



Pentingnya Pendaftaran Tanah untuk Memastikan Kepemilikan yang Sah

The Importance of Land Registration to Ensure Legal Ownership

Bahmid Bahmid^{1*}, Irda Pratiwi², Yudha Rahmadi³, Putri Putri⁴, Neil Falah Hadi⁵,
Luthfi Fahreza Suherman⁶

^{1,2,3,4,5,6} Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Asahan, Indonesia

E-mail: ^{1*}bahmid1979@gmail.com, ²irdapратиwi1986@gmail.com, ³rahmadhiyudha@gmail.com,
⁴putrioktober2@gmail.com, ⁵nfalalhadi@gmail.com, ⁶luthfifahreza428@gmail.com

Alamat : Jl. Jend. A. Yani, Kisaran Naga, Kec. Kota Kisaran Timur, Kisaran, Sumatera Utara

Korespondensi penulis : bahmid1979@gmail.com

Article History:

Received: Januari 10, 2025;

Revised: Januari 24, 2025;

Accepted: Februari 08, 2025;

Published: Februari 11, 2025;

Keywords: land, registration, legal certainty, certification.

Abstrak : Land is a valuable asset with high economic, social, and legal significance. Legal certainty over land ownership is crucial to preventing disputes, facilitating transactions, and supporting economic development. However, many people in Indonesia have yet to officially register their land, including those in Sei Kamah Baru Village, Asahan Regency. The main factors contributing to this issue are the lack of public understanding of land registration procedures, the perception of high costs, and the minimal outreach from relevant authorities. This community service activity aims to raise awareness and understanding among the public about the importance of land registration to ensure legal ownership. The methods used in this program include preparation, legal counseling sessions, discussions, and administrative assistance for residents who wish to process their land certificates. The counseling session was held on January 30, 2025, at the Sei Kamah Baru Village Hall, attended by local residents, village officials, and representatives from the National Land Agency. The results of this activity indicate an increase in public awareness regarding the importance of land certification and its registration procedures. Additionally, some residents have taken the initiative to process their land certificates after receiving assistance from the community service team. This counseling session had a positive impact on enhancing legal awareness and encouraging land ownership legalization to prevent future disputes. For the program's sustainability, more intensive counseling sessions and collaboration with the government and the National Land Agency are needed to simplify the land registration process for the community.

Abstrak

Tanah merupakan aset berharga yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan hukum yang tinggi. Kepastian hukum atas kepemilikan tanah sangat penting untuk mencegah sengketa, mempermudah transaksi, serta mendukung pembangunan ekonomi. Namun, masih banyak masyarakat di Indonesia yang belum mendaftarkan tanahnya secara resmi, termasuk di Desa Sei Kamah Baru, Kabupaten Asahan. Faktor utama penyebabnya adalah kurangnya pemahaman masyarakat tentang prosedur pendaftaran tanah, anggapan biaya yang mahal, serta minimnya sosialisasi dari pihak terkait. Kegiatan pengabdian ini bertujuan untuk meningkatkan kesadaran dan pemahaman masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah guna memastikan kepemilikan yang sah. Metode yang digunakan dalam program ini meliputi tahap persiapan, pelaksanaan penyuluhan hukum, sesi diskusi, serta pendampingan administratif bagi masyarakat yang ingin mengurus sertifikat tanah. Penyuluhan dilaksanakan pada 30 Januari 2025 di Aula Balai Desa Sei Kamah Baru, dengan dihadiri oleh masyarakat setempat, perangkat desa, serta perwakilan dari Badan Pertanahan Nasional. Hasil kegiatan menunjukkan adanya peningkatan pemahaman masyarakat mengenai pentingnya sertifikasi tanah dan prosedur pendaftarannya. Selain itu, beberapa warga mulai berinisiatif untuk segera mengurus sertifikat tanah mereka setelah memperoleh pendampingan dari tim pengabdian. Penyuluhan ini memberikan dampak positif dalam meningkatkan kesadaran hukum masyarakat serta mendorong legalisasi kepemilikan tanah guna mencegah sengketa di masa depan. Untuk keberlanjutan program, diperlukan penyuluhan yang lebih intensif serta kerja sama dengan pemerintah dan Badan Pertanahan Nasional guna mempermudah proses pendaftaran tanah bagi masyarakat.

Kata Kunci: pendaftaran, tanah, kepastian, hukum, sertifikasi.

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu aset berharga bagi individu maupun negara, karena memiliki nilai ekonomi, sosial, dan hukum yang tinggi. Kepemilikan tanah yang sah merupakan aspek penting dalam menjamin kepastian hukum bagi masyarakat, menghindari sengketa, serta mendukung pembangunan ekonomi dan investasi. Namun, di Indonesia, masih banyak tanah yang belum terdaftar secara resmi sehingga rawan terhadap konflik kepemilikan, penyalahgunaan, dan ketidakpastian hukum.

Pemerintah melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, telah menetapkan kewajiban pendaftaran tanah guna memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah. Pendaftaran tanah ini berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang sah serta menjadi dasar dalam proses jual beli, warisan, dan kegiatan ekonomi lainnya. Sayangnya, masih banyak masyarakat yang kurang memahami pentingnya pendaftaran tanah, baik dari segi manfaat maupun prosedur yang harus ditempuh.

Penyuluhan hukum tentang pentingnya pendaftaran tanah menjadi langkah strategis dalam meningkatkan kesadaran masyarakat akan hak dan kewajiban mereka terkait kepemilikan tanah. Melalui penyuluhan ini, masyarakat dapat memahami pentingnya sertifikasi tanah dalam mencegah konflik agraria, memudahkan akses terhadap fasilitas keuangan seperti kredit perbankan, serta memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat. Dengan adanya kesadaran ini, diharapkan semakin banyak masyarakat yang proaktif dalam mendaftarkan tanahnya secara legal, sehingga tercipta ketertiban administrasi pertanahan di Indonesia.

Oleh karena itu, penyuluhan hukum ini bertujuan untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai urgensi pendaftaran tanah, prosedur yang harus ditempuh, serta konsekuensi hukum bagi tanah yang tidak terdaftar. Dengan demikian, masyarakat dapat lebih memahami pentingnya memiliki bukti kepemilikan yang sah guna menjamin hak atas tanah mereka dan menghindari permasalahan hukum di kemudian hari.

Desa Sei Kamah Baru merupakan salah satu desa yang berada di wilayah Kabupaten Asahan, Provinsi Sumatera Utara. Desa ini memiliki potensi agraria yang cukup besar, dengan mayoritas penduduknya bermata pencaharian sebagai petani dan pekebun. Namun, salah satu permasalahan yang sering terjadi di desa ini adalah ketidakjelasan kepemilikan tanah akibat rendahnya kesadaran masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah secara resmi. Hal ini mengakibatkan berbagai permasalahan hukum, seperti sengketa lahan, tumpang tindih

sertifikat, dan kesulitan dalam mengakses bantuan atau program pemerintah terkait pertanian dan pembangunan infrastruktur.

Berdasarkan observasi awal dan wawancara dengan perangkat desa serta masyarakat setempat, ditemukan bahwa banyak tanah di Desa Sei Kamah Baru yang masih berstatus tanah adat atau tanah warisan yang belum didaftarkan secara resmi di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Faktor utama yang menyebabkan hal ini adalah minimnya pemahaman masyarakat tentang prosedur pendaftaran tanah, biaya yang dianggap mahal, serta adanya anggapan bahwa kepemilikan tanah cukup dibuktikan dengan surat keterangan dari kepala desa atau camat setempat. Kondisi ini berpotensi menimbulkan konflik di masa depan, terutama jika terjadi jual beli tanah tanpa dokumen resmi atau adanya klaim kepemilikan ganda.

Selain itu, dari sisi regulasi, pemerintah telah menetapkan berbagai kebijakan untuk mendorong pendaftaran tanah, seperti program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Namun, masih banyak masyarakat yang belum memanfaatkan program ini secara maksimal. Beberapa faktor penghambatnya adalah kurangnya sosialisasi dari pihak terkait, ketidakpercayaan terhadap proses administratif, serta ketidakmampuan masyarakat dalam melengkapi dokumen yang diperlukan, seperti bukti kepemilikan yang sah.

