Global Science Society: Jurnal Ilmiah Pengabdian Kepada Masyarakat 2020
GSS, Vol.2, No.1 Januari - Juli 2020, Hal 247 - 259
ISSN 2655-3414 (print), eISSN 2685-2497

PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK MASYARAKAT DI GAMPONG LABUHAN KEUDE KECAMATAN SUNGAI RAYA KABUPATEN ACEH TIMUR

Cut Elidar[1], Rini Fitriani[2]
DosenFakultasHukumUniversitas Samudra
*email :cutelidar@unsam.ac.id, rinifitiriani@unsam.ac.id

Abstrak

Pendaftaran tanah sangat penting dilakukan oleh masyarakat untuk memperoleh bukti kepemilikan tanah yang menjadi hak milik. Pertama kali untuk melakukan pendaftaran tanah harus dilakukan pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah, serta pemberian surat-surat sebagai tanda bukti hak atas tanah tersebut. Proses pengukuran tanah harus dipastikan terlebih dahulu untuk membuat tanda batas yang terpasang pada setiap sudut bidang tanah yang akan diukur. Setelah proses pengukuran, maka akan dilakukan pemetaan, setelah itu pendaftran tanah yang sudah memenuhi ketentuan akan dikeluarkan surat tanda bukti hak, yang berupa sertifikat. Kepemilikan hak atas tanah masyarakat di Gampong Labuhan Keude selama ini belum mempunyai bukti sertifkat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional, mereka hanya memiliki bukti kepemilikan hak yang tercatat di desa seperti *Letter C, Letter C* yang merupakan sertifkat sementara sebelum berlakunya peraturan pemerintah tentang pendaftaran tanah, dapat seharusnya langsung dilakukan pendaftaran ke Kantor Badan Pertanahan Nasional. agar segera memperoleh sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah.Populasi yang diambil dalam pengabdian kepada masyarakat ini adalah tokoh masyarakat dan pemerintahan gampong, tekhnisnya dengan memberikan sosialisasi dan diskusi supaya disampaikan kepada masyarakat untuk membangun kesadaran hukum masyarakat terhadap pentingnya pendaftaran tanah.Tujuan kegiatan ini untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai tata cara pendaftaran tanah yang sesuai dengan aturan hukum serta meningkatkan kesadaran akan arti pentingnya kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah.

Kata Kunci : Pendampingan, Pendaftaran Tanah

Abstract

Land registration is very important to be carried out by the community to obtain proof of ownership of the land that is the property. The first time to register a land must be measured, mapping, and bookkeeping land, as well as the granting of documents as proof of land rights. The process of measuring the soil must be ensured in advance to make boundary marks attached to each corner of the plot of land to be measured. After the measurement process, a mapping will be carried out, after which the land registration that has fulfilled the provisions will be issued a proof of rights, in the form of a certificate. Ownership of community land rights in Labuhan Keude Village so far does not have proof of certificate from the Office of the National Land Agency, they only have proof of ownership rights recorded in the village such as Letter C, Letter C which is a temporary certificate before the enactment of government regulations regarding land registration, can registration should be made directly to the Office of the National Land Agency. in order to immediately obtain a certificate of ownership of land rights. Population taken in community service is community leaders and gampong government, technically by providing socialization and discussion so that it is conveyed to the community to build community legal awareness of the importance of land registration. The purpose of this activity is to provide understanding to the community regarding the procedure for

registering land in accordance with the rule of law and raising awareness of the importance of ownership of land title certificates

Keywords :Mentoring, Land Registration

A. PENDAHULUAN

Tanah memiliki makna yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat dan negara.(Zaki Ulya, 2015) Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara. Pendaftaran tanah di Indonesia yang diatur dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19, kemudian dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (PP 10/1961) yang berlaku selama 27 tahun kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai revisi atas PP No. 10/1961 yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997.(Aartje Tehupeiory, 2012)

Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilaksanakan secara sistematik dan secara sporadic dimana prakteknya masyarakat dalam melakukan pengurusan pendaftaran tanah, ada yang mengurus sendiri dan ada juga yang meminta jasa dari PPAT.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah, serta pemberian surat-surat sebagai tanda bukti hak atas tanah tersebut. (Pasal 19 ayat (2) huruf a dan huruf b)

Proses pengukuran tanah merupakan langkah yang penting dalam pendaftaran tanah, namun sebelum memulai proses tersebut harus dipastikan bahwa ada tanda batas yang telah dipasang di setiap sudut bidang tanah yang akan diukur.

Pendaftaran tanah sebagai suatu kegiatan yang dilakukan Pemerintah untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah (Pasal 19 ayat (1)) Pendaftaran tanah meliputi: pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, serta pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. (Pasal 19 ayat (2))

Pengertian Pendaftaran Tanah yaitu 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 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. (Pasal 1 angka 1)

Ada dua pelaksanaan pendaftaran tanah yakni kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. (Kian Goenawan, 2009) Kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menghasilkan dua jenis data, yaitu :(Urif Santoso, 2015).

1. Data Fisik

   Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenaiadanya bangunan atau bagian di atasnya.

2. Data Yuridis

   Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuanrumahsusun yang didaftar, pemeganghak dan pihak lain sertabeban-beban yang membebaninya.

Dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharan data fisik dan juga data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidan tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebannya. (Urif Santoso, 2015)

Berdasarkan konsep pendaftaran tanah, maka tidak ada kewajiban bagi pemegang hak untuk mendaftarkan tanahnya termasuk dalam hal terjadinya peralihan hak kecuali apabila yang bersangkutan menghendaki agar peralihan hak tersebut diketahui oleh pihak ketiga.(Maria S. Sumardjono, 2008)

Pengertian pendaftaran tanah tersebut di atas dapat diuraikan unsur-unsurnya sebagai adanya serangkaian kegiatan, Dilakukan oleh pemerintah, Secara terus menerus, serta berkesinambungan, Secara teratur, Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, Pemberian surat tanda bukti hak, Hak-hak tertentu yang membebaninya dan Objek Pendaftaran Tanah. (Urif Santoso, 2015)

Dengan terselenggarakannya pendaftaran tanah diharapkan terciptanya pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah, Pihak yang berkepentingan dalam hal ini Pemerintah juga dapat mudah memperoleh dan mengakses data yang diperlukan.Untuk melaksanakan fungsi informasi, data fisik, data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk public atau masyarakat.

Dengan adanya pendaftaran tanah diharapkan pemerintah dan masyarakat dapat mudah mendapatkan informasi tentang data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Apabila mau mengadakan suatu perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar, misalnya pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah atau perusahaan

swasta, jual beli, lelang dan pembebanan hak tanggungan.

Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak 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.

Jaminan kepastian hukum sebagai salah satu tujuan pendaftaran tanah meliputi :(Urif Santoso, 2015)

1. Kepastian status hak

   Dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, yaitu apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan ataukah hak milik atas satuan rumah susun
2. Kepastian subjek hak

   Dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti siapa yang menjadi subjek hak atau pemegang haknya, yaitu perseorangan ataukah badan hukum
3. Kepastian objek hak

   Dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti ukuran (luas) tanahnya, letak tanahnya, dan batas-batas tanahnya.

Pendaftaran tanah sebagai suatu proses yang diakhiri dengan terbitnya sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mempunyai manfaat yang dapat diperoleh tiga pihak, yaitu: (Urif Santoso, 2015)

1. Pemegang hak
   a. Dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak
   b. Memperoleh jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum
   c. Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak
   d. Harga tanah menjadi lebih mahal (tinggi)
   e. Bila dijadikan jaminan utang nilainya lebih tinggi
   f. Penetapan pajak bumi dan bangunan tidak mudah keliru
2. Pemerintah
   a. Dapat tercipta tertib administrasi pertanahan
   b. Dapat mempelancar dalam kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan
   c. Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan
3. Calon pembeli atau kreditur

   Bagi calon pembeli atau kreditur dapat memperoleh keterangan yang jelas dan pasti mengenai data fisik dan juga data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum

Dalam penyelenggaraannya pendaftaran tanah ini dilakukan oleh instansi pemerintah, yakni menurut Pasal 5 dalam Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN). Badan Pertanahan Nasional dibagi berdasarkan Wilayah :

a. Ditingkat Pusat di bentuk Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
b. Di Tingkat Provinsi di bentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi
c. Di tingkat Kabupaten/kota di bentuk Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dibagi menjadi :(Urif Santoso, 2015)

1. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, meliputi :
   a. Pemindahan hak;
   b. Pemindahan hak dengan lelang;
   c. Peralihan hak karena pewarisan;
   d. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan peseroan atau koperasi;
   e. Pembebanan hak;
   f. Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
2. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, meliputi :
   a. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
   b. Pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah;
   c. Pembagian hak Bersama;
   d. Hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun;
   e. Peralihan dan hapusnya hak tanggungan;
   f. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan;
   g. Perubahan nama.

Beberapa layanan dalam pendaftaran tanah pertama kali adalah sebagai berikut :(Urif Santoso, 2015)

1. Pengumpulan dan pengelolaam data fisik
2. Pembuktian hak dan pembukuannya
3. Penerbitan sertifikat
4. Penyajian data fisik data yuridis
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pemeliharan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar naam, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan yang terjadi kemudian. Kegiatan ini mencakup :

1. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
2. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.(Urif Santoso, 2015)

Kegiatan pendaftaran tanah yang diselengaraan untuk pertama kali akan menghasilkan yaitu sertifikat. Kepemilikan hak atas tanah yang belum mempunyai bukti sertifkat dari kantor Pertanahan, melainkan hanya berdasar pada bukti kepemilikan hak yang teradministrasi di desa seperti *Letter C, Letter C* yang merupakan sertifkat sementara sebelum berlakunya peraturan pemerintah tentang pendaftaran tanah, dapat segera dilakukan pendaftarannya untuk pertama kali ke kantor Pertanahan terkait, agar segera memperoleh sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah.Dari uraian di atas maka identifikasi

masalahnya adalah bagimana pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik masyarakat dan apa hambatan pelaksanaan pendaftaran hak milik tanah masyarakatdi Gampong Labuhan Keude Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Aceh Timur.

Dari uraian di atas maka identifikasi masalahnya adalah bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik masyarakat dan apa hambatan pelaksanaan pendaftaran hak milik tanah masyarakat di Gampong Labuhan Keude Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Aceh Timur

B. METODE PELAKSANAAN

Metode pengabdian kepada masyrakat yaitu :

1. Diawali dengan melakukan kerja sama sebagai mitra dalam pelaksanaan pengabdian kepada masyarakat.
2. Dalam menjalankan pengabdian kepada masyarakat terkait bidang pertanahan, kami koordinasi memohon petunjuk tekhnis dari kantor pertanahan kabupaten Aceh Timur mengenai sasaran gampong yang menjadi mitra dalam pengabdian masyarakat, dan gampong labuhan keude termasuk gampong yang belum mendapatkan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dilakukan secara bersama bagi semua obyek pendaftaran tanah, dimana untuk mendapatkan program PTSL ini ditentukan oleh kantor pertanahan dengan koordinasi dengan keuchik.

Pelaksaan kegiatan pengabdian kepada masyarakat dihadiri oleh keuchik Gampong Labuhan Keude untuk mempersiapkan aparatur gampong, tuha peut dan toko masyarakat, melalui penyampaian sosialiasi oleh ketua pengabdian, dilanjutkan dengan diskusi, hasilnya dari apa yang disampaikan oleh tokoh masyarakat masih banyak masyarakat yang belum mempunyai bukti kepemilikan hak atas tanah, masyarakat masih mempunyai keyakinan bukti kepemilikan surat keterangan dari gampong sudah cukup sebagai bukti dan kebanyakan tanah yang dimiliki berasal dari turun temurun. Himbaun kami terhadap keuchik Gampong Labuhan Keude aparatur gampong, tuha peut dan toko masyarakat untuk memberikan sosialisasi kepada masyarakat secara berkala seperti yang kami lakukan sekarang ini di hadapan keuchik Gampong Labuhan Keude aparatur gampong, tuha peut dan tokoh masyarakat, dan sebagai pengabdian kami untuk jangka panjang kami bersedia menjadi pendamping untuk pendaftaran tanah hak milik masyarakat Gampong Labuhan Keude. Dan pembinaan terhadap aparatur gampong Labuhan Keude Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Aceh Timur akan artinya pentingnya pendampingan pendaftaran tanah yang membuat masyarakat terbantu dalam proses pendaftaran tanah

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik masyarakat di Gampong Labuhan Keude Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Aceh Timur.

Pendaftaran tanah di Indonesia didasari oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mempunyai kedudukan yang sangat menentukan dan strategis, bukan saja sekadar sebagai pelaksana ketentuan Pasal 19 UUPA, tetapi lebih dari itu ia menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan dan hukum pertanahan di Negara Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun sebenarnya sudah cukup jauh menjabarkan berbagai prinsip politik hukum pertanahan Indonesia, sehingga melalui peraturan tersebut diharapkan akan dapat terwujud adanya kepastian hukum dalam masyarakat.

Dalam hal keputusan pemberian hak milik kewenangannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menerbitkan keputusan pemberian hak milik atas tanah negara yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya. (Zainuddin, Zaki Ulya, 2018)

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. (Urif Santoso, 2017)

Pejabat-pejabat yang membantu Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional kabupaten/Kota dalam pelaksanaan pendaftaran tanah antara lain :(Urif Santoso, 2017)

a. Pejabat Akta Tanah (PPAT)

   Peranan PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran tanah ialah dalam hal pembuatan akta pemindahan hak dan akta pemberian hak tanggungan atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

b. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW)

   Peranan PPAIW dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pembuatan Akta Ikrar Wakaf tanah hak milik

c. Pejabat dari Kantor Lelang

   Peran pejabat dari Kantor Lelang dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pembuatan berita acara lelang atas hak atas tanah atau hak miliki satuan rumah susun

d. Panitia Ajudikasi

   Peran Panitia Ajudikasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah hal pendaftaran tanah secara sistematik.

Semua kegiatan dalam pendaftaran tanah secara sistematik dari awal hingga penandatanganan sertipikat hak atas tanah dilaksanakan oleh panitia ajudikasi.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tesebut terdapat 2 (dua) versi; Pertama Pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah, yaitu dilakukan desa demi desa, Kedua Pendaftaran oleh Pemilik tanah sendiri melalui permohonan hak, dengan cara mengajukan permohonan hak ke Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Pendaftaran tanah yang dilakukan pemerintah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap atau yang disingkat PTSL sepenuhnya dijamin oleh pemerintah, tahapan pelaksanaanya mulai dari mulai dari penyuluhan, pendataan, pengukuran, hingga penerbitan sertifikat. Program ini tetap menuntut masyarakat untuk memenuhi persyaratan yang diajukan pemerintah seperti persyaratan yang sama diajukan oleh perorangan.

Pendaftaran tanah yang dilakukan melalui permohonan hak oleh pemiliknya sendiri, harus membawa dokumen yang menjadi persyaratan untuk melakukan pendaftaran tanah, mengisi formulir permohonan, Fotocoy kartu identitas, bukti kepemilikan tanah, fotocopy SPPT PBB, dan bukti SSP/PPh. Setelah itu melakukan pembayaran biaya pengukuran dan pendaftaran hak, tahap selanjutnya proses layanan pengukuran dan pemeriksaan tanah, setelah itu menunggu pengumuman sampai selesai pembukuan hak dan penerbitan sertifikat. Kegiatan pendaftaran tanah mempunyai tujuan, yaitu untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah.(Aartje Tehupeiory, 2012) Hal ini dilakukan bagi kepentingan pemegang hak atas tanah, agar dengan mudah membuktikan bahwa dialah yang berhak atas suatu bidang tanah tertentu, melalui pemberian sertifikat Hak Atas Tanah.(Aartje Tehupeiory, 2012)

Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama kali di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Timur:

1. Surat permohonan kepada kepala kantor pertanahan
2. Surat penguasaan fisik
3. Surat pernyataan telah memasang tanda batas
4. Surat keterangan riwayat tanah
5. Surat keterangan tidak dalam sengketa.
6. Surat pernyataan menerima beda luas dan beda batas.

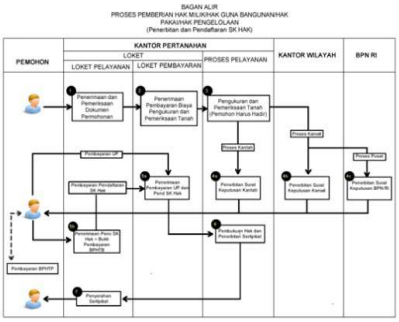




Setelah formulir-formulir tersebut lengkap terisi maka pemohon mengajukan pendaftaran tanah pada kantor pertanahan di loket II yang telah disediakan untuk melanjutkan proses pendaftaran tanah setelah Pemohon mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau kota melalui loket II (Pelayanan penerimaan berkas-berkas permohonan pendaftaran hak). Dari Loket II pemohonan diarahkan pada loket III yaitu loket bendahara dan membayar biaya-biaya yang telah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan.

Sementara pemohon dalam proses menunggu sertifikat tanahnya, proses pendaftaran tanah akan tetap terus berlangsung yang akan dilakukan oleh Kantor Pertanahan yaitu pengelolaan dan penelitian data yuridis. Pengelolaan dan penelitian data yuridis ini adalah pihak Pertanahan mengelola dokumen-dokumen yang pemohon serahkan kepada Kantor Pertanahan dan pihak Pertanahan meneliti apakah lengkap dokumen-dokumen tersebut lalu pihak pertanahan melakukan survey kelapangan tempat objek berada. pihak Kantor Pertanahan melakukan Pengukuran Bidang Tanah dan Pembuatan Surat Ukur. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Untuk memperoleh data yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur setelah ditetapkan tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.

Dalam penetapan batas-batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematik dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan data-data terkumpul panitia A melakukan identifikasi bukti pemilikan atau penguasaan dengan kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah lalu panitia A menarik kesimpulan melalui kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah.







Berdasarkan kesimpulan kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah maka diadakanlah pengumuman bidang tanah di kantor Pertanahan dan Kantor Desa dimana objek tanah yang bersangkutan beradaselama 60 (enam puluh) hari berturut-turut. Apabila diantara 60 hari tersebut terdapat sanggahan terhadap objek tanah yang akan didaftar maka pihak Pertanahan tidak akan mengeluarkan sertifikat karena sanggahan tersebut merupakan sengketa tanah yang harus diselesaikan secara musyawarah kekeluargaan atau melalui penetapan pengadilan Sebaliknya apabila selama 60 hari pengumuman tidak ada sanggahan, maka pihak Pertanahan akan melakukan penerbitan sertifikat.

Sebelum melakukan penerbitan sertifikat pihak Kantor Pertanahan melakukan pengonsepan, pengetikan serta penjilidan buku tanah dan sertifikat tanah yang akan diterbitkan. Setelah melakukan pengonsepan, pengetikan serta penjilitan diserahkanlah pada kepala seksi Hak tanah dan pendaftaran tanah untuk pengkoreksian setelah dilakukan pengkoreksian maka hal terakhir adalah tandatangan kepala kantor Pertanahan dimana letak objek tanah yang bersangkutan berada.

Di dalam proses pendaftaran tanah pertama kali ini jangka waktu mulai dari saat pemohon pertama kali melakukan pendaftaran sampai dengan selesai adalah 98 hari. Akan tetapi di dalam praktek lapangan jangka waktu dari pertama kali pemohonon mendaftar sampai dengan sertifikat pemohon jadi adalah 6 bulan – 1 tahun. Setelah sertifikat selesai maka pemohon akan menerima pemberitahuan dari kantor Pertanahan yang bersangkutan melalui kantor desa ataupun surat yang ditujukan langsung kepada alamat pemohon sehingga pemohon dapat segera menerima sertifikat tersebut setelah menunjukkan bukti pembayaran di loket IV yakni penyerahan sertifikat

2. Hambatan pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik masyarakat di Gampong Labuhan Keude Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Aceh Timur.

Pendaftaran tanah memiliki peranan yang penting sebagai salah satu proses pembuktian dari suatu hah atas tanah.(Jimmy Joses Sembiring, 2010) Dalam membuktikan kebenaran alat bukti dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah, oleh panitia ajudikasi.(Kian Goenawan, 2009). Dalam rangka untuk mewujudkan kepastian hukum pertanahan dan tertib administrasi pertanahan, perlu kiranya dikaji ulang program pemerintah dalam upaya

memberikan kepastian kepemilikan tanah ini dengan percepatan pensertifikatan tanah. Untuk upaya percepatan pemberian kepastian inilah, peran aktif dari BPN sangat diharapkan agar tercapainya pemanfaatan tanah yang bermuara pada terwujudnya kesejahteran rakyat dalam menggunakan miliknya yang selama ini masih selalu di nomor duakan. BPN dan jajarannya selaku lembaga resmi memproses pendaftaran tanah di negara ini, harus bersikap adil dan berpihak kepada yang benar dalam menyelesaikan munculnya konflik lahan di daerahnyamasing-masing yang diakibatkan lemahnya dan lambatnya persertipikatan tanah ini.(Muhammad Yamin, 2018)

Tetapi kenyataannya, waktu yang dipergunakan untuk menyelesaikan tersebut sampai berbulan-bulan lamanya. Hal ini dikarenakan dalam pelaksanaannya terdapat berbagai macam hambatan-hambatan yang menyebabkan Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah ini selesai tidak tepat pada waktunya, baik dari faktor intern maupun faktor ekstern.Adapun hambatan yan dihadapi dalam pendaftaran tanah antara lain :

1. Faktor kebijakan Pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan pendaftaran tanah

   Adanya kebijakan dari Pemerintah yang di atur di dalam Undang-undang No. 21 Tahun 1997 jo Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan) dengan penentuan apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih besar maka dikenai pajak, sebaliknya apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih kecil maka tidak dikenai pajak
2. Faktor Kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat

   Masyarakat pada umumnya kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, hal ini dilatarbelakangi masyarakat kurang mendapat informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah. Karena kurangnya informasi yang akurat dan mudah dipahami masyarakat tentang pendaftaran tanah, akan mempengaruhi kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Kemudian anggapan masyarakat bahwa sertifikat hak atas tanah hanya dipandang dari nilai ekonomis saja
3. Faktor Anggapan Masyarakat Diperlukan Biaya yang Mahal Untuk Melaksanakan Pendaftaran Tanah

   Dalam hal Pendaftaran Tanah di KabupatenAceh Timur sekalipun telah ada tariff Pendaftaran Tanah untuk setiap simpul dari Kegiatan Pendaftaran Tanah sesuai dengan PP No. 46 Tahun 2002 namun dalam prakteknya baik Pihak Pertanahan maupun pemerintah pada tingkat daerah/terkecil seperti Kepala Desa, Lurah, Camat dalam hal menerbitkan Alas Hak tetap melaksanakan pengutipan di luar ketentuan yang berlaku.

4. Faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat

   Adanya anggapan masyarakat mengurus sertifikat hak atas tanah dibutuhkan waktu yang cukup lama. Sebagaimana terungkap dari salah satu masyarakat yang telah mendaftar tanahnya secaras poradik individual diketahui untuk jangka waktu pembuatan sertifikat paling cepat 3 atau 4 bulan dan paling lama 8 bulan bahkan ada yang sampai 1 tahun baru selesai.

5. Faktor anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat

   masyarakat yang kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, sebagian beranggapan bahwa tanah-tanah yang sudah terdaftar itu bermakna jika tanah itu sudah suratnya (surat apapun namanya dan siapapun yang menerbitkannya) asalkan terkait pembuatannya dengan instansi Pemerintah berarti tanah tersebut sudah terdaftar dan merupakan alat bukti hak yang kuat, apalagi terhadap tanah yang diperoleh dari warisan umumnya anggota masyarakat mengetahui riwayat pemilik tanah. Padahal semua tanah yang dimiliki masyarakat dewasa ini telah ditetapkan pajak bumi dan bangunan (PBB)nya dalam rangka pemenuhan dan peningkatan pendapatan negara

6. Sistem publikasi negatif yang mengandung unsure positif

   Dengan system Negatif ini maka terbukalah kesempatan kepada orang lain untuk menggugat orang yang sudah memiliki sertifikat, sehingga ada keragu-raguan pada masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya karena tidak menjamin secara mutlak Kepastian Hak atas tanahnya. Dalam system negatif, apabila orang sebagai subyek hak namanya sudah terdaftar dalam buku tanah, haknya masih memungkinkan dibantah sepanjang bantahan-bantahan itu memberikan alat bukti yang cukup kuat. Sistem negative ini mempunyai kelemahan yaitu bahwa pemerintah tidak menjamin kebenaran dari isi daftar-daftar umum yang diadakan dalam pendaftaran hak.

Untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara bagi masyarakat mengenai biaya pendaftaran tanah yang cukupbesar,Pemerintah mengupayakan memperkecil besarnya kewajiban yang harus dibayar dengan hanya mengenakan Harga Tanah saja untuk penetuan NJOP. Sedangkan upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan yaitu dengan mengadakan pendaftaran tanah secara sistematik yang mana kegiatan ini akan meringankan biaya dan cepatnya proses penerbitan sertifikat sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan. Dalam membangun kesadaran yang tinggi di dalam masyarakat pemerintah dan kantor pertanahan. pada khususnya juga melakukan sosialisasi kepada masyarakat desa

D. KESIMPULAN

Tujuan pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum serta memberikan perlindungan hukum pada hak atas tanah yang dimiliki masyarakat, pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan program yang dijamin oleh pemerintah melalui program Pendaftaran Tanah sistematis Lengkap (PTSL) atau dengan mengajukan permohonan secara perorangan. Kepastian hukum yang dimiliki oleh masyarakat yang telah mendaftarkan tanah ini diberikan dalam bentuk sertifikat kepada pemegang hak tersebut, dimana sertifikat ini bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak bagi pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh undang-undang dan sertifikat ini sebagai modal pendampingan usaha yang berdaya dan berguna bagi peningkatan hidup masyarakat.

UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terimakasih kami sampaiakan kepada bapak Rektor Universitas Samudra, Dekan Fakultas Hukum, Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat dan semua pihak yang telah membantu terlaksananya pengabdian kepada masyarakat ini.

DAFTAR PUSTAKA

Aartje Tehupeiory. (2012). *Pentingnya PendaftaranTanah di Indonesia.* Depok: Raih Asa Sukses.

Jimmy Joses Sembiring. (2010). *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah.* Jakarta: Transmedia.

Kian Goenawan. (2009). *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah dan Proferti Praktis.* Yogyakarta: Best Publisher.

Maria S. Sumardjono. (2008). *Tanah dalam Perspektif Hak, Ekonomi, Sosial, Budaya.* Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara.

Muhammad Yamin. (2018). Pendaftaran Tanah dalam Mewujudkan Kepastian Hukum atas Kepemilikan Tanah dan Upaya Meminimalisir Konflik Pertanahan. *Samudra Keadilan*, 203.

Pasal 1 angka 1, P. N. (n.d.).

Pasal 19 ayat (1), U. N. (n.d.).

Pasal 19 ayat (2) huruf a dan huruf b, U. N. (n.d.).

Pasal 19 ayat (2), U. N. (n.d.).

Urif Santoso. (2015). *Perolehan Hak Atas Tanah.* Jakarta: Kencana.

Urif Santoso. (2017). *Hukum Agraria Kajian Konprehensif.* Jakarta: Kencana.

Zainuddin, Zaki Ulya. (2018). Domein Verklaring Dalam Pendayagunaan Tanah di Aceh. *Samudra Keadilan*, 149.

Zaki Ulya. (2015). Eksistensi badan Pertanahan Aceh sebagai Perangkat Daerah di Aceh dalam Aspek Kepastian Hukum bidang Pertanahan. *Konstitusi*, 571.