

MAKALAH

**PENDAFTARAN HAK-HAK ATAS TANAH
BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN
1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

Oleh:

**DR. Hj. RENNY SUPRIYATNI, SH.,MH.
NIP. 19570214 199302 2 001**

Bahan untuk Penyuluhan Hukum
yang Dilaksanakan atas biaya DIPA PNBP Universitas Padjadjaran
Tahun Anggaran 2010



**LEMBAGA PENELITIAN DAN PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT
UNIVERSITAS PADJADJARAN**

2010

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirraahim.

Al-hamdulillah, segala puji hanya milik Allah semata-mata, Atas berkat, rahmat dan hidayah-Nya, penulis dapat menyusun Makalah, yang merupakan bahan/materi kegiatan Pengabdian Kepada Masyarakat (PKM) yang berjudul "Penyuluhan Hukum Mengenai Pendaftaran Hak-Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Desa Linggapura dan Margamulya Kecamatan Kawali, Kabupaten Ciamis". Kegiatan PKM ini selama 3 (tiga) bulan, sejak Bulan Juli-September 2010, yang telah dilaksanakan di Desa Linggapura dan Margamulya Kecamatan Kawali, Kabupaten Ciamis. Puncak acaranya diselenggarakan di Gedung Sekolah Dasar Negeri I Margamulya Kecamatan Kawali, Kabupaten Ciamis pada tanggal 18 Juli 2010.

Disamping itu, kegiatan pengabdian kepada masyarakat ditambah dengan Program Pemberdayaan Penggalan dan Pengelolaan Modal di Desa Linggapura dan Margamulya Kecamatan Kawali, Kabupaten Ciamis, dan telah dilaksanakan pada bulan Juli - September 2010. Kegiatan penyuluhan hukum tersebut meliputi aspek-aspek hukum tanah, yang dikaitkan dengan aspek legitimasi badan usaha (perusahaan) dan kewirausahaan (*entrepreneur*). Peserta kegiatan tersebut adalah seluruh warga desa Linggapura dan Desa Margamulya yang terdiri atas, Aparat Desa setempat, petani, pelaku *home made*, Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM), Karang Taruna, Ibu-ibu PKK, Ibu-ibu Pengajian (Majelis Taklim) dan lain-lain.

Metode penyuluhan hukum dilakukan dengan cara diselenggarakannya "Diskusi Interaktif" (tatap muka) dalam waktu/hari yang ditentukan. Sosialisasi dan persiapan kegiatan PKM (Penyuluhan Hukum & Kewirausahaan) diawali dengan kegiatan penyebaran angket kepada warga Desa Linggapura dan Desa Margamulya, berkaitan dengan dokumen kepemilikan dan pencatatan hak-hak atas tanah. Kemudian dilanjutkan melaksanakan Penyuluhan Hukum Dan Kewirausahaan (Desa Linggapura & Desa Margamulya) bertempat di Gedung Sekolah Dasar Negeri I Margamulya Kecamatan Kawali, Kabupaten Ciamis.

Berdasarkan hasil kegiatan menunjukkan bahwa baik masyarakat, maupun aparat dua desa tersebut (Linggapura Dan Margamulya) Kecamatan Kawali, Kabupaten Ciamis, selain merupakan kebutuhan informasi dan pengetahuan, juga memiliki animo dan antusiasme yang tinggi mengikuti Kegiatan PKM. Kegiatan PKM dapat dilaksanakan dengan baik dan lancar, bahkan kerja sama dan respon yang positif terhadap kegiatan PKM sudah ditunjukkan pada saat sosialisasi dan pemberian angket sebagai bahan untuk menentukan bahan materi diskusi.

Pada kesempatan ini, penulis sampaikan ucapan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Bpk Drs. Wawan Ruhiyat, sebagai Camat Kawali, Kabupaten Ciamis;
2. Bpk Obang Sobana, sebagai Kepala Desa Margamulya, Kecamatan Kawali, Kabupaten Ciamis;
3. Bpk. Dedy Djunaedi, sebagai Kepala Desa Linggapura, Kecamatan Kawali, Kabupaten Ciamis;
4. Aparat Desa Margamulya, dan Desa Linggapura, Kecamatan Kawali, Kabupaten Ciamis;
5. Anak-anakku yts, Mhs KKNM-PPMD Integratif 2010 di Desa Margamulya, dan Desa Linggapura, Kecamatan Kawali, Kabupaten Ciamis;
6. Pihak-pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu, yang telah banyak membantu dalam pelaksanaan kegiatan PKM tersebut.

