



IMPLEMENTASI TERTIB HUKUM PENDAFTARAN TANAH PADA MASYARAKAT DESA LIDAH TANAH KABUPATEN SERDANG BEDAGAI.

Tri Reni Novita¹
M.Faisal Husna²
Mery Septiani³

UMN Al Washliyah
Email : trireninovita@gmail.com

ABSTRAK

Pendaftaran tanah merupakan hal yang sangat penting dalam Undang-undang Pokok Agraria, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah. Berbicara mengenai hukum diperlukan pola perilaku dan kesadaran hukum dari masyarakat. Kesadaran hukum merupakan kesadaran atau nilai-nilai yang terdapat dalam diri manusia tentang hukum yang ada atau tentang hukum yang diharapkan ada atau dengan perkataan lain kesadaran hukum merupakan persepsi seseorang atau masyarakat tentang hukum. Dengan demikian yang diterapkan dalam hal ini adalah nilai-nilai yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat dan bukan terhadap kejadian-kejadian yang konkret dalam masyarakat yang bersangkutan. Kesadaran hukum menekankan tentang nilai-nilai masyarakat tentang fungsi apa yang hendaknya dijalankan oleh hukum dalam masyarakat. Kesadaran hukum merupakan kesadaran atau nilai-nilai-nilai yang terdapat di dalam diri manusia tentang hukum yang ada atau tentang hukum yang diharapkan ada, sebenarnya yang ditekankan adalah nilai-nilai tentang fungsi hukum dan bukan suatu penilaian hukum terhadap kejadian yang konkret dalam masyarakat yang bersangkutan. Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, pemerintah mengatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah tersebut memberikan kepastian hukum kepada pemilik atau yang menguasai tanah untuk melakukan pendaftaran tanah. Ketentuan di atas pemerintah dan masyarakat dalam pendataan tanah agar ada kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah dan pendataan yang lengkap oleh pemerintah sebagai penyelenggaraan Negara. Pendaftaran tanah akan berjalan jika ada kesadaran hukum masyarakat. Kesadaran hukum dapat mengikat masyarakat untuk mematuhi peraturan yang berlaku.

Kata Kunci : *Tertib Hukum, Pendaftaran Tanah.*



ABSTRAK

Land registration is very important in the Basic Agrarian Law, because land registration is the beginning of the process of producing proof of ownership of land rights. Talking about the law requires a pattern of behavior and legal awareness from the community. Legal awareness is the awareness or values that exist in humans about existing laws or about laws that are expected to exist or in other words legal awareness is the perception of a person or society about law. Thus, what is applied in this case is the values that grow and develop in society and not on concrete events in the society concerned. Legal awareness emphasizes the values of society about what functions the law should carry out in society. Legal awareness is the awareness or values that exist in humans about existing laws or about laws that are expected to exist, in fact what is emphasized is the values about the function of the law and not a legal assessment of concrete events in the community concerned. . To ensure legal certainty of land rights, the government regulates Government Regulation Number 10 of 1961 as enhanced by Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. This Government Regulation provides legal certainty to land owners or those who control the land to carry out land registration. The above provisions of the government and the community in land data collection are so that there is legal certainty for holders of land ownership rights and complete data collection by the government as the administration of the State. Land registration will proceed if there is legal awareness of the community. Legal awareness can bind people to comply with applicable regulations.

Keywords: *Orderly Law, Land Registration.*

1. PENDAHULUAN

Kesadaran hukum merupakan kesadaran atau nilai-nilai yang terdapat dalam diri manusia tentang hukum yang ada atau tentang hukum yang diharapkan ada atau dengan perkataan lain kesadaran hukum merupakan persepsi seseorang atau masyarakat tentang hukum. Nilai-nilai yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat dan bukan terhadap kejadian-kejadian yang konkret dalam masyarakat yang bersangkutan. Kesadaran hukum menekankan tentang nilai-nilai masyarakat tentang fungsi apa yang hendaknya dijalankan oleh hukum dalam masyarakat.

Hal ini tidak terlepas pada kenyataan bahwa hukum ada di dalam masyarakat. Berdasarkan pendapat di atas, dapat dikatakan bahwa persoalannya di sini kembali kepada masalah dasar dari validitas hukum yang berlaku, yang akhirnya harus dikembalikan pada nilai-nilai yang terdapat dalam masyarakat. Kesadaran hukum menyangkut masalah apakah ketentuan hukum tertentu benar-benar berfungsi atau tidak dalam masyarakat. Kesadaran hukum merupakan kesadaran atau nilai-nilai-nilai yang terdapat di dalam diri manusia tentang hukum yang ada atau tentang hukum yang diharapkan ada, sebenarnya yang ditekankan adalah nilai-nilai tentang



fungsi hukum dan bukan suatu penilaian hukum terhadap kejadian yang konkret dalam masyarakat yang bersangkutan.

