

## **I, M PENGUATAN HUKUM SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DI DESA BUKIT TINGGI MINAHASA<sup>1</sup>**

**Oleh: Imelda A. Tangkere<sup>2</sup>**

### **ABSTRAK**

Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria menguraikan bahwa pendaftaran tanah diakhiri dengan pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (sertifikat). Ketentuan mengenai pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Pasal 4 ayat (1) juncto Pasal 3 huruf a, Pendaftaran tanah bertujuan : bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah ,satu rumah susun,dan hak hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan ,kepada yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas Tanah . Pemahaman dan kesadaran pentingnya penguatan hak atas tanah sangat perlu untuk di ketahui setiap pemegang hak atas Tanah. Apa yang sudah di atur dalam peraturan yang di sebutkan diatas sudah seharusnya dilakukan setiap warga yang berada diDesa Bukit Tinggi Minahasa.

Kata Kunci : Penguatan Hukum ,Sertifikat Hak Atas Tanah,Desa Bukit Tinggi.

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Negara Indonesia adalah negara hukum yang tertuang dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 atas perubahan ketiga mempunyai arti bahwa Indonesia merupakan negara yang memegang teguh serta menjunjung tinggi hukum dengan berlandaskan hukum yang ada (*rechtstaat*) dan dalam melaksanakan pemerintahannya, tanpa melihat kekuasaan semata (*machtstaat*)<sup>3</sup>. Oleh karena itu dalam negara hukum, kekuasaan negara diatur dan dibagi menurut hukum. Kekuasaan dan tindakan penguasa harus berdasar atau bersumber pada hukum, hukumlah yang

hendak ditegakkan dan dilaksanakan. Sistem pemerintahan Indonesia presidensial dimana negara Indonesia dikepalai oleh seorang presiden sebagai kepala pemerintahan sekaligus kepala pemerintahan. Indonesia sendiri sudah beberap kali mengamandemen konstitusi atau yang kita kenal dengan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 (UUD 1945). Pemerintahan Indonesia dijalankan sesuai dengan struktural pemerintahan dari pusat sampai ke daerah-daerah terlebih jalannya pemerintahan sekarang ini sangat transparan sampai pada pedesaan.

Suatu pemerintahan pada dasarnya memiliki ruang lingkup dari pusat sampai pedesaan dimana memiliki daerah atau wilayah pemerintahannya guna menjalankan tugas dan fungsi dari pemeritahan tersebut. Daerah atau wilayah sebagai salah satu unsur dari pembentukan pemerintahan itu menjadi sarana untuk menjalankan pemerintahan bahkan ditempati atau diduduki oleh masyarakat terlebih khusus pada lahan atau suatu bidang tanah yang dibuktikan dengan surat kepemilikan sertifikat hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2016 tentang Bentuk dan Isi Sertifikat Hak Atas Tanah yang kepemilikannya sebagai surat tanda bukti hak atas tanah yang terkuat<sup>4</sup>. Kepemilikan sertifikat hak atas tanah dapat diperoleh oleh setiap elemen masyarakat berdasarkan prosedur yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dimulai dengan pendaftaran tanah yang pelaksanaannya dilandaskan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tanah pada dasarnya merupakan media untuk bercocok tanam bagi para petani serta tempat bertumbuh suatu bangunan bahkan tempat tinggal bagi masyarakat pada umumnya. Namun, di era sekarang ini tanah dijadikan sebagai jaminan atas segala bentuk transaksi baik dalam sewa-menyewa, jual-beli,

<sup>1</sup> Artikel

<sup>2</sup> Dosen pada Fakultas Hukum Unsrat, Magister Hukum.

<sup>3</sup> Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

<sup>4</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2016 tentang Bentuk dan Isi Sertifikat Hak Atas Tanah.

dan lain-lain yang dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah. Dikarenakan tanah semakin luas fungsi dan kegunaannya di era sekarang maka semakin besar pula masalah yang akan timbul dari kepemilikan lahan atau suatu bidang tanah. Sehingga kepemilikan sertifikat hak atas tanah sangatlah penting dan perlu di perhatikan guna dikemudian hari jika ditemukan sengketa atas lahan atau suatu bidang tanah dapat dijadikan dasar atau bukti surat/otentik dalam hal pembuktian bahkan sebagai jaminan dalam hal bertransaksi.

Sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti surat/otentik yang sah memang perlu dimiliki oleh setiap elemen masyarakat yang mendiami atau memiliki lahan atau suatu bidang tanah. Oleh karena itu diperlukan peran pemerintah bahkan segala elemen masyarakat agar dapat berpartisipasi dalam hal pendaftaran tanah jika memiliki lahan atau suatu bidang tanah yang belum memiliki sertifikat sebagai penguatan hukum. Agar apabila dikemudian hari ditemukan atau didapati adanya persoalan mengenai tanah maupun transaksi tanah sebagai jaminan sertifikat hak atas tanah dapat dijadikan sebagai dasar kepemilikan yang sah dan tidak dapat diganggu gugat. Seperti masyarakat di Desa Bukit Tinggi Tondano Minahasa yang mendiami atau menempati lahan atau suatu bidang tanah tapi masih belum memiliki sertifikat hak atas tanah sebagai penguatan hukum atau sebagai bukti kepemilikan yang sah. Melihat keadaan tersebut maka perlu diadakan penyuluhan hukum mengenai penguatan hukum sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah, sehingga masyarakat Desa Bukit Tinggi Tondano Minahasa dapat memiliki sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah dengan melakukan pendaftaran tanah dan bisa menjadi penguatan hukum atas lahan atau suatu bidang tanah bagi masyarakat.

### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana kesadaran masyarakat di Desa Bukit Tinggi akan pentingnya sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah?
2. Bagaimana pemahaman masyarakat mengenai akibat hukum yang akan dihadapi bila tidak memiliki sertifikat hak atas tanah?

3. Bagaimana prosedur pembuatan sertifikat hak atas tanah sebagai penguatan hukum?

### **C. Tujuan dan Manfaat**

#### **Tujuan**

1. Masyarakat memiliki kesadaran akan pentingnya sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti kepemilikan yang sah.
2. Masyarakat memiliki pemahaman mengenai akibat hukum yang akan dihadapi bila tidak memiliki sertifikat hak atas tanah terhadap lahan atau suatu bidang tanah.
3. Masyarakat memiliki pemahaman mengenai prosedur pembuatan sertifikat hak atas tanah sebagai penguatan hukum atas kepemilikan lahan atau suatu bidang tanah.

#### **Manfaat**

1. Masyarakat mendapatkan informasi mengenai kepemilikan sertifikat hak atas tanah.
2. Masyarakat memahami kepemilikan sertifikat hak atas tanah sebagai suatu penguatan hukum dan dapat dijadikan dasar pembuktian apabila terjadi sengketa ataupun jaminan dalam bertransaksi.
3. Pemerintah dan masyarakat dapat memahami prosedur pembuatan sertifikat hak atas tanah sebagai penguatan hukum sesuai dengan prosedur perundang-undangan yang berlaku

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Pengertian Sertifikat**

Sertifikat adalah tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau suatu kejadian<sup>5</sup>. Salah satu sertifikat adalah sertifikat hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah diperoleh melalui pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu pendaftaran bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada

<sup>5</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia.

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<sup>6</sup>. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat, yaitu salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak, yang berupa sertifikat. Pengertian sertifikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat adalah surat tanda bukti hak<sup>7</sup> sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA 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<sup>8</sup>.

Sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Maksud diterbitkan sertifikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Pihak yang menerima penyerahan sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, adalah:

1. Untuk hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dipunyai oleh satu orang, sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak tau

kepada pihak lain yang dikuasakan oleh olehnya

2. Untuk tanah wakaf, sertifikat diserahkan kepada Nadzirnya atau pihak lain yang dikuasakan olehnya.
3. Dalam hal pemegang hak sudah meninggal dunia, sertifikat diterimakan kepada ahli warisnya atau salah seorang waris dengan persetujuan para ahli waris yang lain.
4. Untuk 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 yang lain.
5. Untuk Hak Tanggungan, sertifikat diterimakan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

Ada bermacam-macam sertifikat berdasarkan objek pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:<sup>9</sup>

1. Sertifikat Hak Milik;
2. Sertifikat Hak Guna Usaha;
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah Negara;
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan;
5. Sertifikat Hak Pakai atas tanah Negara;
6. Sertifikat Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan;
7. Sertifikat tanah Hak Pengelolaan;
8. Sertifikat tanah Wakaf;
9. Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
10. Sertifikat Hak Tanggungan.

Sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:<sup>10</sup>

<sup>6</sup> Pasal 3 Undang-undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>7</sup> Ibid, Pasal 1 angka 20.

<sup>8</sup> Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

<sup>9</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

<sup>10</sup> Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

1. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
2. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang rsa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 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.
  - a. Mengatur dan meyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
  - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa; dan
  - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Tujuan hak menguasai negara atas bumi, air, ruang angkasa adalah untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur.

