

PENERAPAN IPTEKS TENTANG MENINGKATKAN KESADARAN MASYARAKAT TERHADAP PENDAFTARAN HAK-HAK ATAS TANAH ADAT PADA KAMPUNG NENDALI

Daniel Tanati^{1*}, James Yoseph Palenewen¹

¹Fakultas Hukum, Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Cenderawasih, Jayapura-Papua

Email : ^{1*}anatty.danta@gmail.com, ²jamesyosephpalenewen82@gmail.com

Abstrak - Pengabdian ini dilakukan dengan judul Penerapan IPTEKS tentang meningkatkan kesadaran masyarakat terhadap pendaftaran hak-hak atas tanah adat yang di laksanakan pada kampung Nendali Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura, yang dilakukan kepada mitra dikarenakan adanya kasus dari mitra tentang ketidakpahaman mengenai pendaftaran tanah dan prosedur pendaftaran tanah sehingga dengan keahlian yang dimiliki pengabdian dapat melakukan penerapan IPTEKS tersebut. Metode Pelaksanaan pengabdian ini dilakukan dengan cara penerapan IPTEKS melalui ceramah dan diskusi yang dilaksanakan pada hari sabtu tanggal 28 mei 2022 yang dilaksanakan di balai kampung juga pendampingan kepada mitra dilakukan sampai saat ini, kegiatan ini diawali dengan persiapan dan koordinasi, kemudian pemaparan materi tentang prosedur pendaftaran tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk memperoleh kepastian hukum. Adapun luaran dari pengabdian ini adalah bertambahnya pengetahuan mitra mengenai pendaftaran tanah dan prosedur pendaftaran tanah guna memperoleh jaminan kepastian hukum, dan juga kelengkapan pendaftaran tanah sebagai pra adjudikasi dengan tujuan mempermudah mitra melengkapi pendaftaran tanah.

Kata Kunci : Kesadaran, Masyarakat, Pendaftaran, Hak-hak Atas Tanah Adat.

Abstract - This service was carried out with the title Application of Science and Technology regarding increasing public awareness of the registration of customary land rights carried out in the village of Nendali, East Sentani District, Jayapura Regency, which was carried out to partners due to cases from partners regarding misunderstanding regarding land registration and land registration procedures so that with the expertise possessed by the servant can carry out the application of the science and technology. The method of implementing this service is carried out by applying science and technology through lectures and discussions which will be held on Saturday, May 28, 2022 which will be held at the village hall and assistance to partners has been carried out until now, this activity begins with preparation and coordination, then presentation of material regarding registration procedures land based on statutory regulations to obtain legal certainty. The output of this service is the increase in partners' knowledge regarding land registration and land registration procedures in order to obtain guarantees of legal certainty, as well as the completeness of land registration as pre-adjudication with the aim of making it easier for partners to complete land registration.

Keywords: Awareness, Community, Registration, Customary Land Rights.

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa dan sekaligus merupakan kekayaan nasional, dimana hubungan bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi dan kekal (Kertasapoetra et.all, 1984). Tanah dalam pengertian hukum adalah permukaan bumi sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Pokok Agraria. Bagi kehidupan manusia tanah mempunyai peranan yang sangat penting terutama pada Bangsa Indonesia karena, Negara Indonesia merupakan Negara Agraris sehingga setiap kegiatan yang dilakukan oleh rakyat Indonesia selalu melibatkan soal tanah. Negara kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 adalah negara hukum (*konstitusional*) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak atas tanah (Adrian Sutedi, 2018).

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

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

Untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah tersebut maka diperlukan proses pendaftaran hak yang hasil produk akhirnya berupa sertifikat hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Inilah fungsi paling utama sebagaimana disebut dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Seorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah apabila telah jelas namanya tercantum dalam sertifikat (Adrian Sutedi, 2011).

Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia sehingga tidak mengherankan apabila setiap manusia ingin memiliki atau menguasainya yang berakibat timbulnya masalah-masalah pertanahan yang kerap kali dapat menimbulkan perselisihan. Oleh karenanya setiap pemilik hak atas tanah haruslah melakukan pencacatan hak atau pendaftaran tanah sebagaimana telah diwajibkan oleh hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia (Boedi Harsono, 1999).

Menimbang bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditugaskan kepada pemerintah, merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan maka pemerintah mengesahkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, undang-undang pokok agraria telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia.

Selain itu pendaftaran tanah dimaksudkan untuk mewujudkan tertib administrasi, tertib hukum dan memenuhi tuntutan masyarakat Indonesia. Penyelenggaraan pendaftaran tanah akan menghasilkan suatu produk akhir yaitu berupa sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Namun dalam pelaksanaannya pastilah ada hambatan baik dalam pelaksanaan administrasi maupun dari kesadaran masyarakat itu sendiri, terlebih lagi bagi masyarakat umum yang belum begitu mengerti akan arti pentingnya suatu pendataan tanah.

Mitra dalam pengabdian ini adalah masyarakat kampung Nendali yang mana sebagian besar dari mereka masih belum memahami hal-hal mengenai sistem pendaftaran tanah. Ini. Ada 2 (dua) hal menjadi masalah mitra melalui observasi pengabdian sehingga menemukan permasalahan seperti antara lain, bagaimana status kepemilikan tanah mereka, dan bagaimanakah cara pendaftaran tanah dan prosedur pengurusan sertifikat pada Kantor Pertanahan untuk memperoleh jaminan kepastian hukum.

Berdasarkan beberapa permasalahan tersebut diatas maka pengabdian menganggap penting untuk melakukan penerapan IPTEKS tentang meningkatkan kesadaran masyarakat terhadap pendaftaran hak-hak atas tanah adat, hal ini dikarenakan adanya kesesuaian antara ilmu yang dimiliki pengabdian dengan permasalahan yang dialami oleh mitra.

2. METODE PELAKSANAAN

2.1 Ceramah dan Diskusi

Kegiatan pengabdian ini di laksanakan dengan menggunakan metode ceramah dan diskusi yang dilaksanakan pada hari sabtu tanggal 28 mei 2022 di balai kampung Nendali, materi diberikan oleh Dosen dibidang Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih untuk memberikan pemahaman mengenai prosedur Pendaftaran Tanah berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2.2 Bimbingan Teknis

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

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

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

Kegiatan ceramah dan sosialisasi hukum tentang pendaftaran tanah bagi masyarakat kampung Nendali Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura ini dilaksanakan pada tanggal 28 mei 2022 diikuti oleh masyarakat setempat. Materi pokok yang disampaikan tentang prosedur pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Berikut ini uraian ringkas materi yang disampaikan pada acara ceramah dan diskusi hukum tentang Prosedur Pendaftaran Tanah.

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberi pengertian, Pendaftaran Tanah adalah rangkaian 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 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. Hal-hal yang berkaitan dengan pendaftaran tanah :

3.1 Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin "*Capitastrum*" yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam artian *Cadastre* adalah *record* (rekaman dari pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan). Dengan demikian (Parlindungan, 1999), Cadaster merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari lahan tersebut juga sebagai *continous recording* (rekaman yang berkesinambungan dari pada hak atas tanah).

