

Pengenalan Proses Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah

Siti Rahmah^{1*}, Zul Aidy², Mahyuddin³, Musda Yusup⁴

¹Siti Rahmah adalah Dosen Fakultas Hukum Universitas Abulyatama

²Zul Aidy adalah Dosen Fakultas Hukum Universitas Abulyatama

³Mahyuddin adalah Dosen Fakultas Hukum Universitas Abulyatama

⁴Musda Yusup adalah Dosen Fakultas Hukum Universitas Abulyatama

*Corresponding author Email : sitirahmah_hukum@abulyatama.ac.id

Abstract

Peralihan hak atas tanah merupakan persyaratan dalam upaya menata dan mengatur peruntukan penguasaan pemilikan dan penggunaan tanah, termasuk untuk mengatasi berbagai masalah. Pendaftaran tanah diakui secara luas sebagai salah satu solusi untuk mengatasi masalah kepemilikan, pemanfaatan, dan penggunaan tanah sebagai jaminan kepastian dan perlindungan hukum kepemilikan tanah. Namun, sistem pendaftaran tanah tidak akan berfungsi dengan baik tanpa adanya kesadaran hukum masyarakat untuk partisipasi aktif dalam pendaftaran tanah.

Tujuan dari sosialisasi tentang peralihan hak atas tanah dan pendaftaran tanah ini adalah untuk menyebarkan informasi dan pengetahuan kepada masyarakat tentang proses peralihan hak atas tanah dan pentingnya pendaftaran tanah secara legal dan sah. Kesadaran hukum masyarakat merujuk pada pemahaman individu dan kelompok dalam masyarakat tentang hak, kewajiban, dan tanggung jawab mereka dalam konteks hukum properti, termasuk pendaftaran tanah. Maka dari itu, penting melakukan pendaftaran tanah guna mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak

Keywords; tanah, pendaftaran, peralihan, hak atas tanah

PENDAHULUAN,

Tanah bagi masyarakat telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting dan juga dapat dijadikan sebagai bahan perniagaan. Tanah merupakan hal yang sangat penting dan berharga sehingga nilai jual tanah setiap tahunnya mengalami kenaikan. Maka, manusia selalu berupaya semaksimal mungkin untuk memiliki dan menguasai tanah demi memenuhi kebutuhan hidupnya serta meningkatkan kesejahteraan. Masyarakat yang ingin membuat sertifikat tanah harus terlebih dahulu melakukan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah adalah suatu

Diterima : 8 Desember 2024

Direvisi : 14 Desember
2024

Published : 14 Desember
2024



rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus-menerus dan teratur berupa mengumpulkan keterangan atau data tertentu mengenai tanah yang ada wilayah tertentu, pengolahan, pembukuan, dan penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang dan rumah-rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah diakui secara luas sebagai salah satu solusi untuk mengatasi masalah kepemilikan, pemanfaatan, dan penggunaan tanah sebagai jaminan kepastian dan perlindungan hukum kepemilikan tanah. Namun, sistem pendaftaran tanah tidak akan berfungsi dengan baik tanpa adanya kesadaran hukum masyarakat untuk partisipasi aktif dalam pendaftaran tanah. Kesadaran hukum masyarakat merujuk pada pemahaman individu dan kelompok dalam masyarakat tentang hak, kewajiban, dan tanggung jawab mereka dalam konteks hukum properti, termasuk pendaftaran tanah.

Hal ini mencakup pengetahuan tentang prosedur pendaftaran tanah, pemahaman akan pentingnya kepemilikan tanah yang sah, serta kewaspadaan terhadap praktik-praktik ilegal atau penipuan yang berhubungan dengan tanah. Hingga saat ini, proses pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia belum terselesaikan sepenuhnya. Fenomena ini dipengaruhi oleh kurangnya kesadaran masyarakat dalam mendaftarkan tanah mereka. Meskipun pemerintah telah menetapkan target untuk mencapai pendaftaran tanah secara menyeluruh melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) (Taolin, Mujiburohman, and Widarbo 2024). Hukum tanah adat memiliki kedudukan hukum tanah adat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu bahwa hukum tanah adat nasional disusun berdasarkan hukum adat tentang tanah, dinyatakan dalam konsiderans/ berpendapat UUPA (Shebubakar and Raniah 2021).