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu<sup>14</sup>: atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Hak atas permukaan bumi, yang disebut hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah. 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 hukum publik.

Wewenang dalam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA, yaitu<sup>15</sup>: Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini 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, wewenang dalam hak atas tanah berupa menggunakan tanah untuk

## B. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut<sup>11</sup>. Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa: "Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat<sup>12</sup>." Penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya oleh negara dikenal dengan sebutan Hak Menguasai Negara. Pasal 2 ayat (2) UUPA menetapkan bahwa hak menguasai negara memberi wewenang untuk<sup>13</sup>:

<sup>11</sup> Subrata Kubung, *Kamus Hukum Internasional & Indonesia*, Permata Pers.

<sup>12</sup> Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

<sup>13</sup> *Ibid*, Pasal 2 ayat (2).

<sup>14</sup> *Ibid*, Pasal 4 ayat (1).

<sup>15</sup> *Ibid*, Pasal 4 ayat (2).

keperluan mendirikan bangunan atau bukan bangunan, menggunakan tubuh bumi, misalnya penggunaan ruang bawah tanah, diambil sumber airnya, penggunaan ruang di atas tanah, misalnya di atas tanah didirikan pemancar.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakufkannya. Kata "menggunakan" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya rumah, toko, hotel, kantor, pabrik. Kata "mengambil manfaat" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 yaitu<sup>16</sup>:

1. Wewenang umum

Wewenang yang bersifat umum, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

2. Wewenang khusus

Wewenang yang bersifat khusus, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan hanya untuk

kepentingan usaha di bidang pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijabarkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu<sup>17</sup>:

- 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-hak atas tanah yang bersifat sementara disebutkan macamnya dalam Pasal 53 UUPA, yaitu:

- a. Hak Gadai;
- b. Hak Usaha Bagi Hasil;
- c. Hak Menumpang;
- d. Hak Sewa Tanah Pertanian.

## PEMBAHASAN

### A. Sertifikat sebagai Bukti Kepemilikan yang Sah

Di era sekarang ini sertifikat sangatlah penting sebagai bukti dasar dari suatu kepemilikan lahan atau suatu bidang tanah. Oleh karena itu kesadaran daripada masyarakat sangatlah diharapkan agar di kemudian hari tidak menimbulkan hal-hal yang tidak diinginkan oleh masyarakat. Program-program dari pemerintah bahkan mereka yang berkepentingan dalam pembuatan sertifikat telah bekerjasama. Hal ini dilakukan agar masyarakat dapat memahami bahwa betapa pentingnya sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah atas lahan atau suatu bidang tanah yang juga merupakan amanat daripada undang-undang seperti yang telah tertuang dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria<sup>18</sup>. Namun di era sekarang ini juga masih banyak masyarakat pada umumnya belum memiliki kesadaran akan betapa pentingnya

<sup>16</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2011, Ed. 1, Cet. 2, hal. 49.

<sup>17</sup> Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

<sup>18</sup> Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

sertifikat sebagai bukti kepemilikan lahan atau suatu bidang tanah yang sah salah satunya ditemui sebagian besar masyarakat Desa Bukit Tinggi belum memiliki sertifikat hak atas tanah sebagai penguatan hukum atas kepemilikan lahan atau suatu bidang tanah. Padahal sebagian besar para masyarakat telah mendirikan rumah tempat tinggal masing-masing serta tempat ibadah yang belum memiliki sertifikat hak atas tanah dengan berdasar atas pengakuan tanah adat namun tidak memiliki bukti otentik/surat yang nantinya bisa dijadikan tanda bukti atau penguatan hukum bilaman terjadi sengketa atas tanah. Masyarakat desa Bukit Tinggi sendiri telah lama menempati daerah pesisir pantai tersebut sehingga membuat mereka enggan untuk meninggalkan lahan atau suatu bidang tanah yang nyatanya telah dibangun tempat tinggal maupun perkebunan dll. Maka dari itu masyarakat desa Bukit Tinggi perlu memiliki sertifikat hak atas tanah sebagai penguatan hukum atas kepemilikan lahan atau suatu bidang tanah.

Permasalahan mengenai kepemilikan lahan atau suatu bidang tanah yang belum memiliki sertifikat hak atas sebagai penguatan hukum disebabkan oleh kurangnya kesadaran masyarakat tentang pentingnya sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti yang sah, pemahaman tentang akibat hukum yang akan timbul apabila tidak memiliki sertifikat hak atas tanah, serta pemahaman mengenai prosedur pembuatan sertifikat hak atas tanah sebagai penguatan hukum atas kepemilikan lahan atau suatu bidang tanah. Oleh karena itu ini harus menjadi fokus dari pemerintah setempat bahkan masyarakat pada umumnya mengenai betapa pentingnya sertifikat.