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi kesadaran hukum di masyarakat, yaitu sebagai berikut;

1. Pengetahuan hukum

Bila suatu peraturan perundang-undangan telah diundangkan dan diterbitkan menurut prosedur yang sah dan resmi, maka secara yuridis peraturan perundang-undangan itu berlaku. Kemudian timbul asumsi bahwa setiap warga masyarakat dianggap mengetahui adanya undang-undang tersebut.

2. Pemahaman Hukum

Apabila pengetahuan hukum saja yang dimiliki oleh masyarakat, hal itu belumlah memadai, masih diperlukan pemahaman atas hukum yang berlaku. Melalui pemahaman hukum, masyarakat diharapkan memahami tujuan peraturan perundang-undangan serta manfaatnya bagi pihak-pihak yang kehidupannya diatur oleh perundang-undangan yang dimaksud.

3. Penataan Hukum

Seorang warga masyarakat menaati hukum karena berbagai sebab. Sebab-sebab yang dimaksud, dapat dicontohkan sebagai berikut:

- a. Takut karena sanksi negatife, apabila hukum dilanggar,
- b. Untuk menjaga hubungan baik dengan penguasa.
- c. Untuk menjaga hubungan baik dengan rekan-rekan sesamanya.

d. Karena hukum tersebut sesuai dengan nilai-nilai yang dianut.

e. Kepentingan terjamin

4. Pengharapan terhadap Hukum

Suatu norma hukum akan dihargai oleh warga masyarakat apabila ia telah mengetahui, memahami, dan menaatinya. Artinya dia benar-benar dapat merasakan bahwa hukum tersebut menghasilkan ketertiban serta ketentraman dalam dirinya. Hukum tidak hanya berkaitan dengan segi lahiriyah dari manusia, akan tetapi juga batiniah.

5. Peningkatan Kesadaran Hukum

Peningkatan kesadaran hukum seyogyanya dilakukan melalui penerangan dan penyuluhan hukum yang teratur atas dasar perencanaan yang mantap. Penyuluhan hukum bertujuan agar warga masyarakat mengetahui dan memahami hukum-hukum tertentu, misalnya peraturan perundang-undangan tertentu mengenai zakat pajak dan seterusnya.

Sumber satu-satunya hukum dan kekuatan mengikatnya adalah kesadaran hukum masyarakat. Dikatakan, bahwa perasaan hukum dan keyakinan hukum individu merupakan pangkal daripada kesadaran hukum masyarakat. Kesadaran masyarakat terhadap hak dan kewajiban hukum tetap mensyaratkan antara lain tingkat pendidikan yang memungkinkan untuk dapat memahami dan mengerti berbagai permasalahan yang terjadi.

Dua pihak berperan penting yaitu masyarakat dan kualitas aparat yang



bertugas melakukan penyebarluasan hukum dan berbagai peraturan perundang-undangan. Walaupun tingkat pendidikan masyarakat kurang memadai, namun dengan kemampuan dan profesionalisme dalam melakukan pendekatan penyuluhan terhadap masyarakat dapat diterima secara baik dan dapat diterapkan apabila masyarakat menghadapi berbagai persoalan terkait dengan hak dan kewajiban mereka.

2. METODE

Metode penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif yaitu berusaha mempelajari sedalam-dalamnya mengenai tertib hukum pendaftaran tanah pada masyarakat Desa Lidah Tanah. Metode kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif yang berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati. Data yang diperoleh dari penelitian ini tidak berupa angka-angka tetapi data yang terkumpul berbentuk kata-kata lisan yang mencakup catatan, laporan, dan foto-foto.

Cara pengumpulan data dilakukan dengan; penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*). Dalam penelitian ini cara pengumpulan data dilakukan dengan melalui penelitian kepustakaan yang antara lain dari hasil penulisan ilmiah kalangan hukum dan kalangan ekonomi, baik dalam bentuk buku,

artikel makalah, maupun laporan hasil penelitian, seminar dan pelatihan serta jurnal ilmiah yang berkaitan dengan hukum agraria.

Sedangkan untuk penelitian lapangan yaitu untuk mendapatkan informasi dari masyarakat dan data-data dari aparat desa. Sebagai alat bantu untuk menganalisis penelitian ini digunakan dua pendekatan (*approach*), yaitu pendekatan peraturan perundang-undangan (*Statute approach*), pendekatan perbandingan (*comparative approach*). Penggunaan dua pendekatan dalam penelitian ini adalah untuk saling melengkapi antara satu pendekatan dengan pendekatan lainnya.

Jika semua bahan hukum sudah diperoleh dan terkumpul baik bahan hukum primer, skunder dan tertier kemudian dianalisis secara kualitatif dengan mendeskripsikan gejala-gejala hukum yang diteliti. Kemudian bahan-bahan tersebut disusun secara sistematis, sehingga akan menghasilkan klasifikasi tertentu sesuai dengan rumusan masalah yang dibahas dalam penelitian ini.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.

Implementasi yaitu merupakan proses untuk melaksanakan ide, proses atau seperangkat aktivitas baru dengan harapan orang lain dapat menerima dan melakukan penyesuaian dalam tubuh birokrasi demi terciptanya suatu tujuan yang bisa tercapai dengan jaringan pelaksana yang bisa



dipercaya. Implementasi kebijakan pada prinsipnya adalah cara agar sebuah kebijakan dapat mencapai tujuannya, tidak lebih dan kurang. Untuk mengimplementasikan kebijakan publik, maka ada dua pilihan langkah yang ada, yaitu langsung mengimplementasikan bentuk program-program atau melalui formulasi kebijakan derivate atau turunan dari kebijakan tersebut.

Kebijakan publik dalam bentuk undang-undang atau Peraturan Daerah adalah jenis kebijakan yang memerlukan kebijakan publik penjelas atau sering diistilahkan sebagai peraturan pelaksanaan. Kebijakan publik yang bisa langsung dioperasionalkan antara lain Keputusan Presiden, Instruksi Presiden, Keputusan Menteri, Keputusan Kepala Daerah, Keputusan Kepala Dinas.

Faktor pertama yang mendukung implementasi kebijakan adalah transmisi. Seorang pejabat yang mengimplementasikan keputusan harus menyadari bahwa suatu keputusan telah dibuat dan suatu perintah untuk pelaksanaannya telah dikeluarkan. Faktor kedua yang mendukung implementasi kebijakan adalah kejelasan, yaitu bahwa petunjuk-petunjuk pelaksanaan kebijakan tidak hanya harus diterima oleh para pelaksana kebijakan, tetapi komunikasi tersebut harus jelas. Faktor ketiga yang mendukung implementasi kebijakan adalah konsistensi, yaitu jika implementasi kebijakan ingin

berlangsung efektif, maka perintah-perintah pelaksanaan harus konsisten dan jelas.

Dasar hukum pendaftaran tanah terdapat di Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diundangkan dan ditetapkan pada tanggal 8 Juli 1997. Dalam Ketentuan Penutup Pasal 65 dan 66 ditentukan bahwa Peraturan Pemerintah yang baru itu mulai berlaku tiga bulan sejak tanggal diundangkan dan bahwa sejak tanggal tersebut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan demikian mulai berlaku tanggal 8 Oktober 1997. Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mendapat pengaturan secara lengkap dan rinci dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Pasal 31 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia menyebutkan ;

1) Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan



dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).

2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

3) Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

4) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.

5) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertifikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.

6) Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertifikat ditetapkan oleh Menteri.

Penjelasan ayat (2) yaitu ; Penerbitan sertifikat dimaksud agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Karena sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud Pasal 19 UUPA. Sehubungan dengan hal tersebut apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata dari masih adanya catatan dalam pembukuannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997, pada prinsipnya sertifikat belum dapat diterbitkan. Jika ada catatan mengenai ketidaklengkapan data fisik yang tidak disengketakan, sertifikat dapat diterbitkan.

Data fisik yang dimaksud tidak lengkap adalah apabila data fisik bidang tanah yang bersangkutan merupakan hasil pemetaan sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3) yaitu pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

Dari uraian diatas dapat dipahami bahwa penerbitan sertifikat hak atas tanah sebagai pegangan bagi pemiliknya yang merupakan bukti haknya yang tertulis. Jika merupakan satuan rumah susun maka diterbitkan sertifikat Hak Milik atas masing-masing satuan rumah susun sebanyak sejumlah pemiliknya.



Sertifikat hak atas tanah merupakan bukti yang kuat kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, atas data yuridis dan data fisiknya dan harus diterima sebagai data-data yang benar, sebagaimana yang juga dapat dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukurnya. Karena sertifikat merupakan salinan dari buku tanah dan surat ukur tanah yang bersangkutan.

Kegiatan sehari-hari masyarakat Desa Lidah Tanah berprofesi sebahadian besar bertani dan berkebun, yang lokasinya tidak jauh dari daerah rumah tinggal mereka. Masyarakat desa tersebut hanya mengandalkan pendapatan penghasilan dari pertanian atau kebun mereka. Sehingga tidak pernah terfikirkan oleh masyarakat setempat untuk mengurus surat-surat kepemilikan atas tanahnya karena membutuhkan biaya yang memberatkan buat perekonomian keluarga mereka.

Keadaan tingkat perekonomian dan pendidikan masyarakat yang rendah merupakan faktor pertama yang berakibat kepada pembuatan tanda batas-batas tanah yang sangat sederhana yaitu hanya berupa tanaman/pohon tahunan atau tanah gundukan dan batu seadanya. Hal ini dapat menimbulkan sengketa jika batas tersebut tumbang atau bergeser. Tanda batas yang permanen tidak bisa mereka buat hal tersebut terkendala dengan faktor keuangan, karena mereka harus membeli besi, semen dan

lain-lain yang digunakan untuk bahan tanda batas yang permanen.

Faktor yang kedua yaitu kurang fahamnya masyarakat Desa Lidah Tanah tentang pentingnya sertifikat kepemilikan hak atas tanah. Dari data di lapangan, masyarakat setempat tidak mengetahui atau mengerti bahwa bidang-bidang tanah yang dimiliki atau dikuasai harus di daftarkan di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat.

Masyarakat desa tersebut beranggapan bahwa surat tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa saat ini sudah dapat sebagai bukti kepemilikan yang sah. Mereka tidak mengetahui bahwa sertifikat hak miliklah yang dapat di jadikan bukti kepemilikan yang sah sebagai akta otentik jika terjadi perselisihan hukum.

Surat kepemilikan dari desa adalah sebagai dasar untuk pengurusan sertifikat hak milik. Selain itu masyarakat desa tersebut juga tidak mengetahui manfaat dari pentingnya pendaftaran tanah tersebut. Karena dikemudian hari bukti kepemilikan sertifikat tanah tersebut sangat bermanfaat buat masa depan generasi keluarga mereka. Hal tersebut sebagai bukti bahwa merekalah yang berhak atas tanah tersebut dengan dibuktikan oleh kepemilikan sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh BPN setempat sebagai perpanjangan dari pemerintah pusat.

Selain itu bukti kepemilikan sertifikat tanah juga dapat meningkatkan taraf perekonomian



masyarakat tersebut, yaitu jika masyarakat membutuhkan dana untuk membuka usaha dan terkendala dengan dana maka sertifikat tanahnya dapat dijadikan jaminan pinjaman modal kepada para kreditur. Hal tersebut secara otomatis akan sangat bermanfaat buat pertumbuhan perekonomian di desa tersebut. Para kreditur akan memberikan pinjaman dana/modal kepada masyarakat yang membutuhkan dengan jaminan surat-surat berharga, salah satunya yaitu sertifikat tanah. Sehingga taraf perekonomian masyarakat tersebut akan mengalami peningkatan.

4. KESIMPULAN.

Pendaftaran tanah merupakan hal yang sangat penting dalam Undang-undang Pokok Agraria, karena pendafataran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah. Berbicara mengenai hukum diperlukan pola perilaku dan kesadaran hukum dari masyarakat. Kesadaran hukum merupakan kesadaran atau nilai-nilai yang terdapat dalam diri manusia tentang hukum yang ada atau tentang hukum yang diharapkan ada atau dengan perkataan lain kesadaran hukum merupakan persepsi seseorang atau masyarakat tentang hukum. Dalam pendaftaran tanah di perlukan kesadaran hukum masyarakat.

Peran pemerintah khususnya pejabat-pejabat yang bekerja di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dibantu oleh aparatur Desa Lidah Tanah

sangat penting dalam hal ini sebagai upaya membantu masyarakat dengan memberikan sosialisasi tentang pentingnya sertifikat hak kepemilikan atas tanah serta membantu dokumen-dokumen yang diperlukan dalam pengurusan sertifikat tanah tersebut.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Roestandi, 2011, *Etika dan Kesadaran Hukum*, Jelajah Nusa, Bandung.
- Adrian Sutedi, 2006, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- A.P.Parlindungan, 1993, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan Keduabelas (edisi revisi), Djambatan, Jakarta.
- Lexy.J. Meleong, 2007, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja rosdak, Bandung.
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- MB.Rahimsyah,Satyo Adhie, 2006, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Aprindo, Jakarta.



- Samun Ismaya, 2013 , Hukum Administrasi pertanahan, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Supriadi, 2008, Hukum Agraria, Sinar Grafika, Jakarta.
- Urif Santoso1, 2010, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Undang-Undang No.56/ Prp/ 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979 tentang Catur Tertib Pertanian.
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 diatur mengenai subjek yang dapat dipunyai Hak Pakai atas Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia No.17 Tahun 2015 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
- Intruksi Presiden (Inpres) No.2 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).