

**Laporan Pengabdian**



**MANFAAT PENTINGNYA PENDAFTARAN TANAH  
BAGI MASYARAKAT**

OLEH :

Hj. MARDALENA HANIFAH, SH., M. Hum

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS RIAU  
PEKANBARU  
2012**

**LEMBAR PENGESAHAN  
LAPORAN PENGABDIAN MASYARAKAT**

- 
- |                            |                                                                         |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 1. Judul Penelitian        | : Penyuluhan Hukum Manfaat Pentingnya Pendaftaran Tanah Bagi Masyarakat |
| 2. Ketua Pelaksana         |                                                                         |
| a. Nama Lengkap dan Gelar  | : Hj. Mardalena Hanifah, SH., M.Hum                                     |
| b. NIP                     | : 19670321 199303 2002                                                  |
| c. Pangkat/Golongan        | : Lektor / III.d                                                        |
| d. Fakultas                | : Hukum                                                                 |
| e. Jurusan                 | : Ilmu Hukum                                                            |
| f. Alamat Kantor           | : Jl. Pattimura No. 9 Pekanbaru                                         |
| g. Alamat Rumah            | : Jl. Thamrin III No 4 Gobah Pekanbaru                                  |
| 3. Jumlah Anggota Peneliti | : 1 (Satu) Orang                                                        |
| 4. Lokasi Pengabdian       | : Kelurahan Kulim, Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru                |
| 5. Jangka Waktu Kegiatan   | : 6 (enam) Bulan                                                        |
| 6. Bentuk Kegiatan         | : Penyuluhan Hukum                                                      |
| 7. Sifat Kegiatan          | : Memberikan Informasi Hukum                                            |
| 6. Biaya yang Diperlukan   | : Rp. 3.500.000,-                                                       |
| 7. Sumber Biaya            | : Dana Fakultas Hukum Universitas Riau 2012                             |

Pekanbaru, Nopember 2012

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Riau

Ketua Pelaksana

Prof. Dr. Sunarmi, SH., M.Hum  
NIP. 19630215 198903 2 002

Hj. Mardalena Hanifah, SH., M.Hum  
NIP. 19670321 199303 2 002

Menyetujui  
Ketua Lembaga Pengabdian Masyarakat  
Universitas Riau

Prof. Dr. Zulkarnaini, M.Si  
NIP. 19611024 198803 1 002

## **KATA PENGANTAR**

Setinggi Puji dan sedalam syukur diPanjatkan kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan karuniaNYA sehingga kami dapat menyelesaikan kegiatan Pengabdian Kepada Masyarakat dalam bentuk sosialisasi serta menyusunnya menjadi sebuah laporan Pengabdian Kepada Masyarakat dengan judul :

### **MANFAAT PENTINGNYA PENDAFTARAN TANAH BAGI MASYARAKAT di KELURAHAN KULIM KECAMATAN TENAYAN RAYA**

Sehubungan dengan telah selesainya kegiatan pengabdian ini maka kami mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ketua Lembaga Pengabdian Kepada Masyarakat Universitas Riau
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Riau
3. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru
4. Lurah Kulim, Kecamatan Tenayan Raya

Kami menyadari sepenuhnya meskipun kami telah berusaha semaksimal mungkin untuk kesuksesan kegiatan sosialisasi Manfaat pentingnya pendaftaran tanah, namun masih ada kekurangan dan butuh pembenahan, karena itu kami menerima kritik dan saran untuk penyempurnaan Pengabdian Kepada Masyarakat, khususnya sosialisasi hukum tentang Manfaat pentingnya pendaftaran tanah. Mohon dimaafkan kalau ada kesalahan.

Pekanbaru, 5 November 2012

Tim Pelaksana

**A. Judul**

**MANFAAT PENTINGNYA PENDAFTARAN TANAH BAGI  
MASYARAKAT**

**B. Latar Belakang Permasalahan**

Keberadaan tanah sangat penting dalam kehidupan manusia, yang ditunjukkan oleh fungsi tanah sebagai media pengikat ( *Integrative factor* ) bagi hubungan kemasyarakatan atau sebagai sarana pemersatu dan sebagai media pemenuh kebutuhan hidup ( *Economic factor* ) bagi masyarakat tersebut.<sup>1</sup> Berdasarkan fungsinya tanah merupakan sarana pemersatu, ini dapat dilihat dari manfaatnya sebagai tempat tinggal bersama di wilayah tertentu, sehingga terlihat keterkaitan masyarakat dengan tanah di tempat mereka hidup. Pada fungsi tanah sebagai alat pemenuh kebutuhan hidup, ditunjukkan oleh tanah dari masyarakat dapat memenuhi kebutuhan hidup akan makanan, dan pemenuhan kebutuhan hidup lainnya tergantung kepada tanah, bahkan pada saat meninggalpun membutuhkan tanah.<sup>2</sup>

Tanah bagi kebanyakan orang juga merupakan sumber status yang penting untuk menunjukkan "keberadaan" seseorang. Semakin banyak bidang tanah yang dimiliki maka menunjukkan bahwa orang tersebut semakin berada atau kaya dan dihormati oleh orang lain. Sebagai simbol status orang selalu menginginkan tanah yang luas, bidang tanah yang lebih banyak dan terletak di kawasan yang strategis dan

---

<sup>1</sup> Hermayulis, *Penguasaan dan Pengelolaan Tanah di Kawasan Kuasa Pertambangan di Daerah Kota Sawahlunto*, Proposal kajian, Pusat Kajian dan Konsultasi Hukum Agraria, Fakultas Hukum Universitas Andalas, 2003, Hal.1

<sup>2</sup> *Ibid*

tanah sebagai simbol status merupakan salah satu motif mendorong orang untuk menguasai tanah.<sup>3</sup>

Tanah bagi rakyat Indonesia merupakan suatu hal penting, karena semua aktifitas dalam kehidupan sehari-harinya tergantung kepada tanah, dikatakan pula bahwa terdapat hubungan magis religius antara manusia dengan tanah, karena manusia dari hidup sampai matinya tidak terlepas dari tanah. Perkembangan perekonomian yang pesat juga memerlukan tanah dalam kegiatan ekonomi, seperti jual beli, sewa menyewa, pembebanan hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang karena adanya pemberian kredit, sehingga semakin lama semakin terasa perlunya suatu jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah.

Salah satu tujuan pokok UUPA adalah meletakkan dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat, dengan telah dilaksanakan pendaftaran tanah pada setiap tanah di seluruh Indonesia, berarti telah memberikan dasar-dasar untuk mewujudkan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia.

Pasal 19 UUPA mengatur bahwa :

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah didalam pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan- ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah ;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut ;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan Pasal 19 UUPA tersebut, jelas bahwa tujuan pendaftaran tanah oleh pemerintah adalah untuk menjamin kepastian hukum bagi si pemegang hak atas

---

<sup>3</sup> Johara T. Jaya Dinata, *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*, ITB, 1999, hal.1

tanah. Jaminan kepastian hukum ini dapat meliputi letak, luas, batas tanah, status tanah dan orang yang berhak tersebut. Lebih lanjut tujuan pendaftaran tanah ini dapat dilihat dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang berbunyi sebagai berikut :

- 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 sudah terdaftar ;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut Muchtar Wahid, hakikat kepastian hukum yang sebenarnya terletak pada kekuatan sertifikat kepemilikan hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan termasuk di pengadilan, namun kepastian hukum bersifat negatif pada hakikatnya merupakan kepastian hukum yang relatif, dengan pengertian bahwa oleh peraturan perundang-undangan dijamin kepastian hukum selama tidak dibuktikan.<sup>4</sup>

Dengan dilakukannya pendaftaran tanah , maka pihak ketiga dapat dengan mudah melihat hak-hak apa serta beban-beban apa saja yang ada atau melekat pada bidang tanah tersebut. Dengan demikian terpenuhi syarat tentang pengumuman ( *openbaarheid* ), yang dapat dipertahankan oleh siapapun juga dan dapat dialihkan dan lain-lain yang merupakan salah satu azas yang melekat kepada hak-hak yang bersifat kebendaan.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Muchtar Wahid, *Analisis Deskriptif Terhadap Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Sinopsis Disertasi Pengukuhan Gelar Doktor Program Pascasarjana Universitas Hasanudin, Makassar, 2005, hal.38

<sup>5</sup> Sri Soedewi Maschun Syofwan, *Hukum Perdata: Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, hal.6

Berdasarkan uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah itu adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah secara terus menerus dalam rangka menginventarisasi data mengenai bidang tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, guna mendapatkan suatu bukti hak atas tanah yang kuat.

Sertifikat adalah merupakan tanda bukti yang kuat bagi pemilik atau pemegang hak atas tanah di Indonesia. Pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah dapat berbentuk perorangan, Badan Hukum maupun Instansi Pemerintah. Pembuatan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah merupakan salah satu rangkaian kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia sebagaimana diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Disamping itu dengan dilakukannya pendaftaran tanah secara tertib dan teratur akan merupakan salah satu perwujudan dari pada pelaksanaan Catur Tertib Pertanahan, yaitu :

- a. Tertib Hukum Pertanahan ;
- b. Tertib Administrasi Pertanahan ;
- c. Tertib Penggunaan Tanah, dan
- d. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup.

Untuk mencapai sasaran dari Pasal 19 ayat (4) UUPA pemerintah telah mengambil langkah-langkah dengan kemampuan pemerintah dari segi pendanaan serta sumber daya manusianya dan peralatan yang ada, misalnya dilaksanakannya pendaftaran tanah yang biayanya disubsidi oleh pemerintah baik pemerintah pusat dari dana APBN maupun oleh pemerintah daerah dari dana APBD.

Walaupun pemerintah telah berusaha melaksanakan perintah undang-undang, namun kenyataannya sampai saat sekarang masih banyak masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya. Beberapa faktor yang mempengaruhi yaitu sangat kurangnya minat dari masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya, disebabkan karena tidak adanya sanksi sama sekali yang diberikan dan dikenakan terhadap tanah yang tidak didaftarkan, atau masih belum cukup dipahaminya arti penting tanda bukti hak atas tanah ( sertifikat ).

Oleh karena itu, kami selaku bagian dari akademisi hukum umumnya, khususnya hukum agraria merasa tertarik untuk melakukan penyuluhan hukum yang bertemakan : “ **Manfaat Pentingnya Pendaftaran Tanah Bagi Masyarakat**”.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang perlunya pendaftaran tanah oleh masyarakat di atas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan yang akan dikaji dan ditemukan jawaban serta solusi yang terbaik.

1. Apakah manfaat pentingnya pendaftaran tanah serta faktor-faktor yang menyebabkan kurang berminatnya masyarakat mendaftarkan tanahnya?
2. Bagaimanakah solusi terbaik agar meningkatnya minat masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya ?

## **C. Tinjauan Pustaka**

### **I. Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah yang ada di wilayah tertentu, pengolahan,



penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.<sup>6</sup>

Kata-kata “*Suatu Rangkaian Kegiatan*” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lainnya, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara kepada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat.

Kata-kata “*Terus menerus*” menunjuk pada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tiada akhirnya, data yang sudah terkumpul, tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir, sedangkan kata “*Teratur*” menunjukkan, bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, sekalipun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

Data yang dihimpun pada dasarnya meliputi dua bidang :<sup>7</sup>

1. Data fisik mengenai tanahnya, lokasinya, batas-batasnya, luas tanah dan tanaman yang ada diatasnya.
2. Data yuridis mengenai haknya, haknya apa, pemegang haknya siapa, ada atau tidak adanya pihak lain.

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia ( Sejarah Pembentukan UUPA)*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 1999, hal.455

<sup>7</sup> *Ibid*, hal.458

Yang dimaksud dengan “*Wilayah*” adalah wilayah kesatuan administrasi pendaftaran, sedangkan kata-kata tanah tertentu berarti menunjuk kepada objek pendaftaran tanah. Ada kemungkinan, bahwa yang didaftar hanya sebagian tanah yang dipunyai dengan hak yang di tunjuk. Dalam Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tanah yang semula di tunjuk untuk didaftarkan adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan.

Urutan kegiatan pendaftaran tanah adalah “*Pengumpulan*” datanya, “*pengolahan*” atau “*processingnya*”, “*penyimpanannya*” dan kemudian “*penyajian*nya”. Bentuk penyimpanannya bisa berupa tulisan gambar, peta dan angka-angka diatas kertas dan lain-lain.

Sementara itu dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diberikan rumusan mengenai pengertian pendaftaran tanah. 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 sertifikat sebagai 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”.

Pendaftaran tanah atau *land registration* menimbulkan kisah seakan-akan objek utama dari pendaftaran tanah adalah memang betul mengenai pengumpulan sampai penyajian fisik. Tanah yang merupakan objek pendaftaran, dan disajikan juga dalam daftar tanah. Tapi kenyataannya dalam pengumpulan sampai penyajian data yuridis bukan tanah yang didaftarkan, melainkan hak-hak atas tanahnya yang

menentukan status hukumnya serta hak-hak lain yang membebaskan hak-hak yang bersangkutan.

Dasar hukum dari pendaftaran tanah terdapat dalam Pasal 19 UUPA yang berbunyi:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang di atur dengan peraturan pemerintah“.

Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal 19 UUPA ini meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sehubungan dengan Pasal 19 ayat (1) UUPA, oleh Pemerintah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, dimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini merupakan peraturan pengganti yang bersifat penyempurnaan, jadi dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tidak berlaku lagi.

Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mendapat pengaturan yang lebih lengkap dan rinci dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut diatas merupakan dasar hukum bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia. Sedangkan dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran hak-hak atas tanah yang ditujukan pada

pemegang hak agar dapat kepastian mengenai haknya tersebut diatur dalam Pasal 23 ayat (2) UUPA yaitu tentang pendaftaran terhadap Hak Milik, Pasal 32 ayat (2) UUPA yaitu tentang pendaftaran terhadap Hak Guna Usaha dan Pasal 38 ayat (2) UUPA tentang Hak Guna Bangunan.

## 2. Kegiatan Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia. Pendaftaran tanah pertama kali (*initial registration*) merupakan 3 bidang kegiatan yaitu:

1. Bidang fisik atau teknis kadaster
2. Bidang yuridis
3. Bidang penerbitan dokumen tanda bukti hak.

Pendaftaran tanah pertama kali adalah mendaftarkan untuk pertama kalinya sebidang tanah yang semula belum didaftar menurut ketentuan peraturan pendaftaran tanah yang bersangkutan dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*). Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.<sup>8</sup>

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di

---

<sup>8</sup> A.P Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT*, Mandar Maju, Bandung, 1991

wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah secara individual atau masa dan dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.<sup>9</sup>

Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan karena melalui cara sistematis akan diperoleh data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada pendaftaran tanah secara sporadik, tetapi karena prakarsa datang dari pemerintah, diperlukan dana, tenaga dan peralatan, maka pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar.

Disamping pendaftaran secara sistematis, pendaftaran tanah secara sporadik juga akan ditingkatkan pelaksanaannya, karena kenyataannya akan bertambah banyak. Permintaan untuk mendaftar secara individual dan massal yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan yang semakin meningkat kegiatannya.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, misalnya nama pemegang hak yang telah didaftar, hapusnya atau diperpanjang jangka waktu yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan dan

---

<sup>9</sup> Boedi Harsono, *Op cit*, Hal.461

penggabungan bidang tanah yang haknya sudah didaftar.<sup>10</sup> Agar data yang tersedia di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan bahwa pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan-perubahan yang dimaksud kepada Kantor Pertanahan.

### 3. Sistem Penyelenggaraan Kegiatan Pendaftaran Tanah

Sistem penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah ada 8 (delapan) macam, yaitu :

1. Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) akta-akta itulah yang didaftar oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal pendaftaran akta PPAT bersifat pasif dan dia tidak melaksanakan pengujian kebenaran data yang tersebut dalam akta yang didaftar.<sup>11</sup>
2. Sistem pendaftaran hak tiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebanannya harus dengan hak harus dibuktikan dengan suatu akta, dalam akta tersebut dengan sendirinya dimuat data yuridis tanah yang dibebankan, cacat hukum pada suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum tersebut.
3. Sistem Torren (*Torren Act*)

Sistem yang lebih sederhana dan memungkinkan orang memperoleh keterangan dengan cara yang mudah tanpa mengadakan *title search* pada akta-akta yang telah ada, maka diciptakan oleh *Robert Richard Torrens* sistem *registration of title*, menurut sistem ini sertifikat hak atas tanah adalah merupakan alat bukti yang paling lengkap tentang hak dari pemilik yang tersebut didalamnya dan tidak dapat diganggu gugat, untuk merubah buku tanah tidak dimungkinkan,

---

<sup>10</sup> *Ibid*

<sup>11</sup> *Ibid*

kecuali jika memperoleh sertifikat melalui cara pemalsuan secara tertulis atau diperoleh dengan penipuan.