METODE PENGABDIAN,

- a. Metode yang digunakan dalam kegiatan ini adalah ceramah dan diskusi. Kegiatan dilakukan di lokasi mahasiswa kuliah kerja nyata (KKN), yakni di Gampong Lam Ue, Kecamatan Ingin Jaya, Aceh Besar. Kemudian, tim meminta izin kepada keuchik (kepala desa) untuk melakukan kegiatan sosialisasi.
- b. Pelaksanaan tahapan ini melakukan Penyediaan materi dan informasi yang jelas dan mudah dipahami tentang peralihan hak atas tanah, termasuk mekanisme pendaftaran tanah dan bentuk-bentuk kepemilikan tanah. Melalui sosialisasi yang efektif, diharapkan masyarakat dapat memahami pentingnya peralihan hak atas tanah yang berdasarkan pada prosedur hukum yang jelas dan transparan. Hal ini diharapkan dapat membuat masyarakat lebih terlibat dalam proses pendaftaran tanah dan menghindari konflik yang berkaitan dengan kepemilikan tanah di masa depan. Materi tersebut mencakup pengertian hak atas tanah, jenis-jenis peralihan hak atas tanah, proses pendaftaran tanah, dan persyaratan yang harus dipenuhi dalam peralihan hak atas tanah dan pendaftaran tanah.

- c. Pembukaan sosialisasi dimulai dengan memberikan penjelasan mengenai tujuan dan manfaat dari sosialisasi ini kepada peserta. Pemahaman tentang proses peralihan hak atas tanah dan pendaftaran tanah penting untuk dimiliki.
- d. Dalam penyampaian materi yang telah disiapkan dengan jelas dan sistematis. Menggunakan bahasa yang mudah dipahami oleh peserta. Dijelaskan secara detail dan diberi contoh nyata agar peserta dapat lebih memahami proses peralihan hak atas tanah dan pendaftaran tanah.

HASIL DAN PEMBAHASAN.

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa atas dasar hak menguasai dari negara, maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, sebagaimana amanat UUPA. Ini bertujuan untuk melindungi tanah, di samping mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegang hak. Demikian juga dalam peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah adalah memindahkan atau beralihnya penguasaan tanah yang semula milik seseorang atau sekelompok masyarakat ke masyarakat lainnya (Maulidi, Arba, and Kaharuddin 2017).

Kepemilikan sertifikat hak atas tanah bagi pemilik tanah sangatlah penting. Hal tersebut dikarenakan agar pemilik tanah memiliki kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum. Hal ini juga dipertegas pada Pasal 19 ayat (1) UUPA bahwa diadakan pendaftaran tanah oleh pemerintah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah untuk menjamin kepastian hukum dan (2) pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah pendaftaran atas hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.

Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat merupakan rangkaian dari pendaftaran tanah (Rajab, Eko Turisno, and Lumbanraja 2020). Kepemilikan sertifikat hak atas tanah memberikan dampak sosial juga memberikan dampak ekonomi. Adanya kepemilikan sertifikat hak atas tanah memiliki kemudahan untuk menjual, meningkatkan pajak dan iuran desa (Kurniawan, Setiowati, and Supriyanti 2018). Hal ini bermakna memberikan hak dan kewajiban tertentu kepada pemilik. PP Nomor 10 Tahun 1961 telah meletakkan dua kewajiban pokok bagi pelaksanaan pendaftaran tanah. Peralihan hak atas tanah adalah hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegang semula dan menjadi hak pihak lain (Larasati and Raffles 2020).

