

Peningkatan Pemahaman Hukum Terhadap Kepemilikan Sertifikat Tanah Bagi Guru Dan Masyarakat Di Dinas Pendidikan Dan Kebudayaan Kabupaten Tebo

Evalina Alissa S.H.,M.Hum, Faizah Bafadhal S.H.,M.H, M.Hosen S.H.,M.H, Dr. Diana Amir S.H.,M.H, Indah Saraswati S.H.,M.H

Fakultas Hukum, Universitas Jambi, Indonesia

E-mail Korespondensi: evalina_alissa@unja.ac.id

ABSTRAK

Artikel ini merupakan laporan hasil dari pengabdian kepada masyarakat mengenai arti pentingnya kepemilikan sertifikat tanah bagi masyarakat sekitar Kantor Dinas Pendidikan dan Kebudayaan Kabupaten Tebo. Kegiatan Pengabdian kepada masyarakat dilakukan dengan tujuan untuk meningkatkan pemahaman masyarakat tentang kepemilikan sertifikat tanah. Pelaksanaan Pengabdian ini sangat direspon oleh masyarakat setempat. Dari hasil pengabdian ini, masyarakat memahami pentingnya kepemilikan sertifikat tanah, proses peralihan hak atas tanah serta tahapan pendaftaran tanah. Pengabdian seperti ini dapat dilakukan secara rutin, baik di lokasi yang sama maupun di lokasi yang berbeda dengan sasaran masyarakat yang membutuhkan informasi terkait pengurusan serta kepemilikan sertifikat tanah.

Kata Kunci: Pengabdian Kepada Masyarakat, Sertifikat Tanah, Hak Milik Atas Tanah

ABSTRACT

This article is a report on the results of community service regarding the importance of ownership of land certificates for the community around the Tebo Regency Education and Culture Office. Community service activities are carried out with the aim of increasing public understanding of land certificate ownership. The implementation of this service was very responsive to the local community. From the results of this service, the community understands the importance of ownership of land certificates, the process of transferring land rights and the stages of land registration. This kind of service can be carried out routinely, both in the same location or in different locations with the target community who need information related to the management and ownership of land certificates.

Keywords: *Community Service, Land Certificate, Land Ownership*

PENDAHULUAN

Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh perseorangan, baik warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan hukum privat atau badan-badan hukum publik. Hak-hak atas tanah memberi

wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air dan 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.

Sehingga yang dimaksud hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau pengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.³³ Salah satu bentuk hak atas tanah yaitu hak milik, yang harus ditandai dengan sebagai tanda bukti hak berupa sertifikat tanah. Salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.³⁴

Permasalahan yang masih ditemui di masyarakat ialah masih kurangnya akan pemahaman kepemilikan sertifikat tanah, masih adanya masyarakat yang belum mengerti bagaimana proses peralihan hak milik atas tanah, maupun ketentuan mengenai pewarisan hak atas tanah. Sehingga masyarakat terbiasa hanya melakukan transaksi jual beli tanah hanya berdasarkan kesepakatan saja tanpa bukti yang otentik, tentu hal ini akan menimbulkan konflik dikemudian hari.

METODE PELAKSANAAN

Kegiatan penyuluhan hukum ini dilaksanakan dari survey awal sebelum penyampaian materi, penyampaian materi penyuluhan, Tanya jawab, evaluasi kembali tingkat pengetahuan masyarakat sasaran setelah penyampaian materi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Survei Awal

Pengabdian pada masyarakat dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 21 September 2021. Bentuk penyuluhan hukum ini dilaksanakan dengan metode hybrid, yaitu penyuluhan dengan menggunakan dua metode, yaitu secara tatap muka dan melalui zoom meeting. Hal ini dilakukan mengingat kondisi pada saat pelaksanaan penyuluhan ini pada saat pademic covid-19. Penyuluhan hukum secara tatap muka dilakukan di Kantor dinas Kependidikan Kabupaten Bungo, sedangkan penyuluhann hukum secara zoom, dipusatkan pada Fakultas Hukum Universitas Jambi Kampus Mendalo. Penyuluhan hukum ini dihadiri oleh 60 peserta, (37 laki-laki dan 23 perempuan). Sebelum penyampaian materi dilakukan, dilaksanakanlah pengukuran tingkat pengetahuan masyarakat sasaran, sebagaimana tabel di bawah ini:

³³ Pasal 4 ayat (2) Undang Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang : Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