#### 4. Sistem Publikasi.

Dalam menyelenggarakan suatu legal cadaster kepada pemegang hak atas tanah diberikan surat-surat bukti hak, dengan bukti hak tersebut pemilik hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Data yang telah ada mempunyai sifat terbuka bagi umum yang memerlukannya, dengan demikian calon pembeli atau kreditur dengan mudah memperoleh keterangan yang diperlukan untuk mengamankan perbuatan hukum yang dilakukan.

#### 5. Sistem spesialisitas

Pada sistem ini menerangkan bahwa hak seseorang yang tercantum namanya dalam sertifikat itu harus secara khusus terperinci, dimana letak tanahnya, sehingga dapat ditelusuri tidak cukup dengan menyatakan bahwa seseorang itu mempunyai satu hak tanah di desa/kelurahan tertentu, harus diterangkan dimana letak tanah tersebut, propinsi, Kabupaten/ Kota, Kecamatan dan Desa atau Kelurahan dan kemudian lebih jelas lagi dilengkapi dengan gambar tanah yang memenuhi persyaratan secara *geodesi*.<sup>12</sup>

#### 6. Sistem *rechts kadaster* (kadaster hak)

*Rechts kadaster* atau kadaster hak adalah suatu bentuk kadaster yang dibentuk dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah. Dalam lalu lintas hukum (*Rechts Verkeer*) mengenai hak-hak atas tanah, pemerintah membentuk suatu badan atau lembaga hukum yang

---

<sup>12</sup> Boedi Harsono, *Op cit.*

disebut *rechts kadaster* atau kadaster hak.<sup>13</sup> Yang mana kegiatan yang dilakukan meliputi pengumpulan keterangan atau mengadakan inventarisasi terhadap:

- a. Hak atas tanah (*status hukum hak atas tanah*)
- b. Siapa pemegang haknya (*Subjek haknya*)
- c. Hak-hak lain, beban-beban lain yang ada diatas tanah, dengan kegiatan ini akan diperoleh data.
- d. Kegiatan dalam bidang teknis geodesi berupa pengukuran dan pemetaan tanah, dengan hasil peta-peta pemilikan tanah dan surat ukur dengan kegiatan yang diperoleh kepastian letak, batas dan luas tanah yang menjadi objek hak atas tanah.
- e. Kegiatan dalam bidang administrasi, berupa pembukuan dari kegiatan-kegiatan dalam daftar umum secara terus menerus.
- f. Pemberian surat-surat tanda bukti dan pemberian keterangan dan pelayanan kepada yang berkepentingan mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan hak atau sebagai yang tercantum dalam daftar umum.

#### 7. Sistem pembukuan hak

Setiap pendaftaran untuk pertama kali seperti yang telah diterangkan diatas, dibukukan dalam buku tanah dan bagaimana tata cara pembukuan itu diatur dalam pendaftaran tanah desa demi desa, termasuk juga pengukuran dan perpetaan masing-masing hak, sebagai kutipan dari pengukuran dari daftar surat ukur. Sebagaimana yang telah dijelaskan setiap kesulitan dalam pembukuan pertama kali, menurut sistem sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan “*Uitsijzings Prosedure*” yang artinya seseorang yang

---

<sup>13</sup> A.P Parlindungan, *Op cit*



menduduki sebidang tanah dengan tertib tidak terputus-putus dan dengan itikad baik dapat memperoleh hak melalui surat keputusan dari pengadilan negeri untuk mempunyai sesuatu hak atas tanah.

#### 8. Sistem pendaftaran peralihan hak dan pembebanan.

Setiap mutasi atas tanah harus didaftarkan dalam daftar sebenarnya dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena jabatan harus mengirimkan berkasnya ke Kantor Pertanahan. Untuk tertibnya maka hanya PPAT satu-satunya pejabat yang berwenang melakukan pembuatan akta atas tanah-tanah yang terdapat dalam daerah kerjanya. Demikian pula jika terjadi mutasi karena lelang, maka kantor lelang dalam waktu 3 (tiga) hari sebelum pelelangan harus meminta surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) pada kantor pendaftaran tanah yang sekarang disebut dengan Kantor Pertanahan.