Tahapan pendaftaran tanah adalah 1. Perencanaan; 2. Penetapan lokasi; 3. Persiapan; 4. Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas; 5. Penyuluhan; 6. Pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis; 7. Penelitian yuridis untuk pembuktian hak; 8. Pengumuman data fisik dan data yuridis pengesahannya; 9. Penyelesaian kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL); 10. Penegasan konversi, pengakuan hak, dan pemberian hak; 11. Pembukuan hak; 12. Penerbitan sertifikat hak atas tanah; 13. Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan; dan 14. Pelaporan. Untuk mengatasi masalah-masalah ini

telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Muljono 2016a).

Program pengabdian masyarakat ini, materi disampaikan dengan metode diskusi dan ceramah. Pada sesi diskusi dan tanya jawab: Diberikan kesempatan kepada peserta untuk bertanya dan berdiskusi mengenai materi yang telah disampaikan. Tim menjawab pertanyaan dengan jelas dan memberikan penjelasan tambahan jika diperlukan. Terakhir adalah dokumentasi: Untuk keperluan dokumentasi diambil gambar atau rekam video sebagai bukti bahwa sosialisasi telah dilakukan. Dokumentasi tersebut juga dapat digunakan untuk keperluan laporan penelitian dalam jurnal pengabdian masyarakat.

Tujuan dari sosialisasi tentang peralihan hak atas tanah dan pendaftaran tanah ini adalah untuk menyebarkan informasi dan pengetahuan kepada masyarakat tentang proses peralihan hak atas tanah dan pentingnya pendaftaran tanah secara legal dan sah.

Hal ini untuk meningkatkan pemahaman masyarakat tentang pentingnya memiliki hak atas tanah yang legal dan dapat diandalkan, serta untuk mencegah sengketa dan konflik yang berkaitan dengan kepemilikan tanah.

Bahan dan peralatan yang digunakan pada kegiatan ini berupa angket, laptop, dan beberapa contoh kasus sengketa tanah yang disampaikan secara verbal. Peserta yang hadir pada kegiatan ini adalah masyarakat Gampong Lam Ue dan mahasiswa yang berjumlah ±21 orang. Adapun susunan kegiatan yang telah dilaksanakan dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Susunan Acara Sosialisasi

Jam (WIB)	Tanggal	Pa- ri	Acara
10.00- 10.10	31 Agustus 2024	ε ab tu	Pembukaan
10.10- 10.20	31 Agustus 2024	ε ab tu	Membaca ayat suci Al- Quran
10.20- 10.30	31 Agustus 2024	ε ab tu	Kata sambutan dari Geuchik Gampong Lam Ue
10.30- 10.40	31 Agustus 2024	ε ab tu	Pemberian angket kuesioner kepada peserta
10.40- 11.20	31 Agustus 2024	ε ab tu	Kata sambutan dari Dekan Fakultas Hukum, Universitas Abulyatama, seklaigus pamateri ibu Dr. Hj. Siti Rahmah SH., M.Kn.

11.20- 11.45	31 Agustus 2024	ε ab tu	Diskusi dan Tanya Jawab
11.45- 11.50	31 Agustus 2024	ε ab tu	Penutup
11.50- 12.00	31 Agustus 2024	ε ab tu	Foto Bersama

Berdasarkan kegiatan sosialisasi yang telah dilakukan, peserta sangat antusias terhadap informasi-informasi yang disampaikan oleh pemateri karena peserta yang mengikuti kegiatan ini masih ada yang belum mengetahui tentang pentingnya mendaftarkan tanahnya dan bagaimana cara mendaftarkan tanah yang benar, serta pengetahuan tentang peralihan hak atas tanah.

Manfaat dari kegiatan ini adalah untuk membangun kesadaran masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya serta mengetahui proses peralihan hak yang harus didaftarkan setelah dialihkan. Bahkan, masih ada praktik jual beli tanah di bawah tangan. Sebelum kegiatan ini, tim membagikan angket kepada peserta yang berisi pertanyaan-pertanyaan tentang pengetahuan terkait pentingnya untuk mendaftarkan tanah.

Pemateri juga menyampaikan tentang proses peralihan hak dan apa yang harus dilakukan ketika ingin melakukan peralihan hak atas tanah. Setelah pemberian angket, dilanjutkan dengan penjelasan oleh pemateri tentang pentingnya mendaftarkan tanah dan bagaimana cara mendaftarkan tanah serta diakhiri dengan sesi tanya jawab.

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian pelaksanaan yang dilakukan oleh pemerintah secara teratur di antaranya dengan mengumpulkan, mengolah, membukukan, serta menyajikan data fisik dan data yuridis tanah. Ini disajikan dengan peta dan daftar, terkait bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun. Dokumen ini termuat juga penyerahan atas surat tanda bukti hak-hak miliknya untuk bidang tanah yang telah memiliki haknya dan hak kepemilikan dalam satuan rumah susun, dan juga hak khusus yang menyulitkannya dan tujuannya untuk memberikan kapasitas dan perlindungan hukum bagi pemegang tanah. (Avivah, Sutaryono, and Andari 2022).

Peralihan hak milik atas tanah dapat dilakukan karena jual beli maupun karena pewarisan itu penting dibuat balik nama sertifikat karena hanya sertifikat tanahlah yang dapat membuktikan kepemilikan hak atas tanah, yang di dalamnya mencantumkan subjek pemilik hak atas tanah dan segenap data lengkap mengenai data yuridis serta data fisik dari bidang tanah. (Harun Natadiarta, Sa'adah, and Lumbanraja 2020)

Pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA bertujuan untuk memberikan kepastian hak dan menjamin kepastian hukum hak atas tanah bagi seluruh masyarakat Indonesia. (Harun Natadiarta et al. 2020). Dalam pelaksanaan

pendaftaran tanah pertama kali terdiri atas dua cara, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. (Rodliyah 2023)

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana tata kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditentukan oleh Menteri.

Hasil kegiatan sosialisasi yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa kegiatan ini berjalan dengan lancar dan mendapatkan tanggapan positif dari peserta yang sebagian besar adalah masyarakat Gampong Lam Ue. Peserta sangat antusias mengikuti kegiatan ini karena mendapatkan ilmu dan pengetahuan lebih banyak tentang pentingnya mendaftarkan tanah dan cara mendaftarkan tanah, serta pengetahuan tentang proses peralihan hak atas tanah.

Gambar kegiatan pelaksanaan pengabdian masyarakat dapat dilihat sebagai berikut:

Gambar 1



**Sumber: Dokumen Pribadi 2024
Foto Bersama Setelah Kegiatan Sosialisasi**

Gambar 2



Sumber: Dokumen Pribadi 2024
Foto Bersama Setelah Kegiatan Sosialisasi

Gambar 3



Sumber: Dokumen Pribadi 2024
Saat Sedang Berlangsungnya Kegiatan Sosialisasi

Gambar 4



**Sumber: Dokumen Pribadi 2024
Foto Bersama Setelah Kegiatan Sosialisasi**

KESIMPULAN

Hasil analisis angket dan kegiatan sosialisasi didapatkan bahwa sebagian peserta sudah tahu pentingnya mendaftarkan tanahnya, tetapi tidak tahu detail syarat dan cara mendaftarkan tanahnya. Masyarakat yang sudah tahu tentang pendaftaran tanah, umumnya karena pernah mengikuti kegiatan sosialisasi tentang tanah di desa mereka. Program PTSL sudah masuk ke Desa Lam Ue. Hampir seluruh peserta yang hadir menjawab bahwa tanah mereka sudah didaftarkan oleh anak atau suami, dan ikut program yang ada di desa. Namun, tentang syarat pendaftaran tanah hampir seluruh peserta tidak tahu persyaratannya, karena mereka tidak mendaftarkannya sendiri.

Peserta sebagian besar sudah mendaftarkan tanahnya melalui program PTSL dan sebagian lagi memang sudah terdaftar sejak lama. Program PTSL sangat membantu masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya. Mengenai proses peralihan hak atas tanah, banyak peserta yang tidak mengetahuinya, termasuk syarat-syarat peralihan hak atas tanah, maupun bagaimana proses peralihan hak atas tanah hingga didaftarkan ke BPN.

Dari kegiatan sosialisasi di atas dapat disimpulkan bahwa penting sekali memberikan sosialisasi agar masyarakat paham tentang proses peralihan hak atas tanah dan tata cara pendaftaran tanah. Hal tersebut penting untuk menghindari terjadinya praktik-praktik mafia tanah di tingkat desa.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Universitas Abulyatama yang telah memberi dukungan dana terhadap program pengabdian masyarakat.

REFERENSI

- [1] Avivah, Lisnadia Nur, Sutaryono Sutaryono, and Dwi Wulan Titik Andari Andari, 'Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah', *Tunas Agraria*, 5.3 (2022), 197–210 <<https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.186>>
- [2] Harun Natadiarta, Ignatius, Nabitatus Sa'adah, and Anggita Doramia Lumbanraja, 'Permasalahan Perbedaan Luas Tanah Antara Letter C Dengan Hasil Pengukuran Pada Pendaftaran Tanah Pertama Kali', *Notarius*, 13.2 (2020), 504–15 <<https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31070>>
- [3] Kurniawan, Wahyu Andi, Setiowati Setiowati, and Theresia Supriyanti, 'Ekspektasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Faktor Sosial Dan Ekonomi Masyarakat', *Tunas Agraria*, 1.1 (2018), 1–19 <<https://doi.org/10.31292/jta.v1i1.1>>
- [4] Larasati, Ayu, and Raffles Raffles, 'Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan', *Zaaken Journal of Civil and Bussiness Law*, 1.1 (2020), 127–44 <<http://online-journal.unja.ac.id/zaaken>>
- [5] Mahasari, Jamaluddin, 'Hak-Hak Atas Tanah “ Melayang ” Di Indonesia', 17, 1–10
- [6] Maulidi, Muhammad Jeffry, M. Arba, and Kaharuddin Kaharuddin, 'Analisis Hukum Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Bukti Akta Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (Studi Di Kabupaten Lombok Tengah)', *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 5.3 (2017), 414 <<https://doi.org/10.29303/ius.v5i3.504>>
- [7] Muljono, Bambang Eko, 'Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak', *Jurnal Independent*, 4.1 (2016), 20 <<https://doi.org/10.30736/ji.v4i1.45>>
- [8] ———, 'PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI SECARA SPORADIK MELALUI PENGAKUAN HAK', *Jurnal Independent*, 4.1 (2016) <<https://doi.org/10.30736/ji.v4i1.45>>
- [9] Mulyana Darusman, Yoyon, 'Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik Dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah', *ADIL: Jurnal Hukum*, 7.1 (2017), 36–56 <<https://doi.org/10.33476/ajl.v7i1.331>>
- [10] Prasetya, Fikahati, and Muh Afif Mahfud, 'Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional', *Jurnal Hukum Unissula*, 39.1 (2023), 78–89 <<https://doi.org/10.26532/jh.v39i1.30581>>
- [11] Rajab, Rezeki Aldila, Bambang Eko Turisno, and Anggita Doramia Lumbanraja, 'Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah', *Notarius*, 13.2 (2020), 642–54 <<https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31085>>
- [12] Rodliyah, 'Jurnal Risalah Kenotariatan', *Jurnal Risalah Kenotariatan*, 4.1 (2023), 271–93

- [13] Shebubakar, Arina Novizas, and Marie Remfan Raniah, 'Hukum Tanah Adat/Ulayat', *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 4.1 (2021), 14 <<https://doi.org/10.36722/jmih.v4i1.758>>
- [14] Sulasiyah Amini, Suratman, 'Pentingnya Pendaftaran Tanah: Perspektif Teori Kepastian Hukum', *JURNAL HUKUM Dan KENOTARIATAN*, 6.3 (2022), 1326–40
- [15] Taolin, Fitriana Trinengsi, Dian Aries Mujiburohman, and Koes Widarbo, 'Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah', *Tunas Agraria*, <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexcrimen/article/view/15081/14645>

Copyright © 2024, Siti Rahmah, Zul Aidy, Mahyuddin, Musda Yusup

The manuscript open access article distributed under the Creative Commons Attribution License, which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.