

RESONA

<https://journal.stiem.ac.id/index.php/resona>

PENYULUHAN DAN PENDAMPINGAN PENDAFTARAN TANAH DI DESA KADUMANEUH PANDEGLANG BANTEN

Liza Evita¹, Muhammad Faisal², Nurul Fajri Chikmawati³

^{1,2,3} Universitas YARSI, Jakarta

INFO NASKAH

Diserahkan

6 September 2024

Diterima

12 Oktober 2024

Diterima dan Disetujui

24 Desember 2024

Kata Kunci:

Pendaftaran Tanah, Sertifikat,
Hak Milik Atas Tanah

Keywords:

*Land Registration, Certificates,
Land Ownership*

ABSTRAK

Pendaftaran tanah merupakan 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. Di satu sisi masih banyak tanah masyarakat di desa Kadumaneuh yang belum terdaftar atau belum memiliki tanda bukti haknya. Oleh karena itu dilaksanakan kegiatan penyuluhan dan pendampingan pendaftaran tanah, termasuk juga diskusi dan fasilitasi mengenai persoalan-persoalan konkret yang berkaitan dengan pendaftaran tanah. Diadakan uji pemahaman sasaran kegiatan sebelum (pre-test) dan sesudah kegiatan berlangsung (post-test). Diketahui bahwa dari keseluruhan peserta penyuluhan hukum hanya 2 (dua) orang yang tanahnya sudah memiliki sertifikat tanah. Tingkat pengetahuan masyarakat berkaitan dengan pendaftaran tanah semula masih rendah, setelah dilakukan pengabdian kepada masyarakat berupa penyuluhan hukum menjadi meningkat tinggi.

Abstract. Land registration is a series of activities carried out by the Government on a continuous, continuous and regular basis, including the collection, processing, bookkeeping, and presentation and maintenance of physical data and juridical data, in the form of maps and lists, regarding land plots and flats, including the issuance of certificates of proof of rights for land plots that already have rights and property rights to flats and certain rights that burdened with it. On the one hand, there are still many community lands in Kadumaneuh village that have not been registered or do not have proof of their rights. Therefore, counseling and assistance activities for land registration are carried out, including discussions and facilitation on concrete issues related to land registration. A test of understanding the objectives of the activity before (pre-test) and after the activity took place (post-test). It is known that of the total participants in legal counseling, only 2 (two) people already have land certificates. The level of public knowledge related to land registration was originally still low, after community service in the form of legal counseling became high.

1. PENDAHULUAN

Berita dilaman website Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) diberitakan bahwa Kementerian ATR/BPN berkomitmen untuk terus melakukan percepatan legalisasi asset melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Hal ini demi mewujudkan seluruh bidang tanah di Indonesia dapat terpetakan dan terdaftar dalam waktu dekat. Di samping kuantitas, pendaftaran tanah harus dibarengi dengan kualitas agar mencapai tujuan dari program tersebut. Salah satu tujuannya, yakni mendukung kemudahan berusaha. Dengan pendaftaran tanah yang berkualitas, maka setiap jengkal bidang tanah akan sesuai, baik data fisik dan data yuridisnya.

Sebagaimana diberitakan BantenHeadline.com, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pandeglang mencatat, sekitar 250 ribu bidang tanah belum memiliki sertifikat. Belum tersertifikatnya bidang tanah, rawan memunculkan potensi sengketa maupun gugatan dari pihak lain. Sebagian besar bidang tanah yang tidak memiliki sertifikat itu, terletak di perdesaan. Kesadaran masyarakat masih kurang dalam mengurus sertifikat, mungkin saat ini belum bermasalah, dikemudian hari tidak menutup kemungkinan muncul masalah. peluang memanfaatkan tanahnya untuk kebutuhan ekonomi belum dilihat oleh sebagian besar masyarakat. Padahal jika sudah memiliki sertifikat, proses menggadaikan tanahnya lebih mudah jika masyarakat mengalami persoalan ekonomi yang mendesak.

Masyarakat Kadumaneuh Pandeglang pekerjaan warga sebagian besar sebagai buruh, kuli, petani, akan terbantu apabila tanah miliknya dapat didaftarkan. Tim memetakan perlunya penyuluhan kepada mitra kegiatan ini yakni masyarakat Desa Kadumaneuh, dengan mengambil materi mengenai pendaftaran tanah dalam rangka kepastian hukum hak atas tanah di desa Kadumaneuh, Banjar Pandeglang. Jenis arsip bidang pertanahan salah satunya adalah sertifikat tanah yang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah dalam bentuk secara fisik (kertas). (Yani, A, Syafiin, 2021).

Pada umumnya permohonan penerbitan sertifikat hak atas tanah harus menempuh prosedur yang ditentukan oleh BPN Propinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten /Kota selaku instansi yang berwenang menerbitkan sertifikat. Pemohon juga harus memenuhi persyaratan yang ditentukan. Prosedur dan persyartan iitu berbeda-beda tergantung jenis hak atas tanahnya. (Adrian Sutedi, 2017). Untuk pembuktian hak, terdapat tiga kategori terkait dengan surat-surat yang dimiliki, yakni pembuktian hak yang dinyatakan lengkap, pembuktian hak yang dinyatakan tidak lengkap. (Waskito, 2019).

Dengan mempertimbangkan situasi di lokasi pelaksanaan program pengabdian kepada masyarakat dan ketersediaan sumber daya untuk melaksanakannya, tim pengabdian kepada masyarakat ini tertarik ambil bagian dalam program sosialisasi pendaftaran tanah. Permasalahan yang dihadapi mitra yang dalam hal ini adalah warga masyarakat Desa Kadumaneuh antara lain: (1) keterbatasan akses informasi hukum tentang pendaftaran tanah. (2) wawasan pengetahuan hukum perangkat kelurahan, tetua serta warga masyarakat setempat terkait pendaftaran tanah masih kurang. Perangkat kelurahan berharap mendapatkan penyuluhan maupun pendampingan untuk warganya, maupun perangkat desa, untuk memperoleh peningkatan pemahaman dan pendampingan dalam pendaftaran tanah.

Tujuan kegiatan ini adalah untuk meningkatkan pemahaman warga masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah, peluang memanfaatkan tanah untuk kebutuhan ekonomi serta

memberikan motivasi kepada mitra untuk mendaftarkan tanahnya. Pertimbangan penting untuk mendesain rincian dari kegiatan ini adalah ketersediaan sumber daya dari tim pengabdian masyarakat. Paradigma kegiatan pengabdian ini berfokus pada pemberdayaan masyarakat yang dimulai dengan hal-hal yang sederhana dan menjadi bagian integral dari kehidupan masyarakat (Umrotul Khasanah, 2023)

2. METODE

Kegiatan ini dilaksanakan dengan menggunakan metode *participatory action* didukung metode ceramah dan diskusi. Metode ini digunakan untuk menyampaikan materi penyuluhan yang bersifat kognitif. Materi penyuluhan hukum antara lain tentang : Dasar Hukum Pendaftaran Tanah, Pengertian Pendaftaran Tanah, Asas Pendaftaran Tanah, Obyek Pendaftaran Tanah, Tujuan Pendaftaran Tanah, Dokumen Pendaftaran Tanah.

Pelaksanaan metode ini digunakan waktu sebanyak 40% untuk ceramah atau penyampaian materi, sedangkan sisanya 60% digunakan untuk diskusi dan tanya jawab. Sebelum materi penyuluhan disampaikan, terlebih dahulu diberikan atau dibagikan kuesioner *pre-test*, kemudian dilakukan intervensi berupa pembekalan materi pendaftaran tanah dengan cara sosialisasi, dengan metode ceramah. Berdasarkan kompetensi keilmuannya, narasumber pertama, Liza Evita memberikan kontribusinya dalam hal pengertian tujuan obyek asas fungsi. Narasumber kedua, Muhammad Faisal memberikan pemahaman mengenai manfaat pendaftaran tanah dari sisi ekonomi. Narasumber ketiga, Nurul Fajri Chikmawati memberikan pemahaman mengenai tanah sebagai jaminan hutang. Setelah materi penyuluhan selesai diberikan, dibagikan lagi kuesioner yang sama untuk membandingkan tingkat pengetahuan peserta sebelum dan setelah diberikannya materi penyuluhan. Tim dosen bersama mahasiswa yang dilibatkan, melakukan:

- a. Penyuluhan
- b. Pendampingan (dan fasilitasi)
- c. Monitoring dan evaluasi

Partisipasi mitra dalam kegiatan ini, selain memberikan pandangan awal mengenai kondisi riil di lapangan, juga berperan penting untuk menjadi simpul bagi koordinasi kehadiran kelompok sasaran. Kegiatan penyuluhan ini dilakukan pada Jumat, 23 Februari 2024 dan berlangsung dari pukul 14.00-16.00 WIB. Kegiatan ini bertempat di Ruang Pertemuan Desa Kadumaneuh, Pandeglang, Banten. Diikuti oleh 41 warga masyarakat setempat.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Penyuluhan ini dilakukan agar para peserta yaitu warga masyarakat Desa Kadumaneuh dapat meningkatkan pengetahuannya tentang pentingnya Pendaftaran, sehingga pengetahuan yang diperoleh dapat meningkatkan kesadaran untuk mendaftarkan tanahnya, sehingga tujuan dari pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak tanah yang bersangkutan, selain tujuan menyediakan informasi dan tertib administrasi dapat pula tecapai.

Tim disambut dengan sangat layak, baik oleh perangkat desa maupun warga masyarakat yang menjadi khalayak sasaran pengabdian kepada Masyarakat.



Gambar 1 Tim Pengabdian Kepada Masyarakat Bersama Perangkat Desa

Kegiatan penyuluhan dilakukan dengan memperkenalkan tim narasumber, untuk membangun keakraban dengan khalayak sasaran, sembari memberikan kuisioner pre-test. Selanjutnya pemberian materi oleh narasumber. Materi penyuluhan diawali dengan pemberian pengetahuan tentang urgensi tanah dan pendaftarannya. Kemudian dilanjutkan dengan materi tentang tanah sebagai jaminan hutang. Setelah mentransfer kedua materi tersebut, selanjutnya peserta diberikan penyuluhan tentang Pendaftaran Tanah.

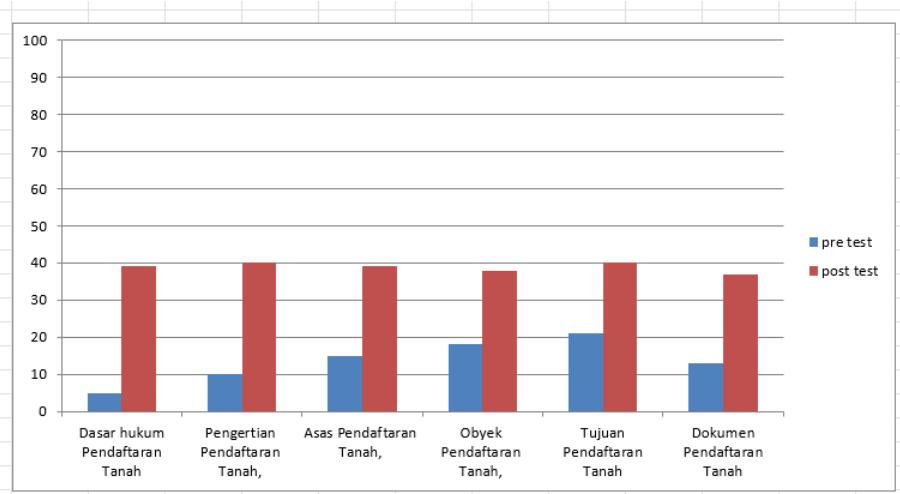
Presentasi oleh narasumber disajikan dalam bentuk power point. Peserta selain mendapatkan pengetahuan dan pemahaman mengenai Pendaftaran Tanah, juga mendapatkan souvenir penyuluhan. Peserta sangat antusias mengikuti kegiatan ini, alhamdulillah di ruang pertemuan Kantor Desa Kadumaneuh telah dilengkapi dengan, laptop slide proyektor, mikrofon, sehingga membantu memperlancar kegiatan penyuluhan. Perangkat Desa memfasilitasi dengan baik.



Gambar 2 Warga Masyarakat selaku Peserta Penyuluhan

Kegiatan ini telah dilaksanakan dengan baik, para peserta warga masyarakat setempat, sangat antusias, banyak mengajukan pertanyaan terkait pendaftaran tanah.

Tabel 1. Pemahaman Pendaftaran Tanah



Sumber: Hasil analisis data primer 2024

Tabel 1 menunjukkan bahwa setelah dilakukan kegiatan Pengabdian kepada Masyarakat, melalui kegiatan penyuluhan hukum, terdapat peningkatan pengetahuan tentang pendaftaran tanah. Secara terperinci hasil pengolahan data kuesioner terhadap peserta penyuluhan hukum yang terdiri dari 41 warga Masyarakat Kadumaneuh, Pandeglang, didapat hasil sebagai berikut:

Pertama, berkaitan dengan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah, antara lain adalah Pasal 19 UUPA Peraturan Pemerintah No. 24 Th. 1997, sebanyak 5 orang atau 12 % peserta penyuluhan yang paham. Setelah dilakukan penyuluhan diberikan lagi kuisioner dengan pertanyaan yang sama, menjadi 39 orang atau 95% yang paham, artinya terdapat peningkatan pemahaman sebesar 83% terkait dasar hukum pendaftaran tanah.

Kedua, berkaitan dengan Pengertian Pendaftaran Tanah, sebelum dilaksanakan penyuluhan, sebanyak 10 orang atau 24% peserta penyuluhan yang paham tentang pengertian pendaftaran tanah. Setelah dilakukan penyuluhan, diberikan lagi kuisioner dengan pertanyaan yang sama, menjadi 40 orang atau 97% yang paham, artinya terdapat peningkatan pemahaman sebesar 73%, terkait pengertian pendaftaran tanah.

Ketiga, berkaitan dengan Asas Pendaftaran Tanah yakni sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, terbuka. Sebelum dilaksanakan penyuluhan hukum, sebanyak 15 orang atau 36 % peserta penyuluhan yang paham. Setelah dilakukan penyuluhan, dengan diberikan lagi kuisioner dengan pertanyaan yang sama, menjadi 39 orang atau 95% yang paham, artinya terdapat peningkatan pemahaman sebesar 59%, terkait asas pendaftaran tanah.

Keempat, berkaitan dengan Obyek Pendaftaran Tanah, sebelum dilaksanakan penyuluhan, sebanyak 18 orang atau 43% peserta penyuluhan yang paham tentang obyek pendaftaran tanah. Setelah dilakukan penyuluhan, diberikan lagi kuisioner dengan pertanyaan yang sama, menjadi 38 orang atau 92% yang paham, artinya terdapat peningkatan pemahaman sebesar 43%, terkait obyek pendaftaran tanah.

Kelima, berkaitan dengan Tujuan Pendaftaran Tanah, sebelum dilaksanakan penyuluhan, sebanyak 21 orang atau 51% peserta penyuluhan yang paham tentang tujuan pendaftaran tanah. Setelah dilakukan penyuluhan, diberikan lagi kuisioner dengan pertanyaan yang sama,

menjadi 40 orang atau 97% yang paham, artinya terdapat peningkatan pemahaman sebesar 46 %, terkait tujuan pendaftaran tanah.

Keenam, berkaitan dengan Dokumen Pendaftaran Tanah untuk pertama kali. Sebelum dilaksanakan penyuluhan, sebanyak 13 orang atau 31% peserta penyuluhan yang paham tentang dokumen pendaftaran tanah. Setelah dilakukan penyuluhan, diberikan lagi kuisioner dengan pertanyaan yang sama, menjadi 37 orang atau 90% yang paham, artinya terdapat peningkatan pemahaman sebesar 59 %, terkait dokumen pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengo-lahan, 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. Dasar hukum pendaftaran tanah, antara lain adalah Pasal 19 UUPA Peraturan Pemerintah No. 24 Th. 1997.

Sebagaimana diberitakan BantenHeadline.com, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pandeglang mencatat, sekitar 250 ribu bidang tanah belum memiliki sertifikat. Belum tersertifikatnya bidang tanah, rawan memunculkan potensi sengketa maupun gugatan dari pihak lain. Sebagian besar bidang tanah yang tidak memiliki sertifikat itu, terletak di perdesaan. Kesadaran masyarakat masih kurang dalam mengurus sertifikat, mungkin saat ini belum bermasalah, dikemudian hari tidak menutup kemungkinan muncul masalah. peluang memanfaatkan tanahnya untuk kebutuhan ekonomi belum dilihat oleh sebagian besar masyarakat. Padahal jika sudah memiliki sertifikat, proses menggadaikan tanahnya lebih mudah jika masyarakat mengalami persoalan ekonomi yang mendesak.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997. Adapun kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan, merupakan pendaftaran tanah secara sistematis. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. 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, disebut pendaftaran tanah secara sporadik.

Asas Pendaftaran Tanah yakni sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, terbuka. Asas sederhana : ketentuan dan prosedur mudah dipahami. Asas aman: diselenggarakan secara teliti dan cermat shg hasilnya dpt menjamin kepastian hukum. Asas terjangkau: terjangkau oleh pihak yang memerlukan. Asas mutakhir: kelengkapan yang memadai dlm pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Asas terbuka; masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Obyek Pendaftaran Tanah, adalah bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai; tanah hak pengelolaan; tanah wakaf;; hak

milik atas satuan rumah susun; hak tanggungan; tanah Negara, dilakukan dengan cara membukukan dalam daftar tanah.