#### **D. Tujuan Kegiatan**

Adapun tujuan kegiatan ini adalah :

1. Memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang manfaat pentingnya pendaftaran tanah bagi masyarakat sendiri dan bagi pemerintah.
2. Memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang tata cara pendaftaran tanah berdasarkan aturan hukum yang berlaku.

#### **E. Manfaat Kegiatan**

Kegiatan penyuluhan hukum ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada masyarakat umumnya dan khususnya masyarakat kelurahan Kulim, kecamatan Tenayan Raya dalam hal mencari kepastian hukum kepemilikan tanah. Hasil akhirnya yang diharapkan setelah kesadaran hukum masyarakat meningkat untuk mau mendaftarkan

tanahnya adalah terciptanya kelengkapan data kepemilikan tanah pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru

#### **F. Khalayak Sasaran**

Adapun sasaran atau yang menjadi peserta dalam penyuluhan ini adalah warga masyarakat kelurahan Kulim, Kota Pekanbaru.

#### **G. Metode Pelaksanaan Penyuluhan**

Penyuluhan ini dilaksanakan dengan metode ceramah dan diskusi. Ceramah diberikan oleh nara sumber yang berkompeten di bidang hukum Perdata yakni Dosen yang terkait dari Fakultas Hukum Universitas Riau yang bekerja sama Kelurahan setempat.

#### **H. Keterkaitan**

Berdasarkan tema dalam penyuluhan hukum ini maka dalam pelaksanaannya tidak terlepas dari pihak-pihak yang berkaitan dengan para pihak yang berperan dalam sosialisasi hukum Perdata yaitu pihak pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional, aparat penegak hukum dan pihak lain seperti Perguruan Tinggi dan Lembaga Swadaya Masyarakat.

#### **I. Hasil dan Pembahasan**

Kegiatan Penyuluhan Hukum Manfaat Pentingnya Pendaftaran Tanah Bagi Masyarakat Kelurahan Kulim, Kota Pekanbaru dilaksanakan pada tanggal 2 Oktober 2012 diikuti oleh masyarakat. Materi pokok yang disampaikan adalah alasan-alasan perlunya masyarakat mendaftarkan tanahnya. Berikut ini uraian ringkas materi yang disampaikan pada acara penyuluhan hukum:

**a. Tujuan Pendaftaran Tanah/Manfaat Pentingnya Pendaftaran Tanah**

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, adapun tujuan pendaftaran tanah yaitu :

1. 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 ;
2. 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 sudah terdaftar ;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

**b. Kegiatan Pendaftaran Tanah**

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia. Pendaftaran tanah pertama kali (*initial registration*) merupakan 3 bidang kegiatan yaitu:

1. Bidang fisik atau teknis kadaster
2. Bidang yuridis
3. Bidang penerbitan dokumen tanda bukti hak.

Pendaftaran tanah pertama kali adalah mendaftarkan untuk pertama kalinya sebidang tanah yang semula belum didaftar menurut ketentuan peraturan pendaftaran tanah yang bersangkutan dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*). Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah secara individual atau masa dan dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Hasil dari pelaksanaan kegiatan sebagai berikut :

- a. Kondisi yang ditemui dalam penyampaian materi dan proses tanya jawab
  1. Masih banyak masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya atau belum memiliki sertifikat.
  2. Masih banyaknya masyarakat yang kurang memahami prosedur pendaftaran tanah.
  3. Masih banyaknya masyarakat yang takut akan biaya yang mahal dalam pendaftaran tanah.
- b. Hasil akhir sosialisasi

Setelah tim melakukan dan menjawab pertanyaan peserta, para peserta mulai memahami arti penting pendaftaran tanah dan prosedur pendaftaran tanah. Bahkan pada kesempatan ini masyarakat diberikan informasi tentang adanya *Prona*. Tim berusaha semaksimal mungkin memberikan informasi yang dibutuhkan oleh masyarakat. Namun

dalam pelaksanaannya, tetap ditemukan beberapa faktor pendukung dan faktor penghambat.

Faktor Pendukung :

1. Lurah dan perangkat kelurahan lainnya memberikan respon yang positif dan memfasilitasi Tim Pengabdian Masyarakat dengan masyarakat setempat.
2. Masyarakat sangat antusias dan terbuka untuk menerima informasi yang disampaikan oleh tim, hal ini terbukti dengan banyak peserta yang bertanya. Sehingga suasana diskusi yang diharapkan sebelumnya tercapai.

