

Pengurusan Sertifikat Hak Milik Tanah RT 05-RW 05 Gayung Kebonsari Timur Kec. Ketintang Kota Surabaya

^{1*}Suwardi, ²Heru Kuswanto, ³Evi Retnowulan

^{1*,2,3}Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya Jawa Timur Indonesia

e-mail: suwardi@narotama.ac.id^{1*}, herukuswanto@narotama.ac.id²,

eviretnowulan@narotama.ac.id³

*Corresponding Author

Submit: 1 Januari 2023; revisi: 25 Maret 2023, diterima: 26 Mei 2023

ABSTRAK

Kesadaran masyarakat terhadap peraturan atau hukum sangatlah penting, selain untuk menjaga kepentingan individu atau kelompok juga menjamin terwujudnya kehidupan masyarakat yang adil dan makmur sesuai sila ke lima Pancasila. Termasuk kesadaran hukum masyarakat terhadap sertifikasi hak milik atas tanah hendaknya tidak hanya dipahami semata, akan tetapi juga sangatlah perlu dilaksanakan atau dijalankan oleh masyarakat secara umum dengan tujuan untuk menjaga hak-hak mereka terhadap tanah yang ia miliki atau kuasai. Kegiatan Pengabdian ini menggunakan metode pendekatan sosiologis dengan mendekati kepada masyarakat. Bahan materi diambil dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, makalah-makalah dan dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan penelitian. Permasalahan yang diambil dari penelitian ini adalah bagaimana mendorong agar hak kepemilikan sertifikat tanah merupakan alat bukti yang kuat sehingga memahaminya pentingnya pengurusan sertifikat tanah yang dimiliki menjadi sangat penting untuk dipahami bagi masyarakat RT 05-RW 05 Gayung Kebonsari Timur Kec. Ketintang Kota Surabaya.

Kata kunci: Pengurusan Sertifikat Hak Milik

ABSTRACT

Public awareness of regulations or laws is very important, in addition to safeguarding individual or group interests it also guarantees the realization of a just and prosperous society according to the five precepts of Pancasila. Including the community's legal awareness of the certification of ownership rights to land should not only be understood, but also really needs to be carried out or carried out by the community in general with the aim of safeguarding their rights to the land they own or control. This service activity uses a sociological approach method by getting closer to the community. Materials are taken from laws and regulations, books, papers and other documents related to research. The problem taken from this research is how to encourage the ownership of land certificates to become strong evidence so that understanding the importance of managing land certificates is very important for the people of RT 05-RW 05 Gayung Kebonsari Timur Kec. Ketintang City of Surabaya.

Keywords: Management of Freehold Certificates



Copyright © 2023 The Author(s)

This is an open access article under the CC BY-SA license.

PENDAHULUAN [Font Palatino Linotype 11, cetak tebal)

Kesadaran hukum masyarakat terhadap pengurusan sertifikat hak milik atas tanah secara umum masih perlu pengarahan dan pendampingan yang tepat. Adapun indikator kesadaran masyarakat terhadap hukum atau aturan yang berlaku dalam kehidupan sehari-hari dapat dilihat dari seberapa besar pengetahuan hukum, pemahaman hukum, sikap hukum, dan perilaku hukum yang dipahami atau dijalankan oleh masyarakat secara umum. Dimana kesadaran terhadap hukum dianggap rendah apabila hanya mengetahui tentang aturan-aturan dan isi hukum saja. Sedangkan kesadaran terhadap hukum yang berhubungan dengan sertifikat itu sendiri juga dianggap masih perlu arahan dari pihak pihak yang memiliki pengetahuan cukup sehingga akan udah untuk diterapkan dikalangan masyarakat umum tidak sebatas hanya mengetahui saja, melainkan sudah berperilaku sesuai dengan hukum. Namun dalam realitasnya masyarakat di RT 5 RW 5 kesadaran hukum terhadap sertifikasi hak milik atas tanah belum bisa dikatakan tinggi. Hal ini dikarenakan masyarakat sekitar RT 5 RW 5 Kel. Ketintang Kota Surabaya yang memiliki tanah maupun bangunan belum memiliki sertifikat hak milik atas tanah. Sedangkan untuk bukti kepemilikan atas tanah atau bangunan yang mereka miliki hanya sebatas SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang).

Adapun motivasi adanya masyarakat mensertifikatkan tanah yang mereka miliki ialah untuk mempermudah mereka meminjam uang di bank dan untuk mendirikan suatu usaha. Sedangkan untuk faktor penghambat masyarakat dalam mensertifikatkan tanah yang mereka miliki atau dikuasai yaitu faktor ekonomi karena mahalnya biaya untuk mendaftarkan tanah, kerumitan dalam proses mensertifikatkan tanah yang banyak tidak diketahui oleh masyarakat, kenyamanan dari masyarakat dengan cukup mempunyai SPPT atau Tumpi yang menurut pandangan mereka telah membuktikan kepemilikan tanahnya. Perlu adanya tindakan tegas dari pihak pemerintah Kota Surabaya untuk lebih gencar lagi mengajak masyarakat untuk bisa menjalankan dengan betul tidak hanya pemahaman semata terhadap aturan hukum sertifikasi hak milik atas tanah, yang bertujuan menjamin hak-hak mereka atas suatu tanah. Sedangkan untuk masyarakat RT 5 RW 5 Kel. Ketintang Kota Surabaya hendaknya lebih yakin dan mampu menerima dan menjalankan dengan sepenuh hati program atau aturan yang dibuat oleh pemerintah sehingga pelaksanaan program-program baik dari pemerintah pusat, daerah, dan pemerintah Kota Surabaya sendiri dapat berjalan dengan baik dan mampu dilaksanakan dengan sukses di masyarakat terkhusus program sertifikat hak milik atas tanah (Prona atau PTSL dan SMS (Sertifikat Masal Swadaya)). Selain itu usaha baik dari Kantor Pertanahan Kota Surabaya harus tetap semangat, pantang menyerah dalam mensosialisasikan pentingnya bukti kepemilikan tanah berupa sertifikat hak milik ke berbagai masyarakat di Kota Surabaya lebih khususnya Masyarakat Kel. Ketintang.

METODE

Metode pelaksanaan kegiatan pembinaan dan pendampingan oleh team dosen Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya ini dilakukan dengan mengadakan pembinaan dan sosialisasi mengenai Pengurusan sertifikat hak milik tanah bagi

masyarakat dilingkungan RT 5 RW 5 Kel. Ketintang Kota Surabaya agar masyarakat memahami arti pentingnya hak kepemilikan sertifikat menjadi motifasi setiap orang untuk memanfaatkannya karena hak kepemilikan tersebut mejadi alat bukti kuat dalam memiliki obyek yang dikuasainya. Dalam sosialisasi yang kontinyu akan membawa dampak bagi masyarakat semakin paham arti pentingnya pengurusan sertifikat hak milik serta dilanjutkan dengan pendampingan sehingga masyarakat akan paham bagaimana proses didalam pengurusan sertifikat dari setiap tahapan yang dilaluinya. Rangkain yang dijalankan mulai pembinaan sampai pendampingan yang pada akhirnya menghasilkan nilai kemampuan bagi masyarakat RT 5 RW 5 paham terhadap setiap tahapan.

Langkah pertama

Pengajuan surat resmi guna mendapatkan ijin dari perangkat RT 5 RW 5 Kel. Ketintang Surabaya dalam rangka dilakukannya sosialisasi dan pendampingan pengurusan sertifikat hak milik tanah. Setelah diberikan ijin maka dilakukan observasi dan surve dan wawancara pada masyarakat sekitar disertai intansi terkait untuk memperoleh respon adanya pelaksanaan kegiatan pengabdian sosial tersebut agar bisa tahu kendala yang mempengaruhi minat masyarakat untuk pengurusan sertifikat hak milik tersebut.

Langkah kedua

Oleh tim Dosen dilakukan sosialisasi dan pendampingan terkait dengan pengurusan sertifikat hak milik tanah yang dimiliki dengan konsep tersebut diharapkan masyarakat lebih tertarik karena lebih memahami langkah langkah secara kongkrit masyarakat RT 5 RW 5 bisa terjun langsung yang didapingi oleh para tim Dosen sehingga masyarakat merasa paham karena setiap permasalahan yang dihadapi selalu memperoleh jawaban dan pendampingan yang tepat terkait dengan proses pengurusan disetiap tahapan yang dijalankan untuk itu masyarakat RT 5 RW 5 Kel. Ketintang merasa sangat terbantu. Sehingga pada akhirnya masyarakat RT 5 RW % Kel. Ketintang merasa sangat terbantu dengan dilakukan oleh para tim Dosen Univ. Narotama dalam sosialisasi pengurusan sertifikat hak milik tanah yang merupakan alat bukti kuat dalam hak kepemilikan.