1. Manfaat pendaftaran tanah dalam Pasal 19 UUPA, isinya:
 - a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
 - b. Pendaftaran tanah dalam ayat 1 pasal ini meliputi: Pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah; Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; Pemberian surat tanda-tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
 - c. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaranya. menurut pertimbangan Menteri Agraria.
 - d. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya-biaya tersebut.
2. Tujuan Pendaftaran Tanah dapat di lihat dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu :
 - a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak lainnya yang terdaftar agar mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak lain 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 terdaftar;
 - c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.
3. Objek Pendaftaran Tanah. Adapun obyek pendaftaran tanah seperti yang disebutkan dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah antara lain mencakup bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, tanah hak pengelolaan dan tanah wakaf. Jenis lain adalah bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan dan tanah Negara. Penyelenggara pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam hal ini dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Dalam pelaksanaannya, Panitia Ajudikasi terdiri dari beberapa orang anggota dari Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Desa atau Kelurahan yang bersangkutan. Kepala Desa di sini adalah kepala desa di mana tanah Anda berlokasi.
4. Syarat Pendaftaran Tanah. Adapun syarat pendaftaran tanah sebagai berikut :
 - a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup.
 - b. Surat kuasa apabila dikuasakan
 - c. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
 - d. Bukti pemilikan tanah/ alas hak milik adat/bekas milik adat
 - e. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan penyerahan bukti SSB (BPHTB)
 - f. Melampirkan bukti SSP/PPh sesuai dengan ketentuan.

Setelah menyiapkan berkas-berkas di atas, langkah selanjutnya adalah menyiapkan keterangan dan bukti berikut :

 - a) Identitas diri
 - b) Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
 - c) Pernyataan tanah tidak sengketa
 - d) Pernyataan tanah/bangunan dikuasai secara fisik
5. Biaya Pendaftaran Tanah, biaya pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku di BPN. Adapun rincian tarif pelayanan pengukuran sesuai dengan Pasal 4 ayat 1 adalah sebagai berikut :
 - a. Luas Tanah sampai 10 hektar, $TU = (L / 500 \times HSBKu) + Rp.100.000$
 - b. Luas Tanah di atas 10 hektar s/d 1.000 hektar, $TU = (L / 4.000 \times HSBKu) + Rp.14.000.000$
 - c. Luas Tanah di atas 1.000 hektar, $TU = (L / 10.000 \times HSBKu) + Rp.134.000.000$Sementara tarif pelayanan pemeriksaan tanah diatur dalam Pasal 7 ayat 1 yaitu, sebagai berikut:
 - a) $TPA = (L / 500 \times HSBKpa) + Rp.350.000$
 - b) Pelayanan Pendaftaran Tanah (Pasal 17 ayat 1 dan Lampirannya)
 - c) Pendaftaran untuk pertama kali Rp.50.000

- d) Biaya transportasi, konsumsi dan akomodasi (Pasal 20 ayat 2) ditanggung sendiri oleh Pemohon.

Keterangan Biaya Sertifikasi Tanah: TU (tarif ukur), L (luas tanah), HSBku (Harga Satuan Biaya Khusus Kegiatan Pengukuran), HSBKpa (Harga Satuan Biaya Khusus Panitia Penilai A), HSBKpb (Harga Satuan Biaya Khusus Panitia Penilai B).

6. Tahapan Pendaftaran Tanah. Setelah berkas-berkas dan dokumen juga biaya sudah disiapkan maka langkah selanjutnya yaitu dengan mendaftarkannya di kantor BPN sesuai dengan tahapan pendaftaran yang terdapat dalam pasal 11 sampai dengan 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:
 - a. Pendaftaran tanah untuk pertama kali
 - b. Pemeliharaan pendaftaran tanah
 - c. Pembuatan peta dasar pendaftaran
 - d. Penetapan batas bidang-bidang tanah
 - e. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran
 - f. Pembuatan daftar tanah
 - g. Pembuatan surat ukur
 - h. Pembuktian hak baru

Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur kegiatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah, bahwa “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah”. Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang rincian masing-masing kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah sebagai berikut :

- 1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :
 - a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - b. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis;
 - c. Pembuktian hak dan pembukuannya;
 - d. Penerbitan sertifikat;
 - e. Penyajian data fisik dan data yuridis;
 - f. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.
- 2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :
 - a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
 - b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.
7. Pembukuan Hak dan Penerbitan Sertifikat. Setelah tahapan-tahapan tersebut sudah dipenuhi langkah selanjutnya yaitu dengan pembukuan hak dan penerbitan sertifikat pendaftaran tanah, sesuai dengan pasal 29 dan pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selanjutnya Sertifikat akan tebit dengan memuat data data fisik dan data yuridis yang terdapa dalam buku tanah tersebut. Sertifikat inilah sebagai bukti bahwa seseorang mempunyai kepemilikan tanah yang terdaftar di negara, sehingga mempunyai kepastian dan perlindungan hukum atas tanah.