Faktor Penghambat :

1. Tim Pengabdian Masyarakat harus memberikan penjelasan yang berulang-ulang tentang bahasa hukum atau istilah hukum yang digunakan dalam pendaftaran tanah. Hal ini perlu disadari, karena rata-rata peserta berpendidikan SLTA kebawah.
2. Ada beberapa peserta yang datang terlambat, sehingga tim harus mengulangi lagi penjelasan.

## **J. Kesimpulan dan Saran**

Berdasarkan hasil kegiatan pelaksanaan sosialisasi dapat ditarik kesimpulan :

1. Faktor-faktor yang menyebabkan kurang berminatnya masyarakat mendaftarkan tanah karena : belum pahamnya masyarakat tentang arti penting pendaftaran tanah, rasa takut masyarakat akan sulitnya prosedur pendaftaran tanah terutama tanah milik , rasa takut masyarakat terhadap biaya dalam pendaftaran tanah.
2. Solusi yang terbaik untuk meningkatkan minat masyarakat adalah seringnya diadakan oleh pemerintah atau lembaga non pemerintah melakukan sosialisasi

hukum tentang manfaat pentingnya pendaftaran tanah. Selain itu, adanya keinginan pemerintah/non pemerintah untuk memfasilitasi anggota masyarakat yang ingin mendaftarkan tanah miliknya. Persoalan biaya yang ditakuti oleh masyarakat telah diselesaikan oleh pemerintah dengan ***Prona***.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Harsono, Budi, 1999, *Hukum Agraria Indonesia ( Sejarah Pembentukan UUPA)*, Djambatan, Jakarta
- Hermayulis, 1999, *Penerapan Hukum Pertanahan dan Pengaruhnya Terhadap Hubungan Kekerabatan Pada Sistem Kekerabatan Matrilineal Minangkabau di Sumatera Barat*
- Konsorsium Reformasi Hukum Nasional ( KRHN ) dan Konsorsium Pembaharuan Hukum Agraria ( KPA ), 1998, *Usulan Revisi ( Menuju Penegakan Hak-Hak Rakyat Atas Sumber-Sumber Agraria )*
- Kartasapoetra, G Dkk, 1986, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, PT. Bina Aksara, Jakarta
- , 1984, *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Rineka Cipta
- Parlindungan A.P, 1991, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT*, Mandar Maju, Bandung
- , 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia ( Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 ) dilengkapi dengan PPAT ( PP No.37 Tahun 1998)*, Mandar Maju, Bandung
- Ruchyat, Effendi, 1984, *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Armico, Bandung
- , 1999, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Bandung

### Peraturan Perundang-undangan

- UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- PP No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah
- PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Permenag/ Kepala BPN No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997

**PEMERINTAH KOTA PEKANBARU  
KECAMATAN TENAYAN RAYA  
KELURAHAN KULIM**

**SURAT KETERANGAN**

No.

Saya yang bertanda tangan di bawah ini Lurah Kulim Kecamatan Tenayan Raya, Pekanbaru dengan ini menerangkan, bahwa nama yang tersebut di bawah ini adalah Tim Pengabdian Masyarakat dari Fakultas Hukum Universitas Riau :

No.	Nama Staf Pengajar	Jabatan
1	Hj. Mardalena Hanifah, SH., M. Hum	Ketua
2	Firdaus SH., MH	Anggota

Dengan ini telah melakukan kegiatan Pengabdian Masyarakat pada:

Hari/Tanggal : **Selasa / 2 Oktober 2012**

Tempat : **Kantor Lurah Kulim Kecamatan Tenayan Raya**

Tema : **Manfaat Pentingnya Pendaftaran Tanah Bagi Masyarakat di Kelurahan Kulim Kecamatan Tenayan Raya**

Demikianlah surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Pekanbaru, 2 Oktober 2012

Lurah Kulim

SUTAHAR, S. Sos

NIP :





LAMPIRAN : Bukti melaksanakan kegiatan seperti :

1. Daftar Hadir Peserta
2. Dokumen photo

ada / tidak  
ada / tidak

Mengetahui :  
Lurah Kulim  
Kecamatan Tenayan Raya

SUTAHAR, S. Sos  
NIP :