Pendampingan

Dalam pendampingan untuk pengurusan sertifikat hak milik tanah adalah kurang adanya pengetahuan dan kesadaran dalam mengurus sertifikat menjadi hak milik yang sah, ketidak mampuan terkait biaya, tidak memahami arti pentingnya sebuah sertifikat hak milik, tidak ada kewajiban bagi pemilik untuk mendorong bagi setiap orang wajib hukumnya, Persoalan yang mendasar adalah ketika akan mengajukan pinjaman ke Bank sebagai agunan penting adalah berupa sertifikat sehingga dari sisi inilah baru sadar bahwa obyek jika ingin memiliki kekuatan hukum kuat maka harus berupa sertifikat baru ada nilai kompetitifnya.

Evaluasi

Tahap evaluasi dilakukan lewat luring dengan telah dilakukan proses pembinaan

dan pendampingan selesai maka akan terjalin hubungan kerja yang bersenergis antara pemberi layanan yang dikaitkan dokumen yang dibutuhkan dalam rangka pemenuhan terhadap kelayakan didalam pengajuan pengurusan sebuah sertifikat hak milik obyek yang menjadi hak penuhnya. Untuk itu bagi pemilik nya maka harus bisa menunjukkan buktinya sebagai pemilik sah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berbicara tentang hak milik, setiap orang menginginkan untuk mempunyai suatu hak milik baik itu berupa barang atau benda. Menurut Soimin (2004:1) hak milik adalah suatu hak yang dapat diwariskan secara turun-temurun dan kontinyu dengan tidak harus memohon haknya untuk kembali apabila telah terjadi pemindah hak. Hak milik juga diartikan sebagai hak yang terkuat diantara sekian banyak hak-hak yang ada, dalam Pasal 570 KUHPerdara hak milik dirumuskan sebagai berikut: Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu, dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain. Kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan pembayaran ganti rugi. Pengertian lain tentang hak milik menurut Goenawan Hak Milik (HM) adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. HM merupakan hak terkuat, terutama dalam hal-hal mempertahankan hak atas tanahnya. HM ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dan hanya boleh dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI). Sedangkan Warga Negara Asing (WNA) berhak memperoleh HM karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan. Bagi WNI yang sebelumnya memiliki HM, kemudian kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak tersebut dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau sejak hilangnya kewarganegaraannya itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut secara otomatis terhapus karena hukum dan tanahnya menjadi milik negara dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap akan berlangsung.

Sedangkan pengertian hak milik dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 20, hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat dalam pasal 6; hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain. Pengertian lain dari hak milik atas tanah menurut Soetikno (1987:133) adalah suatu hak yang dimiliki seseorang untuk menguasai seluruhnya tanah dengan mengingat adanya peraturan-peraturan yang diadakan oleh negara dan yang berlaku di dalam masyarakat. Selain itu hak milik merupakan hak setiap orang yang tertinggi atas suatu tanah dan tidak boleh diganggu gugat, sudah ditinggalkan, maka isinya biasanya atau pada

umumnya dipergunakan bagi hak perseorangan atau hak yang paling tinggi. Hak milik atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang paling kuat menurut yuridis atau hukum. Hal tersebut yang menimbulkan kosekuensi bagi pemiliknya adanya hak gadai, hak sewa, sakap atau hak penguasaan tanah yang bersifat sementara (Wijayanti, 2018:76) Sedangkan pengertian lain dari hak milik menurut Arba (2018:57).

Jadi pengertian dari hak milik adalah hak yang melekat pada seseorang tentang suatu benda dalam hal ini hak seseorang atas suatu tanah, yang diperoleh seseorang baik dari turun temurun (harta waris), jual beli yang sah. Dimana seseorang tersebut dapat dikenakan akibat hukum yang timbul dari suatu benda atau hak milik atas tanah tersebut. Adapun jenis-jenis hak atas tanah menurut pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria terdiri atas: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak yang tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara. Selain itu adanya hak milik atas tanah secara tidak langsung juga untuk menjaga keberlanjutan manfaat dari adanya tanah tersebut karena seseorang yang memiliki tanah pasti akan mengelola tanah itu semaksimal mungkin baik untuk kesejahteraan pribadi maupun kesejahteraan umum. UUPA memperhatikan kepentingan-kepentingan perorangan, karena hak milik perseorangan atas tanah diakui dan diatur. Demikian juga halnya dengan hak-hak atas tanah lainnya, hanya saja penggunaan tanahnya harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai hak maupun bagi masyarakat dan negara. Berhubungan dengan fungsi sosial ini, sewajarnya apabila tanah itu dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya (Pasal 15). Dan kewajiban ini tidak hanya dibebankan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, tetapi juga kepada setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah. Oleh karena itu hak milik terhadap suatu benda (tanah) sejatinya memang sangat penting dan diperlukan selain untuk diambil manfaatnya oleh pemilik hak juga demi keberlanjutan dan kelangsungan dari tanah itu sendiri



SIMPULAN

Maka dapat disimpulkan : 1. Motivasi yang menjadi dorongan adanya keinginan masyarakat RT 5 RW 5 Kel. Ketintang Surabaya memiliki sertifikat tanah yang mereka miliki ke Kantor Pertanahan memiliki hak kepemilikan kuat. Pengaruh yang signifikan terhadap masyarakat yang akan mensertifikatkan tanah yang mereka miliki. 2. Langkah atau tatacara dalam mensertifikatkan tanah untuk pertama kali, yang harus dilakukan oleh pemilik tanah ialah permohonan pengukuran, setelah surat ukur (surat hasil pengukuran) keluar; langkah selanjutnya yaitu mendaftarkan tanah tersebut ke Kantor Pertanahan dan sekaligus melengkapi beberapa berkas persyaratan pendaftaran tanah untuk pertama kali; setelah berkas masuk pemilik tanah harus menunggu pengumuman selama 2 (dua) dan sekaligus pengecekan berkas oleh pihak Kantor Pertanahan Surabaya; selanjutnya ialah sidang Panitia A; dan barulah cetak sertifikat atau penerbitan sertifikat serta penandatanganan sertifikat hak milik atas tanah. 3. Faktor penghambat masyarakat dalam mensertifikatkan tanah mereka ke Kantor Pertanahan Surabaya ialah mahalnya biaya yang dikeluarkan untuk mensertifikatkan tanah dan ketidak tahuan mereka akan langkah atau tatacara mensertifikatkan tanah untuk pertama kali. Sehingga jika dilihat dari indikator kesadaran hukum masyarakat yaitu pengetahuan hukum; pemahaman hukum; sikap hukum; dan perilaku hukum bisa dikatakan masyarakat RT 5 RW 5 Kel. Ketintang Surabaya belum sadar penuh perilaku hukum akan pentingnya sertifikasi hak milik atas tanah demi untuk melindungi hak-hak mereka, dan untuk keberlanjutan dari tanah yang mereka miliki untuk anak dan cucunya serta untuk mengurangi kemungkinan konflik antara penduduk dengan

penduduk, penduduk dengan pemerintah yang disebabkan oleh ketidak jelasan batas-batas tanah dan sengketa lahan dan lain-lain

DAFTAR REFERENSI

- Ali, Zainuddin. 2014. Sosiologi Hukum. Jakarta: Sinar Grafika.
- A.P. Parlindungan. 1994. Pendaftaran Tanah di Indonesia. Bandung: Mandar Maju.
- Arba, H.M. 2018. Hukum Agraria Indonesia. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arikunto, Suharsimi. 2006. Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek. Jakarta: PT Rineka Cipta. Edisi Revisi VI.
- B. Milles, Matthew. dan Huberman, Michael. 1992. Analisis Data Kualitatif. Jakarta: UI-Press.
- Bungin, Burhan. 2009. Penelitian Kualitatif. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Chomzah, Ali Achmad. 2004. Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia Jilid 2). Jakarta: Prestasi Pustakaraya.
- Creswell, John W. 2010. Research Design Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed. Yogyakarta: Pustaka Belajar.
- Goenawan, Kian. 2009. Panduan Mengurus Sertifikat Tanah dan Properti. Yogyakarta: Galangpress.
- Hasan, Iqbal. 2002. Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya. Jakarta: Ghalian Indonesia.
- Harsono, Boedi. 2008. Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Jakarta: Djambatan.
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 3, 4, 19, dan 32.
- Soimin, Soedharyo. 2004. Status Hak dan Pembebasan Tanah. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti, R. dan Tjitrosudibio. 2008. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Jakarta: PT Pradnya Paramita.
- Sugiyono. 2015. Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D). Bandung: Alfabeta.
- Suyanto, Bagong dan Sutinah. 2010. Metode Penelitian Sosial (Berbagai Alternatif Pendekatan). Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pasal 28 H ayat 4. Jakarta: Sinar Grafika.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 20.
- Wargakusumah, Hasan. 1995. Hukum Agraria 1 (Buku Panduan Mahasiswa). Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.