Gambar 1. Kegiatan Pengabdian Bersama Masyarakat Di Kampung Nendali



Gambar 2. Saat Penandatanganan Berkas Pengabdian Oleh Kepala Kampung Nendali

Dalam Pelaksanaan kegiatan pengabdian tersebut, kami menemukan beberapa hal berikut:

- Masih banyak warga yang belum mendaftarkan tanahnya atau belum memiliki sertifikat.
- Masih ada warga yang kurang memahami prosedur pendaftaran tanah dan terbebani atau kuatir dengan biaya pendaftaran tanah.

Setelah tim pengabdian melakukan diskusi dan ceramah/sosialisasi dan menjawab pertanyaan peserta, maka para peserta mulai memahami pentingnya pendaftaran tanah guna memperoleh jaminan kepastian hukum. Tim pengabdian berusaha sebaik mungkin memberikan informasi yang dibutuhkan oleh masyarakat setempat. Selain beberapa hal yang telah diungkap di atas, dalam pelaksanaannya dihadapi beberapa hambatan dan pendukung seperti :

Hal yang menghambat:

1. Tim Pengabdian harus beberapa kali mengulang penjelasan mengenai istilah hukum yang digunakan dalam pendaftaran tanah. Hal ini dimaklumi, karena beberapa peserta berpendidikan sekolah menengah umum kebawah.
2. Pelaksanaan kegiatan sosialisasi yang agak terlambat dikarenakan masih menunggu beberapa warga dan menyesuaikan dengan jam kerja warga yang beragam.

Hal yang mendukung:

- 1) Kepala kampung memberikan respon positif dan memfasilitasi Tim Pengabdian dengan masyarakat setempat.
- 2) Masyarakat sangat antusias dan terbuka untuk menerima informasi yang disampaikan oleh tim pengabdian, hal ini terlihat dengan cukup banyak warga yang bertanya sehingga suasana diskusi lebih aktif.

4. KESIMPULAN

Melalui kegiatan pengabdian sosialisasi/ceramah penerapan IPTEKS tentang meningkatkan kesadaran masyarakat terhadap pendaftaran hak-hak atas tanah adat pada kampung Nendali Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura, pada awalnya terlihat masih kurang minat masyarakat setempat karena kurang pemahamannya mengenai pendaftaran tanah, dan juga ada kekhawatiran masyarakat akan ribetnya prosedur pendaftaran tanah terutama tanah hak milik dan rasa terbebannya masyarakat terhadap biaya pendaftaran tanah. Setelah masyarakat setempat mengikuti sosialisasi dan pendampingan oleh tim pengabdian, maka mitra mendapatkan pengetahuan mengenai pentingnya pendaftaran tanah guna memperoleh sertifikat untuk menjamin kepastian hukum. Oleh karena itu Pemerintah Kabupaten Jayapura perlu melakukan pembinaan dan pendampingan lebih lanjut terhadap masyarakat di kampung Nendali mengenai pentingnya pendaftaran tanah guna memperoleh jaminan kepastian hukum, dan juga perlu adanya kerjasama antara masyarakat pemilik tanah setempat dengan pemerintah sebagai penyelenggara didalam pelaksanaan pendaftaran tanah, sehingga terwujud tertib administrasi pertanahan seperti yang termuat dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

REFERENCES

- Adrian Sutedi, (2011). *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Adrian Sutedi, (2018). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Boedi Harsono, (1999). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Kertasapoetra, et.all., (1984). *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Penggunaan Tanah*, Bina aksara, Jakarta.
- Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar NRI Tahun 1945.
- Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.