Dampak dari ketidakjelasan kepemilikan tanah ini tidak hanya terbatas pada aspek hukum, tetapi juga berpengaruh pada aspek ekonomi dan sosial masyarakat. Tanah yang tidak memiliki sertifikat resmi sulit dijadikan jaminan untuk mendapatkan pinjaman modal usaha, sehingga membatasi peluang pengembangan ekonomi bagi masyarakat. Selain itu, sengketa tanah yang sering terjadi juga dapat merusak hubungan sosial antar warga dan menimbulkan ketegangan di dalam komunitas.

Dengan mempertimbangkan berbagai permasalahan tersebut, diperlukan upaya yang lebih intensif untuk meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah. Edukasi mengenai prosedur dan manfaat pendaftaran tanah harus dilakukan secara masif, melibatkan pemerintah desa, Badan Pertanahan Nasional, serta lembaga terkait lainnya. Selain itu, dukungan dalam bentuk pendampingan administratif dan bantuan bagi masyarakat yang kurang mampu dalam mengurus pendaftaran tanah juga diperlukan agar seluruh warga dapat memiliki kepemilikan tanah yang sah dan diakui secara hukum.

2. METODE

Metode pelaksanaan dalam pengabdian ini adalah sebagai berikut:

1. Tahap persiapan:

- a. Penentuan kelompok masyarakat yang akan diberikan penyuluhan hukum.
- b. Menetapkan waktu dan tempat dimana penyuluhan akan dilakukan.

2. Tahap Pelaksanaan.

a. Tim Pengabdian melakukan penyuluhan dengan memberikan materi tentang Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Memastikan Kepemilikan Yang Sah

b. Anggota pengusul akan menjalankan sesi tanya jawab untuk mendapatkan pandangan dari masyarakat

3. Tahap akhir.

3. HASIL

Kegiatan pengabdian kepada masyarakat dalam bentuk penyuluhan hukum tentang Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Memastikan Kepemilikan Yang Sah dilaksanakan di Desa Sei Kamah Baru pada 30 Januari 2025. Program ini dihadiri oleh masyarakat setempat, perangkat desa, serta perwakilan dari Badan Pertanahan Nasional. Penyuluhan berlangsung dengan antusiasme yang tinggi, di mana peserta aktif bertanya dan berdiskusi mengenai permasalahan yang mereka hadapi dalam kepemilikan tanah.

Hasil dari kegiatan ini menunjukkan adanya peningkatan pemahaman masyarakat tentang urgensi pendaftaran tanah. Banyak warga yang sebelumnya tidak mengetahui prosedur pendaftaran tanah menjadi lebih memahami langkah-langkah yang harus dilakukan. Selain itu, pendampingan administratif yang diberikan juga membantu masyarakat dalam menyiapkan dokumen yang dibutuhkan untuk mengurus sertifikat tanah mereka.

Selain mendapatkan pemahaman yang lebih baik, masyarakat juga semakin sadar akan pentingnya memiliki sertifikat tanah untuk menghindari potensi sengketa di masa depan. Beberapa warga bahkan langsung menunjukkan minat untuk segera mengurus pendaftaran tanah mereka setelah mendapatkan pendampingan dari tim pengabdian. Kegiatan ini juga berhasil mendorong sejumlah warga untuk segera mendaftarkan tanahnya ke Badan Pertanahan Nasional. Hal ini menandakan bahwa kegiatan penyuluhan tidak hanya memberikan wawasan baru, tetapi juga menghasilkan dampak nyata dalam mendorong legalisasi kepemilikan tanah di Desa Sei Kamah Baru.

Dapat disimpulkan bahwa kegiatan pengabdian kepada masyarakat dalam bentuk penyuluhan hukum mengenai pentingnya pendaftaran tanah di Desa Sei Kamah Baru berhasil meningkatkan pemahaman warga tentang prosedur dan urgensi legalisasi kepemilikan tanah. Antusiasme peserta menunjukkan tingginya kebutuhan informasi terkait kepastian hukum atas tanah, dan pendampingan administratif yang diberikan membantu warga dalam proses pendaftaran tanah. Dampak nyata dari kegiatan ini terlihat dari meningkatnya kesadaran masyarakat untuk mengurus sertifikat tanah guna mencegah potensi sengketa di masa depan, sekaligus mendorong beberapa warga segera mendaftarkan tanah mereka ke Badan Pertanahan Nasional.