Penulis menyadari dalam menyusun Makalah ini masih banyak kekurangan bahkan jauh dari sempurna, untuk itu mohon kritik dan masukan yang membangun demi kesempurnaannya. Akhir kata, semoga tulisan ini menjadi berharga dan bermanfaat adanya.

Wassalammualaikum Wr. Wb.

Ciamis, September 2010

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
A. JUDUL MAKALAH	1
B. PENDAHULUAN	1
C. TINJAUAN PUSTAKA	2
1. Aspek Hukum Tanah	2
2. Pendaftaran Tanah	3
a. Pendaftaran Secara Sistematis	3
b. Pendaftaran Secara Sporadik	3
D. PENUTUP.....	10
E. DAFTAR PUSTAKA	11

A. JUDUL :

"PENDAFTARAN HAK-HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH"

B. PENDAHULUAN

Pesatnya perkembangan jumlah penduduk dan kegiatan pembangunan yang terjadi akhir-akhir ini, mengakibatkan makin tingginya kebutuhan atas tanah, baik untuk lahan permukiman, pertanian/peternakan/perikanan, maupun infrastruktur jalan dan perkantoran. Hal ini berdampak terhadap masalah pertanahan menjadi tinggi dan kompleks. Berbagai kasus sengketa tanah, termasuk di perkotaan, merupakan masalah yang seringkali terjadi dan dijumpai setiap saat berkaitan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah, termasuk di Desa Linggapura dan Desa Margamulya, Kecamatan Kawali Kabupaten Ciamis.

Bukti kepemilikan tersebut, berupa sertifikat tanah yang harus dimiliki oleh pemegang hak, didahului dengan melakukan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Sementara itu melaksanakan pendaftaran untuk memperoleh sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah masih tinggi biayanya. Hal tersebut menjadi kendala dan menjadi keterbatasan dalam prosenya serta kurangnya kesadaran hukum masyarakat yang disebabkan ketidaktahuan akan pentingnya pendaftaran hak-hak atas tanah. Bahkan di dua desa tersebut sedang berjalan pelaksanaan Program

Nasional yang dikenal dengan sebutan "Prona", namun belum dapat menjangkau masyarakat pada lapisan bawah dikarenakan prioritas ditujukan bagi aparat desa setempat.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, Desa Linggapura dan Desa Margamulya merupakan 2 (dua) desa di Kecamatan Kawali, kabupaten Ciamis yang merupakan 2 (dua) desa di wilayah perkotaan sebagai hasil pemekaran akibat pesatnya perkembangan jumlah penduduk serta kegiatan pembangunan ekonomi dan penataan infrastruktur wilayah perkotaan. Di dua desa tersebut, masalah kepemilikan tanah menjadi makin penting untuk diperhatikan, sehingga diperlukan kegiatan penyuluhan hukum tentang pentingnya pendaftaran hak-hak atas tanah agar tidak terjadi persoalan di kemudian hari.

C. TINJAUAN PUSTAKA

1. Aspek Hukum Tanah

Istilah Hukum Agraria (dalam arti luas) meliputi hukum tentang tanah, bumi, air dan dlm batas-batas tertentu ruang angkasa, sedangkan Hukum Agraria (dalam arti sempit) berarti Hukum Tanah (Positif). Landasan Hukum dari hokum tanah yaitu: Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria & Peraturan pelaksanaannya diantaranya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Hukum Tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan yang kongkrit dgn tanah. 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 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.

2. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah terdapat 2 (dua) cara, yaitu:

a. Pendaftaran secara sistematis

Yaitu Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Secara sistematis: atas prakarsa pemerintah.

b. Pendaftaran secara Sporadis

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah suatu desa/kelurahan secara individu atau massal.

Secara sporadik: atas permintaan pemegang atau penerima hak secara individu atau masal.

Berkaitan dengan pendaftaran tanah, ada beberapa istilah diantaranya Buku Tanah yaitu Dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Sedangkan yang dimaksud Sertifikat Tanah adalah Tanda bukti hak untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Obyek pendaftaran tanah yaitu:

- a. Hak milik, HGU, HGB, Hak Pakai, Hak Pengelolaan.
- b. Tanah Wakaf.
- c. Hak milik atas satuan rumah susun.
- d. Hak tanggungan.
- e. Tanah negara (tanpa sertipikat).

Obyek Hukum Tanah merupakan hak-hak penguasaan atas tanah. Hak-hak Penguasaan Tanah yaitu "hak-hak yg memberi wewenang kepada si empunya hak utk berbuat sesuatu dgn tanah". Sedangkan macamnya:

- a. Yang masih berupa lembaga hukum. Mis: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dll.:

- b. Yang sudah merupakan hubungan kongkrit antara subyek dgn tanah tertentu Mis: tanah tertentu milik A yg terletak di jl. Dago dengan batas-batas.....dst.

Politik pertanahan di Indonesia dinyatakan dalam Psl 33 ayat 3: "Bumi dan air dan kekayaan alam yg terkandung didlmnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya utk kemakmuran rakyat". Bandingkan dgn jaman Kolonial. *Agrarische Wet* (S 1870 No. 55): "Tanah yg tersedia utk diusahakan oleh pengusaha asing utk memenuhi pasaran dunia, kepentingan rakyat asli, jangan diganggu. Sebelum keluar UUPA, ada 2 hukum tanah yaitu:

- a. Hukum tanah bersumber dari Hukum Barat;
- b. Hukum tanah bersumber dari Hukum Adat.

Terdapat Dualisme dalam hkm tanah, ada dua perangkat hukum tanah yg berlaku bersamaan di suatu negara.

Ad. a. mengatur hubungan-hubungan hukum (hak-hak penguasaan) atas sebagian tanah-tanah di Indonesia (disebut tanah-tanah hak Barat)

- 1). Hukum tanah Barat administratif;
- 2). Hukum tanah Barat Perdata

Ad. b. mengatur hak-hak penguasaan atas sisa tanah di luar Tanah Barat (disebut Tanah Indonesia).

- a. Hkm Tanah Adat Administratif

b. Hkm Tanah adat Perdata

Politik pertanahan :

Psl 33 ayat 3: "Bumi dan air dan kekayaan alam yg terkandung didlmnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya utk kemakmuran rakyat".

Bandingkan dgn jaman Kolonial:

Agrarische Wet (S 1870 No. 55): "Tanah yg tersedia utk diusahakan oleh pengusaha asing utk memenuhi pasaran dunia, kepentingan rakyat asli, jangan diganggu.

Tujuan UUPA:

- a. Meletakkan dsr2 bagi penyusunan hkm agraria nasional;
- b. Meletakkan dsr2 utk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dlm hkm pertanahan;
- c. Meletakkan dsr2 utk memberikan kepastian hkm mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Ad. a.

- 1). Kesatuan dan kekayaan nasional;
- 2). Dikuasai negara;
- 3). Pengakuan hak ulayat;
- 4). Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial;

- 5). Tanah, terutama utk kepentingan WNI;
- 6). Laki-laki dan perempuan berhak sama;
- 7). Asas perlindungan;
- 8). Tanah utk petani;
- 9). Perencanaan.

Ad. b.

- 1). Unifikasi hkm agraria, dgn menjadikan hkm adat sbg dasarnya (Psl 5);
- 2). unifikasi hak-hak atas tanah dgn mengadakan konversi hak-hak atas tanah yg lama, menjadi hak-hak atas tanah yg baru (Bagian II UUPA);

Ad. c.

- 1). Diadakan peraturan ttg pendaftaran tanah;
- 2). Diwajibkan kepada pemegang hak untuk mendaftarkan hak atas tanah yg dipegangnya ke kantor yg ditentukan (Psl 23, 32, dan 38);
- 3). Kepada Pemerintah diinstruksikan supaya di seluruh Indonesia diadakan pendaftaran tanah yg bersifat *recht kadaster*.

Sistematika Hukum Tanah terdiri atas:

a. Sbg Lembaga Hukum

*Macam-macam Hak penguasaan atas tanah berdasarkan Pasal 16 ayat 1 UUPA:

- 1). Hak Milik
- 2). Hak Guna Usha;
- 3). Hak Guna Bangunan
- 4). Hak Pakai;
- 5). Hak Sewa;
- 6). Hak Membuka Tanah;
- 7). Hak Memungut Hasil Hutan;
- 8). Hak-hak lain yg tidak termasuk dalam hak-hak tsb dan Psl 53:

- Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil; Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah

Pertanian.

*Pengaturan Tentang isi tiap-tiap hak penguasaan atas tanah: wewenang, kewajiban-kewajiban, dan larangan-larangan tertentu.

* Syarat-syarat mengenai Subjek: siapa yang boleh punya hak, dan siapa yang tidak;

* ketentuan-ketentuan mengenai objeknya (tanahnya).

b. Sebagai Kaidah

- 1). Peraturan² yg mengatur perbuatan² hukum yg menciptakan hak penguasaan atas tanah: membikin, memperoleh secara orisinil. Misal; membuka hutan, lalu mengusahakannya terus-menerus, yg akhirnya terciptalah hak milik;

- 2). Peraturan² yg mengatur perbuatan² hukum yg membebani hak atas tanah dgn hak atas tanah lain, atau dgn hak tanggungan (hipotik);
- 3). Peraturan² yg mengatur perbuatan² hukum yg memindahkan hak penguasaan atas tanah kpd subjek lain, mis: jual beli, hibah, tukar menukar;
- 4). Peraturan² yg mengatur perbuatan² hukum dan peristiwa² hukum yg menghapuskan hak penguasaan atas tanah, mis: menelantarkan tanah atau menyerahkan dgn sukarela kpd negara;
- 5). Peraturan² yg mengatur pemberian tanda bukti hak atas tanah (sertifikat).

Berkaitan dengan pendaftaran tanah, ada beberapa istilah diantaranya Buku Tanah yaitu Dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Sedangkan yang dimaksud Sertifikat Tanah adalah Tanda bukti hak untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Selanjutnya, pendaftaran tanah dilakukan terhadap obyek, yaitu:

- a. Hak milik, HGU, HGB, Hak Pakai, Hak Pengelolaan.
- b. Tanah Wakaf.
- c. Hak milik atas satuan rumah susun.
- d. Hak tanggungan.

e. Tanah negara (tanpa sertipikat).

Obyek Hukum Tanah merupakan hak-hak penguasaan atas tanah. Hak-hak Penguasaan Tanah yaitu "hak-hak yg memberi wewenang kepada si empunya hak utk berbuat sesuatu dgn tanah". Sedangkan macamnya:

- a. Yang masih berupa lembaga hukum. Mis: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dll.:
- b. Yang sudah merupakan hubungan kongkrit antara subyek dgn tanah tertentu Mis: tanah tertentu milik A yg terletak di jl. Dago dengan batas-batas.....dst.

D. PENUTUP

Pemahaman mengenai pentingnya sertifikat kepemilikan tanah, perijinan usaha, dan kiat-kiat dalam berwirausaha memberikan dorongan akan kesadaran untuk menaati hukum yang berlaku, khusus berkaitan dengan tanah. Selain itu menjadi lebih mengetahui tentang kegunaan dan fungsi dari semua surat-surat yang berkaitan dengan hukum tanah dan kewirausahaan tersebut, akan menambah pengetahuan hukum tanah dan kewirausahaan. Selanjutnya, diharapkan dapat dilanjutkan kepada tahap berikutnya, yaitu tahap pemanfaatan dokumen pertanahan (Sertifikat) untuk berbagai kepentingan, diantaranya sebagai jaminan kredit dan atau pembiayaan untuk pengembangan usaha.

E. DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Cetakan Pertama, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Jambatan, Jakarta, 1994.

Darwin Ginting, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Bagi Penanam Modal Bidang Agrobisnis Di Indonesia*, Unpad Press, Bandung, 2009.

Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.

Riduan Syahrani, *Seluk- Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung 1989.

Tim Penyusun, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Koperasi Pegawai BPN "Bumi Bhakti", Jakarta, 1998.

2. Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.