#### **B. Akibat Hukum apabila tidak memiliki Sertifikat Hak Atas Tanah**

Kebutuhan manusia setiap waktu pasti akan meningkat ketika kebutuhan yang lain telah terpenuhi itu membuat setiap orang mengupayakan segala sesuatu untuk menghasilkan apa saja agar mempunyai nilai ekonomi. Era saat ini sangat banyak orang terikat dengan masalah hukum yang salah satunya dikarenakan upaya-upaya untuk menghasilkan sesuatu yang bernilai ekonomi tanpa ada pertimbangan serta pemahaman mengenai akibat hukum yang akan diterima bila

dilakukan seperti kehilangan hak milik, pemalsuan surat-surat, penipuan dan perbuatan lainnya. Dari sekian banyaknya hal yang memiliki nilai ekonomi untuk memenuhi kebutuhan untuk kelangsungan hidup, sertifikat juga memiliki nilai ekonomi dalam hal jual-beli tanah bahkan dapat digunakan sebagai jaminan dalam kegiatan-kegiatan ekonomi lainnya selain sebagai bukti dari kepemilikan lahan atau suatu bidang tanah yang sah sebab itu dengan melihat kegunaan dari sertifikat hak atas tanah tersebut sangat memungkinkan akan adanya sengketa yang memiliki akibat hukum bagi para pihak. Oleh karena itu sertifikat hak atas tanah perlu dimiliki setiap masyarakat yang memiliki lahan atau suatu bidang tanah agar dikemudian hari tidak muncul hal-hal yang tidak diinginkan serta berakibat hukum. Kesadaran akan akibat hukum yang akan muncul ini perlu dipahami oleh para masyarakat yang memiliki lahan atau suatu bidang tanah. Hal ini perlu terus menerus diingatkan kepada setiap elemen masyarakat dan pemerintah setempat mengenai sertifikat hak atas tanah sebagai penguatan hukum atas kepemilikan lahan atau suatu bidang tanah karena masih banyak masyarakat yang belum tahu akibat hukum yang akan timbul apabila tidak memiliki sertifikat hak atas tanah. Salah satunya masyarakat dan pemerintah di Desa Bukit Tinggi yang ditemui masih kurang pengetahuan mengenai sertifikat hak atas tanah dan kesadaran masyarakat akan pentingnya sertifikat hak atas tanah sebagai penguatan hukum atas kepemilikan lahan atau suatu bidang tanah.

#### **C. Prosedur Pembuatan Sertifikat Hak Atas Tanah**

Dalam pembuatan sertifikat hak atas tanah perlu tahapan-tahapan yang harus dilakukan sesuai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dimulai dari pendaftaran tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta aturan-aturan pendukung lainnya seperti Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang mengatur akan prosedur pembuatan sertifikat hak atas tanah tersebut. Adapun tahapan sederhana yang bisa

dilakukan oleh para pemohon pendaftaran tanah sebagai berikut<sup>19</sup>:

**Dasar Hukum:**

1. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
2. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.
4. Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.
5. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional No.600-1900 Tanggal 31 Juli 2003

**Persyaratan:**

1. Surat Permohonan dan Surat kuasa, jika permohonannya dikuasakan
2. Identitas diri para pemilik tanah/pemohon (dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang) dan atau kuasanya (untuk Perorangan: fotocopy KTP dan KK yang masih berlaku atau untuk Badan Hukum: fotocopy Akta Pendirian Perseroan dan Perubahan-perubahannya, serta dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang)
3. Bukti tertulis yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan, yaitu:
  - a. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau
  - b. sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan PMA No. 9/1959, atau
  - c. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya, atau

- d. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kikitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya PP No. 10/1961, atau
  - e. akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
  - f. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
  - g. akta ikrar wakaf / akta pengganti ikrar wakaf / surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan PP No. 28/1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau
  - h. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
  - i. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah Daerah, atau
  - j. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan dan dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang), atau
  - k. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA, atau
  - l. Surat-surat bukti kepemilikan lainnya yang terbit dan berlaku sebelum diberlakukannya UUPA (dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang), atau
4. Bukti lainnya, apabila tidak ada surat bukti kepemilikan : Surat Prnyataan Penguasaan fisik lebih dari 20 thn secara terus-menerus dan surat keterangan Kades / Lurah disaksikan oleh 2 org tetua adat / penduduk setempat.
  5. Surat Pernyataan telah memasang tanda batas
  6. Fotocopy SPPT PBB tahun berjalan.