4. DISKUSI

Pendaftaran tanah, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara berkelanjutan dan sistematis. Kegiatan ini mencakup pengumpulan, pengolahan, pencatatan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan yuridis dalam bentuk peta dan daftar. Data tersebut mencakup informasi mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk penerbitan tanda bukti hak atas tanah yang telah memiliki hak sertifikat milik atas satuan rumah susun, beserta hak-hak lain yang membebani.

Ketentuan mengenai pendaftaran tanah ini sejalan dengan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Pelaksanaan pendaftaran tersebut diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pengertian pendaftaran tanah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mencakup beberapa aspek, yaitu:

1. Proses pengukuran, pemetaan, dan pencatatan tanah.
2. Pendaftaran hak atas tanah serta peralihan hak-hak tersebut.
3. Penerbitan surat tanda bukti hak yang memiliki kekuatan sebagai alat pembuktian yang sah.

Lebih lanjut, pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) UUPA harus mencakup:

- a) Kegiatan pengukuran, pemetaan, dan pencatatan tanah yang menghasilkan peta pendaftaran tanah, surat ukur, serta informasi mengenai luas tanah yang bersangkutan, yang berlandaskan asas spesialisitas.
- b) Pendaftaran hak-hak atas tanah, termasuk peralihan hak dan beban yang melekat pada tanah tersebut. Melalui pendaftaran ini, status kepemilikan tanah serta pihak yang memiliki hak atasnya dapat diketahui secara jelas, sesuai dengan asas keterbukaan (*Openbaarheid*).
- c) Penerbitan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah yang memiliki kekuatan hukum sebagai alat pembuktian yang sah.

Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Dasar hukum dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Undang-undang ini menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah. Sebagai bentuk implementasi dari ketentuan dalam Pasal 19 UUPA, pemerintah kemudian menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, pelaksanaan pendaftaran tanah harus mengikuti ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan tersebut.

Tujuan Pendaftaran Tanah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah pada dasarnya telah diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), di mana pendaftaran tanah merupakan kewajiban pemerintah untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Sistem ini dikenal sebagai *rechtskadaster* atau legal cadaster.

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut:

1. Memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang telah terdaftar. Agar pemilik hak dapat dengan mudah membuktikan kepemilikannya, pemerintah menerbitkan sertifikat sebagai bukti sah kepemilikan tanah.

2. Menyediakan informasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, sehingga data terkait bidang tanah maupun satuan rumah susun yang telah terdaftar dapat diakses dengan mudah dalam proses perbuatan hukum.
3. Mewujudkan ketertiban administrasi pertanahan, di mana pendaftaran tanah yang teratur menjadi dasar dalam sistem administrasi pertanahan yang tertata dengan baik. Hal ini mencakup pencatatan setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan hak serta penghapusan hak atas tanah.

Tujuan utama dari pendaftaran tanah di Indonesia, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, adalah untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah. Kepastian hukum tersebut meliputi:

- a) Identifikasi pemegang hak atas tanah, baik individu maupun badan hukum.
- b) Kejelasan mengenai letak, batas, serta luas suatu bidang tanah.
- c) Jenis hak atas tanah yang mendasari hubungan hukum antara tanah dengan pemiliknya, baik perseorangan maupun badan hukum.

Sistem Pendaftaran Tanah

Dalam pendaftaran tanah, terdapat dua sistem utama yang dikenal, yaitu sistem pendaftaran tanah negatif dan sistem pendaftaran tanah positif.

1. Sistem Pendaftaran Tanah Negatif

Sistem ini menjadikan sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang mutlak. Artinya, jika seseorang telah terdaftar dalam buku tanah, maka status kepemilikannya tidak dapat digugat, meskipun dalam kenyataannya ia bukan pemilik sah dari tanah tersebut.

2. Sistem Pendaftaran Tanah Positif

Pada sistem ini, informasi yang tercantum dalam sertifikat tanah dianggap benar hingga ada bukti yang membuktikan sebaliknya. Dengan kata lain, meskipun seseorang telah terdaftar sebagai pemilik dalam buku tanah, status kepemilikan masih dapat diperdebatkan jika ditemukan bukti bahwa orang tersebut bukan pemilik yang sebenarnya.