Tujuan Pendaftaran Tanah adalah pertama, untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak, agar dgn mudah dpt membuktikan dirinya sebagai pemegang hak ybs. Kedua, untuk menyediakan informasi kpd pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dgn mudah dpt memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Ketiga, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dokumen yang diperlukan dalam pendaftaran tanah antara lain : Surat pengantar RT/RW, fotokopi KK dan KTP Pemohon, Fotokopi Bukti Kepemilikan Tanah (sertifikat, Akta/Keterangan Hibah, Waris, Jual Beli, Wakaf); SPPT PBB Tahun Berjalan, Riwayat / Asal-usul Tanah; Kutipan C; Blanko / Formulir yang disediakan oleh BPN; Apabila Perolehan dari Waris ditambah photocopy KK dan KTP seluruh ahli Waris dan Surat Kematian; Apabila Perolehan dari Wakaf dilengkapi Akte wakaf yang sudah disahkan oleh KUA / Kementrian Agama dan Akta Pengesahan Pengurus/Takmir oleh Notaris.



Gambar 3. Sumbangan tempat penyimpanan arsip

4. SIMPULAN

Penyuluhan Dan Pendampingan Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Desa Kadumaneuh Pandeglang dapat dilakukan dengan mensosialisasi regulasi, mengedukasi masyarakat desa dan pihak terkait seperti aparat desa, agar memahami pentingnya Pendaftaran Tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum hak atas tanah. tingkat pengetahuan masyarakat berkaitan dengan pendaftaran tanah semula masih rendah, setelah dilakukan pengabdian kepada masyarakat berupa penyuluhan hukum menjadi meningkat tinggi. Kegiatan penyuluhan tentang Pendaftaran Tanah ini sangat penting dilakukan untuk menambah wawasan pengetahuan dan kesadaran hukum masyarakat setempat.

Kegiatan penyuluhan hukum ini mampu meningkatkan tingkat pengetahuan hukum masyarakat, khususnya masyarakat Desa Kadumaneuh Kecamatan Banjar Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten, juga aparat desa setempat, terkait tugas, hak dan kewajibannya di masyarakat. Namun harus tetap diingatkan kembali dengan secara berkesinambungan mengedukasi masyarakat mengenai pendaftaran tanah. Perlu secara berkesinambungan

dilakukan edukasi terhadap masyarakat tentang pendaftaran tanah, sehingga menumbuhkan pemahaman baik, yang akan mempengaruhi tindakan masyarakat untuk melindungi tanah hak milik mereka melalui kegiatan pendaftaran tanah. Terima kasih dan penghargaan ditujukan kepada Yayasan YARSI yang telah memfasilitasi kegiatan ini, Wakil Rektor III Universitas YARSI, Kepala Pusat YARSI Pemberdayaan Desa, Kepala Desa, Sekretaris Desa Kadumaneuh dan seluruh jajarannya, warga masyarakat Desa Kadumaneuh, Tim Dosen, Tendik, mahasiswa, yang berpartisipasi pada pelaksanaan pengabdian kepada masyarakat ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Indonesia, Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- Kementerian ATR/BPN. Pendaftaran Tanah yang Berkualitas untuk Mendukung Kemudahan Berusaha. <https://www.atrbpn.go.id/siaran-pers/detail/2788/pendaftaran-tanah-yang-berkualitas-untuk-mendukung-kemudahan-berusaha>. Diakses 1 Oktober 2023
- Bantenheadline.com.“Puluhan Ribu Tanah di Pandeglang Rawan Sengketa”
<https://bantenheadline.com/puluhan-ribu-bidang-tanah-di-pandeglang-rawan-sengketa/>
Diakses 1 Oktober 2023
- Lisnadia Nur Avivah Sutaryono, Dwi Wulan Titik Andari. “Pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali dalam rangka perlindungan hukum kepemilikan sertifikat tanah”. Jurnal Tunas Agraria,5(3), 197-210, September 2022
- Yani, A, Syafiin, R. A. (2021). “Pengarsipan elektronik sertifikat tanah untuk menjamin ketersediaan arsip sebagai alat bukti yang sah pada sengketa pertanahan”. Khazanah: Jurnal Pengembangan Kearsipan, 14(1), 57.
<https://doi.org/10.22146/khazanah.59105>
- Umrotul Khasanah (2024) Membangun Qaryah Thayyibah: Masyarakat Berdaya Bebas Rentenir Pasca Pandemi Covid-19, Jurnal Resona, 8 (1).
<https://journal.stiem.ac.id/index.php/resona/article/view/1956>
- Adrian Sutedi. Sertifikat Hak Atas Tanah. Jakarta : Sinar Grafika. 2017. Hlm 56
- Waskito, Hadi Arnowo. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia. Jakarta ; Kencana, 2019. Hlm.73