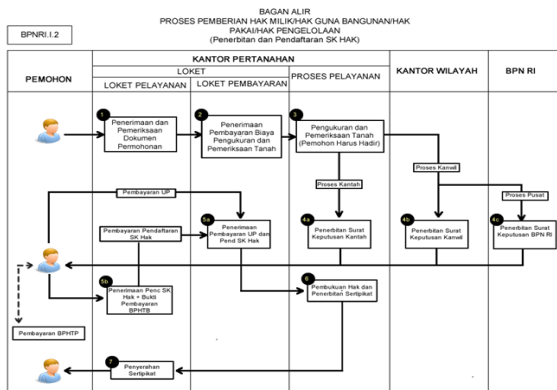
<sup>19</sup> [http://www.hukumonline.com/bagan\\_proses\\_prosedur-pembuatan-sertipikat-tanah](http://www.hukumonline.com/bagan_proses_prosedur-pembuatan-sertipikat-tanah)

7. Fotocopy SK Izin Lokasi dan Sket Lokasi (apabila pemohon adalah Badan Hukum)

**Biaya dan Waktu**

1. Rp. 25.000 / bidang (diluar biaya pengukuran dan pemetaan untuk sporadik).
2. 120 hari
3. 1 (satu) hari kerja = 8 (delapan) jam.

Berikut bagan tahapan-tahapan yang harus dilakukan pemohon pembuat sertifikat hak milik atas lahan atau suatu bidang tanah<sup>20</sup>:



yang memiliki akibat hukum bagi para pihak. Kesadaran akan akibat hukum yang akan muncul ini perlu dipahami oleh para masyarakat yang memiliki lahan atau suatu bidang tanah. Salah satunya masyarakat dan pemerintah di Desa Bukit Tinggi yang ditemui masih kurang pengetahuan mengenai sertifikat hak atas tanah dan kesadaran masyarakat akan pentingnya sertifikat hak atas tanah sebagai penguatan hukum atas kepemilikan lahan atau suatu bidang tanah.

3. Pembuatan sertifikat hak atas tanah perlu tahapan-tahapan yang harus dilakukan sesuai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dimulai dari pendaftaran tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta aturan-aturan pendukung lainnya seperti Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang mengatur akan prosedur pembuatan sertifikat hak atas tanah

**PENUTUP**

**A. Kesimpulan**

1. Di era sekarang ini juga masih banyak masyarakat pada umumnya belum memiliki kesadaran akan betapa pentingnya sertifikat sebagai bukti kepemilikan lahan atau suatu bidang tanah yang sah salah satunya ditemui sebagian besar masyarakat Desa Bukit Tinggi belum memiliki sertifikat hak atas tanah sebagai penguatan hukum atas kepemilikan lahan atau suatu bidang tanah.
2. Dari sekian banyaknya hal yang memiliki nilai ekonomi untuk memenuhi kebutuhan untuk kelangsungan hidup, sertifikat juga memiliki nilai ekonomi dalam hal jual-beli tanah bahkan dapat digunakan sebagai jaminan dalam kegiatan-kegiatan ekonomi lainnya selain sebagai bukti dari kepemilikan lahan atau suatu bidang tanah yang sah sebab itu dengan melihat kegunaan dari sertifikat hak atas tanah tersebut sangat memungkinkan akan adanya sengketa

**B. Saran**

1. Pengabdian kepada masyarakat harus tetap diadakan kedepan agar masyarakat memiliki pemahaman yang sama mengenai betapa pentingnya sertifikat hak atas tanah.
2. Peran pemerintah setempat sangatlah penting dalam membantu masyarakat untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah agar masyarakat dapat memahami akan akibat hukum yang timbul bila tidak memiliki sertifikat hak atas tanah.
3. Prosedur pembuatan sertifikat hak atas tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan harus terus disosialisasikan ke daerah-daerah yang belum terjangkau.

**DAFTAR PUSTAKA**

Kamus Besar Bahasa Indonesia  
 Subrata Kubung, *Kamus Hukum Internasional & Indonesia*, Permata Pers  
 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

<sup>20</sup> tata-cara-pengurusan-sertifikat-hak-milik.



Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang  
Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak  
atas Tanah*, Ed. 1, Cet. 2, Jakarta: Kecana,  
2011.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata  
Ruang/Kepala Badan Pertanahan  
Nasional Nomor 7 Tahun 2016 tentang  
Bentuk dan Isi Sertifikat Hak Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997  
tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996  
tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan  
dan Hak Pakai Atas Tanah