³⁴ Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

Tabel 1 Tingkat Pemahaman Masyarakat Sasaran Sebelum Penyuluhan

No.	Materi Pertanyaan	Frekwensi jawaban yang benar	Frekwensi jawaban yang salah	Jumlah
1.	Pengertian Hak milik atas tanah	15	45	60
2.	Proses peralihan hak milik atas tanah	12	47	60
3.	Apa itu sertifikat tanah dan apa konsekuensi hukum atas kepemilikan sertifikat tanah	23	37	60
4.	Bagaimana proses pengurusan dan pembuatan sertifikat tanah	25	35	60
5.	Prosedur jual beli/pewarisan atas tanah	20	40	60

Penyampaian Materi

Pembuktian hak atas tanah di Indonesia sangatlah kompleks, masih banyak hak-hak atas tanah yang tidak mempunyai bukti tertulis atau hanya berdasarkan keadaan tertentu diakui sebagai hak-hak seseorang berdasarkan keadaan tertentu diakui berdasarkan hak-hak adat. Sehingga ketika terjadi peralihan hak terkadang tidak memiliki bukti peralihan yang sah.

Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik Indonesia dengan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak lainnya yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.³⁵ Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijabarkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu: a. Hak Milik; b. Hak Guna Usaha; c. Hak Guna Bangunan; d. Hak Pakai; e. Hak Sewa untuk Bangunan; f. Hak Membuka Tanah; g. Hak Memungut Hasil Hutan. h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53. Hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan, beralih dalam arti berpindahnya hak atas tanah karena pewarisan, sedangkan dialihkan adalah berupa jual-beli, tukar menukar, penghibahan, dan hibah-wasiat.

Prosedur peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli berupa: pertama kali harus membuat akta Jual Beli di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pembuatan akta PPAT

³⁵ AP. Parlindungan, "Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria", mandar maju, Bandung 2008, hlm 127

harus dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris, sedangkan surat kuasa bagi pembeli boleh dengan akta dibawah tangan. Dokumen yang diserahkan penjual kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah:

1. fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), 2. fotokopi kartu keluarga, 3. surat nikah (apabila sudah menikah), 4. Surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) pajak bumi dan bangunan.

Langkah selanjutnya pemohon atau Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh PPAT dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat adalah:

- 1) Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya,
- 2) Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli),
- 3) Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan,
- 4) Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual),
- 5) Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli),
- 6) Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan (dijualbelikan),
- 7) Izin pemindahan hak bila diperlukan,
- 8) Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang, dan
- 9) Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (PPh), dalam hal pajak tersebut terutang³⁶

Prosedur peralihan hak atas tanah berdasarkan waris: UUPA, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa hak atas tanah wajib didaftar. Pendaftaran peralihan hak atas tanah mengacu pada pasal 23 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa hak milik demikian juga dengan peralihannya, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak ini wajib didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA, peralihan hak milik atas tanah tersebut dapat bermacam-macam bentuk antara lain salah satunya adalah dengan cara warisan, oleh karena itu peralihan hak milik atas tanah, karena warisan wajib didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA tersebut. Untuk itu didalam mengusahakan sertifikat hak atas tanah, seseorang pemohon harus melalui beberapa tahap

³⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm 76.

dan harus memenuhi beberapa persyaratan yang telah ditentukan, hal ini dilakukan di kantor Badan Pertanahan.

Pemohon mendatangi Kantor Badan Pertanahan kemudian melengkapi syarat-syarat yang diperlukan. Syarat-syarat bagi mereka yang akan mendaftarkan tanah hak milik yang berasal dari warisan adalah sebagai berikut:

1. Surat permohonan (tersedia blanko)
2. Surat kuasa bila dengan kuasa
3. Identitas penerima warisan
4. Sertifikat hak atas tanah atau surat bukti pemilikan tertulis
5. Surat keterangan kematian
6. Surat keterangan warisan yang dibuat ahli waris diketahui lurah/camat, dan disaksikan oleh 2 orang saksi
7. Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah

Setelah semua syarat terpenuhi selanjutnya pemohon di kantor pertanahan meminta blanko permohonan pendaftaran yang telah disediakan oleh kantor pertanahan untuk diisi. Dalam pengisian blanko permohonan pendaftaran tanah yang perlu diperhatikan yaitu status tanah yang bersangkutan, mengenai letaknya dengan tepat dan mengetahui tanah itu dibebani hak tanggungan atau tidak. Blanko permohonan di isi dan semua persyaratan sudah dilampirkan, pemohon menyerahkan berkas keloket pelayanan penerimaan berkas permohonan sertifikat. Kemudian petugas loket melakukan pemeriksaan berkas untuk melihat kelengkapannya dan diberi blanko kendali yaitu blanko untuk mencatat setiap kegiatan kerja, dengan tujuan agar mudah dalam pengecekan setiap pekerjaan.³⁷

Sertifikat sebagai Tanda Bukti Hak Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.³⁸

Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 Angka 20 UUPA: "Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana di dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan." Sertifikat berisi data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban beban lain yang membebaninya. Esensi sertifikat hak atas tanah adalah surat

³⁷ *Ibid*, hlm 101

³⁸ Lubis dan ABD Rahim Lubis Mhd. Yamin, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 78

tanda bukti hak atas bidang tanah yang berisi salinan buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis, dan surat ukur yang memuat data fisik.³⁹

Pasal 32 UUPA (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berbentuk sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data-data fisik dan yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang dan data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan suatu sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Maka sudah sangat jelas bahwa kepemilikan sertifikat tanah merupakan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dan juga dapat dijadikan alat bukti yang otentik dan dapat dipertahankan dihadapan hukum.

Tanya Jawab

1. Bagaimana peralihan hak atas tanah karena waris, dan bolehkah jika dilakukan saat pewaris masih dalam keadaan hidup?
2. Bagaimana upaya hukum terkait sertifikat tanah ganda?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa apabila tanah masyarakat diambil oleh perusahaan perkebunan?

Hasil Survey Setelah Penyuluhan

Setelah materi penyuluhan hukum disampaikan dan memberi kesempatan kepada masyarakat sasaran untuk melakukan tanya jawab dengan Tim Pengabdian pada Masyarakat. Setelah dilaksanakan Tanya jawab, Tim Pengabdian pada masyarakat memberikan kembali kuesioner pada masyarakat sasaran. Setelah pengumpulan, dilakukan tabulasi sebagai berikut:

Tabel 2 Tingkat Pemahaman Masyarakat Sasaran Setelah Penyuluhan

No.	Materi Pertanyaan	Frekwensi jawaban yang benar	Frekwensi jawaban yang salah	Jumlah
1.	Pengertian Hak milik atas tanah	40	10	60
2.	Proses peralihan hak milik atas tanah	52	18	60
3.	Apa itu sertifikat tanah dan apa konsekuensi hukum atas kepemilikan sertifikat tanah	40	20	60

³⁹ Sutedi Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hal. 136

4.	Bagaimana proses pengurusan dan pembuatan sertifikat tanah	53	17	60
5.	Prosedur jual beli/pewarisan atas tanah	45	15	60

Hasil penyuluhan hukum memberikan dampak meningkatnya pengetahuan masyarakat sasaran terhadap materi yang diberikan, walaupun tidak seratus persen. Suatu hal yang wajar, tidak ada yang sempurna, baik dari pihak penyuluh hukum yang memberikan materi maupun kemampuan masyarakat dalam menerima materi penyuluhan hukum ini.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan uraian dalam bab-bab sebelumnya, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Penyuluhan hukum dilakukan bertujuan untuk meningkatkan pemahaman masyarakat tentang pentingnya kepemilikan sertifikat tanah, dalam hal ini masyarakat yang dimaksud adalah masyarakat di lingkungan dinas pendidikan Kabupaten Tebo.
2. Pemahaman yang diperoleh masyarakat melalui penyuluhan hukum ini dapat diterapkan dalam kehidupan, sehingga dapat menciptakan tertib hukum dan kepastian hukum atas kepemilikan tanah.

Saran

Masyarakat harus memahami tentang proses peralihan hak atas tanah, dan bagaimana prosedur pendaftaran dan pembuatan sertifikat tanah, serta segala konsekuensi hukum yang ditimbulkan, dan masyarakat paham dan mengetahui bagaimana upaya hukum dalam menyelesaikan sengketa tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

AP. Parlindungan, Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria. mandar maju. Bandung 2008

Adrian Sutedi. Peralihan Hak Atas Tanah. Sinar Grafika. Jakarta. 2007

_____. Peralihan Hak Atas Tanah. Sinar Grafika. Jakarta. 2018

Lubis dan ABD Rahim Lubis Mhd. Yamin. Hukum Pendaftaran Tanah. Mandar Maju. Bandung. 2008

Peraturan Perundang-undangan

Republik Indonesia Undang-Undang Nomor Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

_____. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah

_____Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah