, dengan luas wilayah 3.700 hektar, dan didiami 353 Kepala Keluarga atau 2257 jiwa. Sekitar 16% pemilik tanah yang berada di Vatutela telah mendaftarkan tanahnya pada Badan Pertahanan. Kepemilikan hak atas tanah, berpegang teguh bahwa tanah tersebut sebagai warisan dari leluhurnya. Masyarakat mengklaim bukti kepemilikan tanah dengan adanya bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan. Metode penyuluhan dilakukan dengan ceramah dilanjutkan dengan diskusi kepada peserta penyuluhan. Hasil penyuluhan ditemukan bahwa tingkat pemahaman warga Vatutela terkait prosedur pendaftaran tanah masih sangat kurang, hal ini yang menyebabkan banyaknya tanah di daerah tersebut belum memiliki Surat Hak Milik. Mereka menganggap bahwa dalam pengurusan sertifikat memerlukan waktu yang lama serta biaya yang cukup tinggi

PENDAHULUAN

Tanah merupakan aset paling penting dalam kehidupan dan bagian tak terpisahkan bagi manusia. Muchtar Wahid menyatakan bahwa : “tanah merupakan sumber daya alami

penghasil barang dan jasa, merupakan kebutuhan hakiki dan berfungsi sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia” (Supriadi. 2006:165). Keadaan ini menjadikan tanah sebagai sumber konflik di masyarakat, jika alas hak kepemilikan tidak secara tegas memberikan pembuktian kepada pihak lainnya. Cara efektif mencegah terjadi konflik hak milik atas tanah dengan melakukan pendaftaran ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (disebut UUPA) yang menyatakan bahwa : “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Implementasi ketentuan tersebut, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang bertujuan memberikan jaminan hak kuat bagi pemilik tanah setelah mereka mendaftarkan pada kementerian agraria (Muchtah Wahid : 2008: 1)

Pasal 3 jo Pasal 4 PP tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu sebagai berikut yaitu :

- 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 kepada pihak-pihak 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 sudah terdaftar.
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Untuk mencapai tujuan ini, pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan pada asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir dan asas terbuka. Pendaftaran hak milik atas tanah merupakan tindakan administratif dari pemerintah untuk memberikan tanda bukti alas hak bagi pemegangnya berupa Sertifikat Hak Milik (SHM). Dengan diterbitkannya SHM atas tanah maka tanah tersebut oleh negara diberikan jaminan hukum dari gangguan pihak ketiga. Adanya SHM sebagai alat pembuktian paling benar dan kuat. Sehingga untuk mengamankan hak milik atas tanah bagi masyarakat harus dilakukan pendaftaran untuk mendapatkan alas hak sebagai bukti kepemilikan.

METODE PELAKSANAAN

1. Penyuluhan

Metode ini merupakan metode yang banyak dikembangkan dalam mentransfer inovasi adalah metode penyuluhan. Metode penyuluhan ini sangat penting diaplikasikan kepada anggota kelompok mitra untuk menambah pengetahuan sehingga terjadi perubahan kognitif. Artinya pola pikir yang dirubah terlebih dahulu untuk memudahkan pelaksanaan program PKM. Bentuk penyuluhan dapat dilakukan melalui interpersonal atau antarpersonal dengan cara tatap muka. Selain itu bisa dilakukan secara melalui kelompok. Metode ini juga sebagai ajang sosialisasi program. Metode ini dianggap efisien dan efektif dalam menyampaikan pesan-pesan program. Selain itu, penyuluhan juga bertujuan untuk memberikan motivasi kepada kelompok mitra agar mereka berusaha untuk hidup lebih maju dan keluar dari kemiskinan dengan cara berwirausaha

memanfaatkan potensi yang ada, yaitu memanfaatkan sampah menjadi produk yang bernilai ekonomis.

Untuk melaksanakan kegiatan penyuluhan ini, ada beberapa langkah yang perlu dilakukan.

- a. Tim PKM menghubungi pihak terkait, seperti RT dan RW, Lurah, Camat, untuk mendapatkan izin kegiatan penyuluhan dan pelatihan.
- b. Tim PKM berkoordinasi dengan para pengepul dan Ikatan Pemulung Kota Palu (IPKP) untuk mengundang para pemulung dalam mengikuti penyuluhan.
- c. Tim PKM menyampaikan materi penyuluhan melalui ceramah, diskusi, dan tanya jawab.
- d. Tim PKM menanggapi respon para pemulung tentang adanya pemanfaatan limbah plastik serta perlu adanya manajemen usaha.

Untuk mencapai tujuan ini, pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan pada asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir dan asas terbuka. Pendaftaran hak milik atas tanah merupakan tindakan administratif dari pemerintah untuk memberikan tanda bukti alas hak bagi pemegangnya berupa Sertifikat Hak Milik (SHM). Dengan diterbitkannya SHM atas tanah maka tanah tersebut oleh negara diberikan jaminan hukum dari gangguan pihak ketiga. Adanya SHM sebagai alat pembuktian paling benar dan kuat. Sehingga untuk mengamankan hak milik atas tanah bagi masyarakat harus dilakukan pendaftaran untuk mendapatkan alas hak sebagai bukti kepemilikan.

METODE PELAKSANAAN

Kegiatan penyuluhan diawali dengan observasi lapangan/lokasi untuk mengetahui kondisi dan sistem kepemilikan tanah pada masyarakat objek sasaran penyuluhan. Selanjutnya penyuluhan dilakukan dengan cara sosialisasi secara langsung kepada masyarakat bermukim di RW 13 Vatutela Kelurahan Tondo Kecamatan Mantikulore, dengan teknik ceramah dan diskusi dengan harapan semua masyarakat menjadi paham pentingnya dilakukan pendaftaran hak atas tanah. Materi penyuluhan diberikan oleh Tim Penyuluh dan dipandu langsung oleh Ketua RW 13 Vatutela sebanyak dua kali yaitu minggu pertama dan minggu kedua bulan Juli 2022 setiap hari Jumat setelah Shalat Ashar.

PEMBAHASAN

RW 13 Vatutela dihuni oleh 353 Kepala Keluarga, dengan total penduduk 2257 jiwa, dengan sebagian besar penduduknya bekerja sebagai petani, beternak, buruh bangunan dan buruh tambang. Hanya sebagian kecil saja yang bekerja sebagai ASN dan mengenyam pendidikan di bangku kuliah.

Ikatan kekerabatan antar berbagai elemen masyarakat merupakan modal penting di dalam mengakselerasikan pembangunan. Di sisi lain, masyarakat juga sudah selayaknya untuk mendapatkan perlindungan hukum yang kuat agar tidak menjadi korban atas nama pembangunan.

Penyuluhan hukum mengenai perlunya pendaftaran tanah yang dilakukan di wilayah RW 13 Vateutela sangat penting mengingat wilayah Vatutela merupakan wilayah pengembangan Kota Palu. Dengan adanya perencanaan tersebut, potensi benturan dan konflik kepentingan antara berbagai pihak semakin membesar yang jika hal tersebut tidak ditangani dengan baik, maka akan berujung pada tindakan kekerasan yang tentu saja menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi.

Kegiatan penyuluhan yang dilakukan, dimulai dengan pemaparan materi mengenai nilai penting tanah dalam berbagai aspek, di antaranya kedudukan tanah dari aspek budaya, kedudukan tanah dari aspek sosial, dan kedudukan tanah dari aspek ekonomi serta politik, dengan menitikberatkan pada kemungkinan benturan antara berbagai aspek tersebut. Selain itu, tim penyuluh juga memaparkan mengenai nilai ekonomi tanah sebagai modal pembangunan dan modal pengembangan individu dan masyarakat yang sudah sepatutnya untuk mendapatkan perlindungan secara hukum.

Di dalam pelaksanaan penyuluhan hukum sesuai tema yang diangkat, terlihat antusiasme dari khalayak sasaran. Hal ini dibuktikan dari jumlah pertanyaan yang diberikan kepada penyuluh pada sesi tanya jawab. Dari berbagai pertanyaan yang diajukan, Tim dapat menakar tingkat pengetahuan hukum masyarakat sasaran serta berupaya memahami dan mencari solusi secara bersama-sama. Pertanyaan yang diberikan kepada penyuluh kebanyakan berkisar mengenai urgensi pendaftaran tanah serta prosedur di dalam mendaftarkan tanah, serta bagaimana penyelesaian konflik pertanahan. Di dalam hal ini, contoh kasus yang diangkat merupakan kejadian nyata yang terjadi di tengah masyarakat, di mana terdapat kekhawatiran masyarakat terhadap isu pengembangan kawasan penambangan mineral yang dilakukan oleh salah satu perusahaan besar hingga mengarah ke tanah mereka.

Terlaksananya kegiatan penyuluhan hukum di wilayah RW 13 Vatutela ini dapat berlangsung dengan baik sesuai dengan apa yang direncanakan yang terlihat dengan adanya partisipasi aktif dari masyarakat dalam mengikuti kegiatan. Partisipasi aktif tersebut terjadi karena disebabkan oleh beberapa faktor, yakni :

1. Adanya relevansi faktor penunjang antara materi penyuluhan dengan kebutuhan kelompok sasaran yang mengalami ataupun mendapatkan informasi mengenai kemungkinan pengembangan pembangunan wilayah pertambangan mineral ke arah tanah yang dikuasai oleh masyarakat
2. Adanya perhatian yang relatif tinggi dari tokoh masyarakat, tokoh adat, dan tokoh pemerintahan serta masyarakat itu sendiri.
3. Adanya partisipasi secara sukarela dari masyarakat yang merasa penting untuk mengetahui materi penyuluhan hukum yang disajikan.

Selain adanya faktor yang menjadi penunjang terlaksananya pengabdian kepada masyarakat yang dilakukan sebagaimana telah dikemukakan di atas, terdapat pula beberapa faktor yang merupakan penghambat utama terlaksananya kegiatan penyuluhan antara lain sebagai berikut :

1. Sulit untuk melaksanakan kegiatan penyuluhan di siang hari mengingat khalayak sasaran sedang disibukkan untuk melaksanakan aktivitas rutinnnya, baik aktivitas domestik, maupun aktivitas lainnya. Demikian pula halnya dengan tim penyuluh yang harus menyesuaikan waktu agar tidak bertabrakan dengan kewajiban lainnya. Oleh karena itu, kegiatan penyuluhan dilakukan pada waktu sore hari di mana masyarakat relatif tidak disibukkan oleh kegiatan lain.
2. Penyuluhan hanya dapat dilaksanakan pada waktu-waktu tertentu saja sebab harus disesuaikan dengan waktu dan kesempatan masyarakat tanpa mengganggu kegiatan rutin sehingga tidak merugikan waktu kerja mereka.

Adapun berkaitan dengan tujuan penyuluhan sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, maka dapat digambarkan sebagai berikut :

1. Meningkatkan angka pendaftaran tanah masyarakat RW 13 Vatutela ke kantor pertanahan untuk melakukan sertifikasi hak milik
Dari survey yang dilakukan oleh tim pengabdi sampai saat ini masyarakat RW 13 Vatutela yang telah melakukan mendaftarkan guna mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah baru sekitar 16 % dari keseluruhan penduduk pemilik tanah di RW 13 Vatutela. Sangat menyedihkan karena masih ada sekitar 84% belum melakukan pendafrtan tanah. Bukti penguasaan lahan atau atas tanah berupa Surat Keterangan Penguasaan Tanah (SKPT) yang dikeluarkan Kelurahan Tondo masih sangat minim, padahal SKPT ini merupakan bukti awal diperlukan pendaftaran tanah. Minimnya masyarakat mendapatkan SKPT dari kelurahan tersebut antara lain disebabkan :
 - a. Mereka tidak mengetahui fungsi dari SKPT
 - b. Mereka menganggap tanah yang kuasanya berdasarkan warisan secara turun temurun dari orang tuanya sebagai pemilik yang tidak bisa diganggu gugat.
 - c. Mereka menganggap setelah memiliki Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) berarti hak milik atas tanah itu sudah cukup dan kuat.

Solusi yang disampaikan Tim penyuluh, mendorong kepada semua masyarakat RW 13 Vatutela sebagai langkah awal melakukan hal-hal sebagai berikut:

- a. Bermohon kepada Kelurahan Tondo untuk mendapatkan SKPT sebagai bukti awal kepemilikan atas tanah yang dikuasainya secara turun temurun;
- b. Bagi yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan secepatnya mengurus perpindahan hak mengenai jual beli tanah berupa surat penyerahan dari penjual kepada pembeli yang dibuat dan di tanda tangani oleh Kepala Kelurahan Tondo
- c. Selanjutnya melakukan pendaftaran tanah untuk perolehan hak milik atau sertikat.

Pendaftaran hak atas tanah ini sangat penting untuk kepastian hak kepemilikan, karena berkaitan dengan kepastian hak, terutama adanya rencana ekspansi perluasan tambang emas oleh PT. Citra Palu Mineral selaku pemegang konsesnsi pertambangan di Kelurahan Poboya, Kota Palu. Jika masyarakat tidak segera melakukan pendaftaran tanah, sangat mudah bagi PT. CPM melakukan perluasan pengelolaan tambang emas di RW 13 Vatutela.

Minimnya masyarakat RW 13 Vatutela melakukan pendaftaran atas tanah untuk mendapatkan sertifikat hak kepemilikan (SHM) berdasarkan diskusi disebabkan karena :

- a. Masyarakat belum mengetahui mekanisme pendaftaran hak atas tanah
- b. Melakukan pendaftaran tanah memakan biaya cukup mahal
- c. Melakukan pendaftaran memakan waktu yang panjang, menyita waktu sehingga menghalangi melakukan pekerjaan yang semestinya dikerjakan guna menopang hidup keluarga
- d. Bahwa sebagian tanah mereka berada disekitar kawasan konsensi taman hutan raya (tahura) sehingga mereka beranggapan bahwa tidak mungkin akan diberikan hak milik atas tanah.
- e. Sebagian tanah mereka yang dikuasanya secara turun temurun tanpa sepengetahuan telah beralih menjadi hak guna usaha (HGU) sehingga jika melakukan permohonan pendaftaran tanah tidak mungkin di layani mulai dari tingkat kelurahan

Selain faktor di atas, yang turut berpengaruh dalam pendaftaran tanah disebabkan karena :

- a. Kurangnya pemahaman dan kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanah;
 - b. Banyak tanah-tanah yang dikuasai masyarakat tidak mempunyai surat (surat jual beli, hibah, warisan, dll);
 - c. Masyarakat tidak mengetahui syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam mendaftarkan tanah hak milik.
2. Meningkatkan pengetahuan masyarakat di wilayah RW 13 Vatutela terhadap manfaat dan pentingnya pendaftaran terhadap hak milik atas tanah untuk mendapatkan sertifikat hak milik

Masyarakat di RW 13 Vatutela pekerjaan utamanya adalah petani dan peternakan. Pengetahuan masyarakat RW 13 Vatutela tentang pentingnya melakukan pendaftaran tanah sangat rendah, karena berpegang teguh bahwa tanah mereka itu sejak lama mereka kuasai sehingga tidak mungkin ada yang terjadi perpindahan hak. Namun beriringnya pergantian waktu dengan semakin majunya pembangunan dan bertambahnya penduduk, baik karena kelahiran dan penduduk pendatang, maka lahan pertanian semakin sempit mendorong terjadinya konflik pertanahan. Dan mulai terasa pentingnya hak milik atas tanah sejak ditentukannya TAHURA (Taman Hutan Raya) di vatutela, terbitnya sertifikat Hak Guna usaha, mulai menimbulkan kekhawatiran akan perpindahan tanah kepada dengan mudah kepada pihak lain, serta adanya rencana ekspansi PT. CPM Poboya memperluas lokasi Pertambangan Emas ke wilayah RW 13 Vatutela.

3. Meningkatkan upaya untuk memacu minat masyarakat khususnya yang berdomsili di wilayah RW 13 Vatutela untuk mendaftarkan tanahnya dalam rangka mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah

Pemerintah memprogramkan tentang perolehan hak atas tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai suatu program serentak dilaksanakan pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan hak atas suatu tanah milik masyarakat secara gratis. PTSL adalah proses pendaftaran pertama kali

terhadap tanah yang belum memiliki hak milik. Program sertifikasi gratis ini telah dilaksanakan sejak tahun 2018 dan akan terus berlangsung hingga tahun 2025. Pada tahun 2020, pemerintah telah menargetkan sertifikasi sebanyak 10 juta bidang tanah. Sedangkan untuk tahun 2021 ini, target PTSL adalah sekitar 9 juta bidang tanah.

Sebagian besar tanah di RW 13 adalah dimiliki oleh pemilik awal artinya tanah-tanah tersebut belum pernah dipindahtangankan kepada pihak kedua dengan cara jual beli, peralihan tanah di RW 13 hanya berdasarkan perpindahan karena pewarisan atau hibah, namun semuanya itu tidak terdaftar, hanya berdasarkan penuturan dari pewaris atau penghibah, dan itu sangat dipercayai dan pegang teguh baik oleh para pihak kebenarannya. Sehingga menurutnya tidak akan mungkin terjadi sengketa diantara mereka. Dalam jangka panjang kedepan RW 13 Vatutela menjadi pusat kota, banyak warga pendatang berminat tinggal di wilayah ini, sebagai contoh saat ini telah di bangun tempat rekreasi bernama Puri Vatutela dan Cafe Resto. Kampung Vatutela letak geografisnya berbukit-bukit berhawa sejuk terutama di waktu malam menimbulkan pemandangan indah ke Teluk Palu, akan mengundang orang luar membangun villa, lambat laun menimbulkan konflik pertanahan dengan penduduk asli jika tidak teratasi dengan pendaftaran tanah.

Program pemberian PTSL tersebut sesungguhnya oleh masyarakat di RW 13 Vatutela telah mengetahuinya melalui media massa, tetapi secara formil sampai saat ini belum pernah ada sosialisasi kepada masyarakat RW 13 Vatutela, menurut Warga RW 13 Vatutela belum pernah ada pihak berwenang melakukan sosialisasi mengenai hak tersebut. Kecuali Penyampain oleh Ketua RW 13 sebagai tanggung jawab dan pelindung kepada Warganya, tetapi mengenai prosedur pendaftaran tanah belum pernah disosialisasikan sehingga mengenai mekanisme pendaftaran tanah oleh Warga RW 13 tidak mengetahuinya

SIMPULAN

1. Masyarakat RW 13 Vatutela kurang melakukan pendaftaran karena belum mengetahui mengenai arti pentingnya surat bukti hak milik (sertifikat) atas tanah, sehingga perlu dilakukan penyuluhan secara masip dari perguruan tinggi bersama unsur pemerintahan
2. Pemerintah belum pernah secara formil menyampaikan kepada masyarakat RW 13 Vatutela tentang perlunya melakukan pendaftaran tanah-tanah miliknya baik yang dikuasai secara turun temurun, hibah, atau yang erasal dari jual beli dari pihak lain, perlunya pemerintah mengumumkan secara terbuka melalui media eletronik, media massa atau melalui rumah-rumah ibadah tentang pendaftaran tanah bagi masyarakat. Melakukan pendaftaran memerlukan persyaratan administrasi yang rumit, memakan waktu yang cukup lama serta biaya yang cukup mahal, sehingga proses pendaftaran tanah pemerintah menyederhakanannya dan pembebasan segala biaya pendaftaran

kepada masyarakat khususnya masyarakat RW 13 Vatutela yang sebagian besar petani dan peternak

REFERENCES

Budi Harsono. 1999. *Hukum Agraria*. Sinar Grafika : Jakarta.

Rusmadi Murad. 2013. *Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan Dalam Praktek*. Mandar Maju : Bandung.

Muchtar Wahid. 2008. *Memaknai Kapastian hukum Hak Milik Atas Tanah, Suatu Analisis Dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif Dan Sosiologis*. Republika : Jakarta,

Supriadi. 2006. *Hukum Agraria* : Sinar Grafika : Jakarta.

Samun Ismaya. 2013. *Hukum Administrasi Pertanahan*. Graha Ilmu : Yogyakarta.

Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Kencana Prenamedia Grup : Jakarta.