Dalam konteks pendaftaran tanah di Indonesia, ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjadi dasar dalam menentukan sistem yang digunakan. Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, sertifikat tanah memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti yang sah, selama

tidak ada bukti lain yang membantahnya. Hal ini mencerminkan penerapan sistem negatif dalam pendaftaran tanah di Indonesia.

Sementara itu, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenal dua metode dalam pendaftaran tanah, yaitu:

a) Sistem Pendaftaran Akta (*Registration of Deeds*)

Dalam sistem ini, yang didaftarkan adalah akta tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, PPAT bersifat pasif dan tidak melakukan verifikasi terhadap kebenaran data yang tertera dalam akta tersebut.

b) Sistem Pendaftaran Hak (*Registration of Titles*)

Sistem ini mengatur bahwa setiap perolehan hak baru, pemindahan hak, atau pembebanan hak atas tanah harus didukung oleh akta yang sah sebagai bukti kepemilikan.

Hasil dari kegiatan penyuluhan hukum tentang pentingnya pendaftaran tanah untuk memastikan kepemilikan yang sah di Desa Sei Kamahi Baru pada Aula Balai Desa Sei Kamahi Baru pada 30 Januari 2025 menunjukkan dampak yang signifikan bagi masyarakat setempat. Selama penyuluhan, masyarakat menunjukkan antusiasme yang tinggi dengan banyaknya pertanyaan dan diskusi yang berlangsung, menunjukkan ketertarikan mereka terhadap isu pertanahan dan proses pendaftaran tanah. Melalui penjelasan yang diberikan oleh perwakilan Badan Pertanahan Nasional serta pendampingan administratif yang dilakukan, peserta penyuluhan memperoleh pemahaman yang lebih baik mengenai prosedur pendaftaran tanah dan pentingnya memiliki sertifikat sebagai bukti legal kepemilikan.



Gambar 1. Penyampaian materi pertama tentang Asas Hukum pentingnya pendaftaran tanah untuk memastikan kepemilikan yang sah disampaikan oleh “Yudha Rahmadi”



Gambar 2. Penyampaian materi kedua tentang tujuan dan dasar hukum pentingnya pendaftaran tanah disampaikan oleh “Mariati Husda Harahap”



Gambar 3. Kata sambutan dari bapak Kepala Desa “Bapak Adam Malik”



Gambar 4. Pemberian sertifikat kepada Kepala Desa Sei Kamah Baru



Gambar 5. Foto bersama perangkat desa serta masyarakat Desa Sei Kamah Baru

5. KESIMPULAN

Setelah melakukan penyuluhan hukum, penulis mengemukakan kesimpulan yang didapat dari hasil penyuluhan tersebut:

1. Kegiatan penyuluhan berhasil meningkatkan pemahaman masyarakat Desa Sei Kamah Baru tentang prosedur pendaftaran tanah dan pentingnya memiliki sertifikat sebagai bukti sah kepemilikan yang diakui secara hukum.
2. Pendampingan yang diberikan dalam menyiapkan dokumen pendaftaran tanah membantu masyarakat untuk lebih mudah mengurus sertifikat tanah, meminimalisir kendala administratif, dan mempercepat proses legalisasi kepemilikan.

Penyuluhan ini mendorong warga untuk segera mengurus pendaftaran tanah mereka, yang pada gilirannya mengurangi potensi sengketa di masa depan dan memperkuat kepastian hukum atas kepemilikan tanah di desa tersebut.

DAFTAR REFERENSI

- A.P Parlindungan, Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT, Mandar Maju, Bandung, 1991
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA), Penerbit Djambatan, Jakarta, 1999
- Boedi Harsono, Undang-Undang Pokok Agraria, Bagian Kedua, Djambatan, Jakarta, 1971
- Marthin Luther Lambonan, Pendaftaran Tanah Dalam Sistem Hukum Indonesia Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Lex Et Societatis Vol. VI/No. 8/Okt, 2018
- Novita Riska Ratih, Analisis Yuridis Sertifikat Tanah Hak Milik Elektronik (E-Certificate) Demi Mewujudkan Kepastian Hukum, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Islam Malang, 2021
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- S. Chandra, 2003, Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan, Grasindo, Jakarta
- Undang-undang Dasar 1945
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria