

PENDAFTARAN TANAH DAN KEDUDUKAN SERTIFIKAT TANAH BAGI MASYARAKAT DESA

Vivin Astharyna Harysart¹, Teguh Endi Widodo², Sulistyani Eka Lestari^{3*}, Nur Aziz⁴, Marwan⁵,
Dariyuti⁶, Nuris Pratama Wisesa⁷

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Sunan Bonang.
Email: vivinsart@gmail.com, teguhendiwido@gmail.com, sulis_usb@yahoo.com*,
nurispratamawisesa@gmail.com

ABSTRACT

This community service activity aims to increase public awareness regarding the importance of land registration and the legal position of land certificates in rural communities. The background of this activity is the low level of understanding among villagers regarding land registration procedures, legal certainty, and the benefits of land certification. The method used is a participatory and descriptive approach through legal counseling and socialization conducted at Tegalagung Village, Tuban Regency. The results show that the activity was successfully attended by all invited participants (100%), and there was an increase in participants' understanding by approximately 75%. Participants became more aware of the importance of land registration for legal protection, dispute prevention, and administrative order. The activity also encouraged a change in mindset among participants regarding the significance of land certificates.

Keywords: land registration, land certificates, legal awareness, community service

ABSTRAK

Kegiatan pengabdian kepada masyarakat ini bertujuan untuk meningkatkan kesadaran masyarakat desa mengenai pentingnya pendaftaran tanah dan kedudukan sertifikat tanah. Latar belakang kegiatan ini adalah rendahnya pemahaman masyarakat desa terkait prosedur pendaftaran tanah, kepastian hukum, serta manfaat sertifikasi tanah. Metode yang digunakan adalah pendekatan partisipatif dan deskriptif melalui penyuluhan hukum dan sosialisasi yang dilaksanakan di Desa Tegalagung, Kabupaten Tuban. Hasil kegiatan menunjukkan bahwa seluruh peserta yang diundang hadir (100%) dan terjadi peningkatan pemahaman peserta sebesar $\pm 75\%$. Masyarakat menjadi lebih memahami pentingnya pendaftaran tanah sebagai perlindungan hukum, pencegahan sengketa, serta tertib administrasi pertanahan. Selain itu, terjadi perubahan pola pikir masyarakat terhadap pentingnya kepemilikan sertifikat tanah.

Kata Kunci: pendaftaran tanah, sertifikat tanah, kesadaran hukum, pengabdian masyarakat

PENDAHULUAN

Sistem hukum pertanahan di Indonesia berpijak pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang bertujuan menciptakan kepastian hukum dalam kepemilikan tanah. Pendaftaran tanah menjadi instrumen penting dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah.

Namun, dalam praktiknya masih banyak masyarakat desa yang belum memahami pentingnya pendaftaran tanah. Hal ini disebabkan oleh berbagai faktor seperti kurangnya informasi, biaya yang dianggap mahal, serta proses administrasi yang dianggap rumit. Kondisi tersebut juga ditemukan pada masyarakat Desa Tegalagung, Kabupaten Tuban.

Meskipun program pendaftaran tanah terus digalakkan oleh pemerintah, pada kenyataannya masih banyak bidang tanah di wilayah pedesaan yang belum terdaftar secara resmi. Berdasarkan temuan lapangan di Desa Tegalagung, masih terdapat masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah dan belum memahami prosedur pendaftaran tanah secara benar. Kondisi ini berpotensi menimbulkan sengketa pertanahan serta melemahkan posisi hukum masyarakat. Oleh karena itu, diperlukan upaya edukasi berbasis penyuluhan hukum untuk meningkatkan kesadaran dan pemahaman masyarakat secara langsung.

Permasalahan utama yang dihadapi meliputi: (1) masih banyak tanah yang belum terdaftar, (2) rendahnya kesadaran masyarakat terhadap pentingnya sertifikat tanah, dan (3) kurangnya edukasi terkait hukum pertanahan. Oleh karena itu, kegiatan pengabdian ini bertujuan untuk memberikan edukasi dan meningkatkan pemahaman masyarakat mengenai pendaftaran tanah serta kedudukan sertifikat tanah sebagai alat bukti hukum yang sah. Dengan demikian, kegiatan ini tidak hanya bersifat edukatif, tetapi juga menjadi intervensi sosial untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat secara berkelanjutan.

Berdasarkan permasalahan tersebut, kegiatan pengabdian ini bertujuan untuk memberikan edukasi dan meningkatkan pemahaman masyarakat mengenai pendaftaran tanah serta kedudukan sertifikat tanah sebagai alat bukti hukum yang sah..

METODE PELAKSANAAN

Metode pelaksanaan kegiatan menggunakan pendekatan partisipatif dan deskriptif. Tim pengabdian secara langsung melakukan penyuluhan hukum kepada masyarakat di Balai Desa Tegalagung.

Tahapan kegiatan meliputi: (1) identifikasi permasalahan masyarakat terkait pendaftaran tanah, (2) penyusunan materi penyuluhan hukum, (3) pelaksanaan sosialisasi dan edukasi, serta (4) diskusi interaktif dengan peserta. Metode penyampaian dilakukan melalui ceramah dan tanya jawab dengan bahasa yang sederhana agar mudah dipahami oleh masyarakat.

Metode penyampaian dilakukan melalui ceramah dan tanya jawab dengan bahasa yang sederhana agar mudah dipahami oleh masyarakat. Untuk mengukur peningkatan pemahaman

peserta, digunakan pendekatan pre-test dan post-test sederhana melalui pertanyaan lisan sebelum dan sesudah kegiatan. Indikator yang diukur meliputi pemahaman tentang fungsi sertifikat tanah, prosedur pendaftaran tanah, serta manfaat hukum yang diperoleh. Hasil peningkatan pemahaman dihitung secara persentase berdasarkan jumlah peserta yang mampu menjawab pertanyaan dengan benar setelah kegiatan dibandingkan sebelum kegiatan, sehingga diperoleh tingkat peningkatan sebesar $\pm 75\%$.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kegiatan pengabdian dilaksanakan pada tanggal 14 Januari 2026 di Balai Desa Tegalagung dengan jumlah peserta sebanyak 10 orang. Seluruh peserta yang diundang hadir sehingga tingkat kehadiran mencapai 100%.

1. Kondisi Umum Pelaksanaan PkM (Pengabdian kepada Masyarakat)

Kegiatan pengabdian kepada masyarakat (PkM) dilaksanakan pada hari Rabu, 14 Januari 2026 di Balai Desa Tegalagung, Kecamatan Semanding, Kabupaten Tuban. Kegiatan ini dihadiri oleh 10 peserta yang diundang berdasarkan arahan Kepala Desa. Secara umum, peserta menunjukkan antusiasme yang tinggi terhadap kegiatan penyuluhan hukum yang diselenggarakan oleh tim dari Fakultas Hukum Universitas Sunan Bonang, khususnya terkait materi pendaftaran tanah dan kedudukan sertifikat tanah bagi masyarakat desa.

Keberhasilan pelaksanaan kegiatan dapat dilihat dari beberapa indikator utama. Pertama, dari aspek jumlah peserta, kegiatan ini mencapai tingkat kehadiran 100% karena seluruh peserta yang diundang hadir. Hal ini menunjukkan adanya ketertarikan dan kebutuhan masyarakat terhadap materi yang disampaikan.

Kedua, dari aspek ketercapaian tujuan edukasi dan sosialisasi, kegiatan ini dinilai berhasil dengan tingkat capaian sekitar 75%. Hal ini terlihat dari meningkatnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah serta fungsi sertifikat sebagai alat bukti hukum yang sah.

Ketiga, dari aspek kemampuan peserta dalam memahami materi, kegiatan ini juga menunjukkan hasil yang baik. Peserta aktif bertanya dan berdiskusi mengenai peruntukan tanah serta urgensi pendaftaran tanah di era modern. Metode ceramah yang dikombinasikan dengan pendekatan interaktif terbukti efektif dalam meningkatkan pemahaman peserta hingga sekitar 75%.

2. Penyampaian Materi Pengabdian Masyarakat

Kebijakan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja menjadi dasar pembentukan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Regulasi ini lahir sebagai respons terhadap berbagai persoalan struktural dalam sistem hukum dan ekonomi nasional.

Latar belakang utama pembentukan Undang-Undang Cipta Kerja meliputi kondisi hiper regulasi yang ditandai dengan kompleksitas aturan di tingkat pusat dan daerah, rendahnya daya saing Indonesia berdasarkan indikator global, tingginya angka pengangguran dan setengah pengangguran, lemahnya pemberdayaan UMKM dan koperasi, serta ketidakpastian ekonomi global yang memengaruhi pertumbuhan ekonomi nasional.

Melalui regulasi ini, pemerintah berupaya mendorong pertumbuhan ekonomi melalui peningkatan investasi, penciptaan lapangan kerja, peningkatan daya beli masyarakat, pemerataan ekonomi, ketahanan ekonomi, serta peningkatan inovasi dan daya saing nasional. Dalam konteks ini, sektor pertanian menjadi salah satu fokus utama reformasi kebijakan.

Undang-Undang Cipta Kerja, khususnya pada Bagian Keempat Pertanahan (Pasal 125–147), memberikan mandat kepada pemerintah untuk melakukan pembaruan regulasi di bidang pertanahan. Salah satu implementasinya adalah diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 sebagai bentuk penyempurnaan dari regulasi sebelumnya.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 bertujuan untuk mengganti dan menyempurnakan ketentuan lama yang sudah tidak relevan, serta mengakomodasi kebutuhan hukum yang berkembang di masyarakat. Regulasi ini mencabut beberapa aturan sebelumnya seperti PP Nomor 40 Tahun 1996, PP Nomor 103 Tahun 2015, serta sebagian ketentuan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 terkait jangka waktu pengumuman pendaftaran tanah.

Beberapa ketentuan pokok dalam PP 18 Tahun 2021 antara lain penguatan hak pengelolaan (HPL), penyesuaian pengaturan hak atas tanah melalui konsep siklus jangka waktu hak, pengaturan tanah negara dan tanah khusus, pengaturan ruang atas dan bawah tanah, pengaturan satuan rumah susun, percepatan pendaftaran tanah, penggunaan dokumen elektronik, serta penyelesaian alat bukti hak lama.

Dalam hal hak pengelolaan tanah, pemerintah memberikan kewenangan kepada berbagai institusi seperti pemerintah pusat, pemerintah daerah, BUMN/BUMD, badan hukum tertentu, serta badan bank tanah. Hak pengelolaan ini dapat dimanfaatkan sendiri atau bekerja sama dengan pihak lain, serta dapat diberikan hak turunan seperti HGU, HGB, dan hak pakai.

Pengelolaan tanah melalui HPL juga bertujuan untuk menjamin kepentingan umum, ekonomi, pembangunan, dan sosial. Selain itu, terdapat insentif bagi pemegang hak, seperti kemudahan perpanjangan dan pembaruan hak serta pemberian jangka waktu yang lebih panjang, khususnya untuk hak guna bangunan pada satuan rumah susun.

Pengaturan hak atas tanah dalam PP 18 Tahun 2021 juga memperkenalkan sistem siklus jangka waktu hak yang mencakup pemberian, perpanjangan, dan pembaruan. Permohonan perpanjangan dapat dilakukan sebelum berakhirnya hak, sedangkan pembaruan dapat diajukan maksimal dua tahun setelah hak berakhir. Selain itu, terdapat kebijakan penyesuaian tata ruang serta penerapan sistem elektronik dalam pemberian hak.

Regulasi ini juga mengatur kepemilikan satuan rumah susun dengan prinsip pemisahan horizontal antara kepemilikan unit dan hak atas tanah bersama. Kepemilikan ini dapat dimiliki oleh WNI, badan hukum Indonesia, hingga warga negara asing dengan batasan tertentu terkait harga, luas, dan peruntukan.

Dalam konteks keterbatasan lahan, PP 18 Tahun 2021 juga mengatur pemanfaatan ruang atas tanah dan ruang bawah tanah sebagai solusi pembangunan vertikal. Pemanfaatan ruang ini tetap berada dalam penguasaan negara dan dapat diberikan hak tertentu dengan mempertimbangkan kepentingan umum serta kesesuaian tata ruang.

Selain itu, regulasi ini menekankan percepatan pendaftaran tanah melalui sistem elektronik, perluasan objek pendaftaran seperti ruang atas dan bawah tanah, tanah reklamasi, dan wilayah perairan, serta penertiban administrasi pertanahan melalui pencatatan berbagai dokumen hukum.

Kepastian hukum terhadap bukti hak lama juga diperkuat melalui penghapusan keberlakuan bukti hak tertentu serta penegasan bahwa surat keterangan tanah hanya sebagai alat bantu pendaftaran. Di sisi lain, percepatan pendaftaran tanah dilakukan melalui pengaturan waktu pengumuman, kewajiban partisipasi masyarakat dalam program PTSL, serta digitalisasi layanan pertanahan.

Dengan demikian, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menjadi instrumen penting dalam reformasi agraria yang bertujuan menciptakan kepastian hukum, meningkatkan efisiensi administrasi pertanahan, serta mendukung pembangunan ekonomi nasional secara berkelanjutan.:

3. Perubahan Pola Pikir

Semula peserta kurang antusias karena menganggap pendaftaran tanah hanya sebatas tertib administrasi dan legalitas. Namun, setelah pemaparan terkait kemudahan akses dan proses sertifikasi tanah berdasarkan PP 18/2021, antusiasme peserta meningkat yang ditunjukkan melalui berbagai pertanyaan. Pemateri juga memberikan pemahaman melalui contoh kasus nyata, disertai data lapangan serta penjelasan mengenai permasalahan dan penyelesaian sengketa pertanahan.

4. Keterkaitan dengan Regulasi

Materi yang disampaikan mengacu pada:

- a. UUPA 1960
- b. PP No. 24 Tahun 1997
- c. PP No. 18 Tahun 2021

Regulasi tersebut menegaskan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan.

Berdasarkan hasil diskusi, beberapa peserta mengungkapkan bahwa kendala utama dalam pendaftaran tanah adalah persepsi biaya yang mahal dan proses yang dianggap rumit. Salah satu

peserta menyatakan bahwa “masyarakat takut mengurus sertifikat karena khawatir biayanya tinggi dan prosedurnya berbelit”. Selain itu, terdapat juga pemahaman yang keliru bahwa kepemilikan tanah cukup dibuktikan dengan bukti girik atau surat keterangan desa. Temuan ini menunjukkan bahwa permasalahan utama bukan hanya pada akses, tetapi juga pada pemahaman hukum masyarakat.

Temuan tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara regulasi yang telah disederhanakan melalui PP No. 18 Tahun 2021 dengan pemahaman masyarakat di tingkat desa. Oleh karena itu, kegiatan penyuluhan hukum menjadi strategi penting dalam menjembatani kesenjangan tersebut agar kebijakan pemerintah dapat diimplementasikan secara efektif.

SIMPULAN

Kegiatan pengabdian kepada masyarakat di Desa Tegalagung berhasil meningkatkan pemahaman masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah dan sertifikat tanah, dengan tingkat partisipasi mencapai 100% dan peningkatan pemahaman sebesar $\pm 75\%$. Selain itu, kegiatan ini juga mampu mengubah pola pikir masyarakat yang sebelumnya menganggap sertifikat hanya sebagai formalitas administratif menjadi lebih memahami fungsi strategisnya dalam perlindungan hukum.

Implikasi dari kegiatan ini adalah perlunya peran aktif pemerintah desa dan instansi terkait, khususnya Badan Pertanahan Nasional (BPN), dalam memberikan pendampingan lanjutan kepada masyarakat dalam proses sertifikasi tanah. Program ini juga berpotensi untuk dikembangkan dalam bentuk pendampingan berkelanjutan serta dapat direplikasi di desa lain dengan karakteristik permasalahan yang serupa guna mendukung tertib administrasi pertanahan secara nasional.

UCAPAN TERIMA KASIH (Jika Diperlukan)

Ucapan terima kasih disampaikan kepada Universitas Sunan Bonang dan Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (LPPM) Universitas Sunan Bonang atas dukungan dan fasilitasi dalam pelaksanaan kegiatan pengabdian kepada masyarakat ini. Penulis juga menyampaikan apresiasi kepada Pemerintah Desa Tegalagung yang telah memberikan izin serta dukungan selama kegiatan berlangsung. Tidak lupa, terima kasih kepada seluruh peserta kegiatan yang telah berpartisipasi aktif sehingga kegiatan ini dapat berjalan dengan baik dan mencapai tujuan yang diharapkan.

DAFTAR RUJUKAN

- A.P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah Di Indonesia : Berdasarkan P. P. 24 Tahun 1997 Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P. P. 37 Tahun 1998), Bandung : Mandar Maju, 2009.
- Adrian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Jakarta : Sinar Grafika, 2018.
- Artje Tehupeior, Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Depok : RAS (Raih Asa Sukses), 2012.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Sigit Sapto Nugroho, Mohamad Tohari, Mudji Rahardjo, Hukum Agraria Indonesia, Pustaka Iltizam, 2017.

Suyanto, Hukum Pengadaan dan Pendaftaran Tanah, Unigres Press, Gresik, 2023.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

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