



PERAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH BAGI MASYARAKAT DI KECAMATAN TOMBATU

Mien Soputan¹ Vonny Wongkar² Vonny Ngantung³
^{1,2,3} Universitas Sam Ratulangi

¹mien Soputan@gmail.com ² vonny _aw12@yahoo.com, ³vonnyngantung@unsrat.ac.id

ABSTRAK

Kepemilikan sertifikat merupakan bukti hak atas tanah telah menjadi hal yang sangat urgen dan harus dilakukan sosialisasi untuk penyadaran terhadap masyarakat. Pendaftaran tanah yang menghasilkan sertifikat hak atas tanah, masih belum benar-benar dipahami oleh Masyarakat. Pendaftaran tanah merupakan suatu usaha untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah. Sertifikat merupakan suatu surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian kuat mengenai data fisik dan data yuridis termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah bersangkutan. Kegiatan pengabdian masyarakat bertujuan untuk memberikan edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya sertifikasi tanah sehingga diharapkan banyak masyarakat sadar dalam pentingnya sertifikat tanah untuk legalitas kepemilikan tanah yang dimilikinya. Pengabdian kepada masyarakat telah dilaksanakan di Desa Kuyanga Kecamatan Tombatu Minahasa Tenggara. Masyarakat peserta yang mengikuti penyuluhan hukum berjumlah 15 orang. Penyampaian materi dilakukan dalam dua arah, setelah tim menyampaikan materi kemudian dilaksanakan diskusi anggota masyarakat dengan tim pengabdian kepada masyarakat. Pelaksanaan tersebut telah disampaikan manfaat dan kegunaan sertifikat dan undang-undang dalam kaitan sertifikat hak atas tanah. Kegiatan penyuluhan hukum beberapa anggota masyarakat peserta memberikan pertanyaan dan telah diberikan jawaban berserta solusinya oleh tim, Hasil kegiatan menunjukkan peningkatan pemahaman masyarakat tentang manfaat sertifikat tanah dan prosedur pengurusannya. Kegiatan ini diharapkan dapat mendorong masyarakat untuk melakukan sertifikasi tanah. .

Kata Kunci: Sertifikat, Kepemilikan hak atas tanah, Kepastian hukum

PENDAHULUAN

Usaha kuliner merupakan salah satu usaha yang paling berpotensi meningkatkan perekonomian masyarakat karena mampu menjawab kebutuhan dasar manusia yaitu kebutuhan akan makanan. Seiring dengan perkembangan waktu, konsumen pun selalu mengharapkan produk yang berbeda yang mendorong penjual kuliner yang ada berlomba-lomba menciptakan dan membuat produk-produk berbeda dengan inovasi baru sehingga muncullah beragam jenis kuliner modern. Ini juga semakin dipicu dengan perkembangan digitalisasi, dimana penggunaan media sosial meningkat signifikan selama beberapa tahun terakhir. Kondisi ini memungkinkan penjual kuliner untuk mendapatkan ide-ide baru dengan melihat contoh produk bahkan tutorial pembuatan kuliner yang berasal dari daerah lain bahkan negara lain. Fenomena ini juga terjadi di Kecamatan Tomohon Tengah Kota Tomohon dimana sudah tidak sulit lagi untuk mencari produk kuliner modern atau yang sedang viral. Sayangnya, perkembangan positif pada usaha kuliner modern justru berdampak sebaliknya bagi usaha kuliner tradisional.

Survei awal yang dilakukan Tim PKM, menunjukkan sebagian besar penjual kuliner tradisional di Kecamatan Tomohon Tengah Kota Tomohon didominasi oleh generasi X dengan rentang usia 43 tahun sampai 57 tahun dimana dalam hal penggunaan media sosial masih seadanya dan belum bisa memanfaatkan peluang digitalisasi dalam strategi pemasaran mereka. Hal tersebut berbanding terbalik dengan penjual kuliner modern yang sangat aktif dalam memanfaatkan media sosial sebagai media promosi dengan konten-konten yang menarik. Berikut ini beberapa contoh tampilan konten yang diambil dari postingan penjual kuliner tradisional yang menjadi mitra dalam PKM ini.



Gambar 1. Tampilan Konten Produk

Berdasarkan gambar di atas, dapat dilihat bahwa tampilan konten promosi mitra di media sosial masih kurang menarik, apa adanya, dengan sudut gambar dan pengambilan cahaya yang tidak proporsional. Hal ini tentu akan berpengaruh pada minat beli calon konsumen yang sedang mencari makanan di media sosial melalui konten-konten promosi. Ditambah lagi produk yang dijual adalah produk tradisional yang akan kalah menarik dibandingkan dengan produk modern seperti kue-kue atau makanan sehari-hari. Sangat penting bagi mitra untuk memahami bahwa target pasar yang ada bukan hanya calon konsumen yang ada di rentang usia yang sama tapi juga yang lebih muda dan lebih memperhatikan tampilan konten yang ada di media sosial untuk kemudian dibandingkan saat memutuskan untuk membeli. Sama halnya dengan pesaing yang juga berasal dari berbagai usia, sehingga upaya untuk meningkatkan daya saing mitra perlu diupayakan.

METODE

Lokasi Kegiatan

Kegiatan pengabdian kepada masyarakat dilaksanakan melalui penyuluhan/ceramah dan simulasi seritikat hak atas tanah kepada masyarakat desa Kuyanga, Kecamatan Tombatu Minahasa Tenggara. Peserta yang mengikuti acara penyuluhan terdiri dari pemerintah desa dan anggota masyarakat.

Pelaksanaan Kegiatan

Sasaran pelaksanaan kegiatan pengabdian kepada masyarakat adalah para anggota masyarakat yang berkaitan dengan permasalahan sertifikat hak atas tanah dan . pemerintah desa. Metode yang digunakan adalah pendekatan partisipatif dan deskriptif melalui penyuluhan hukum. Kegiatan pengabdian kepada masyarakat mengenai penyuluhan hukum tentang sosialisasi sertifikat hak atas tanah dan Undang-undang Pokok Agraria.

Peserta yang mengikuti penyuluhan hukum tergabung dalam kelompok tani dan kelompok masyarakat. Berdasarkan permasalahan maka pencapaian kegiatan pengabdian kepada masyarakat melalui pendekatan penyuluhan, dan simulasi untuk mencapai dari tujuan pengabdian kepada Masyarakat di Kecamatan Tombatu. Penyuluhan yang disampaikan kepada masyarakat pentingnya sertifikat hak atas tanah dan undang-undang Agraria. Adapun kegiatan yang telah dilaksanakan kepada mitra meliputi :

1. Penyampaian materi penyuluhan hukum mengenai sertifikat tanah bersifat komunikatif agar terjadi hubungan harmonis antara pembicara dengan anggota masyarakat
2. Memberi pengetahuan kepada masyarakat tentang manfaat dan kegunaan sertifikat hak atas tanah
3. Memberi pengetahuan kepada masyarakat dalam masalah hukum dalam kaitan dengan sertifikat hak atas tanah.
4. Penyuluhan tentang undang-undang sertifikat hak atas tanah agar masyarakat memperoleh pengetahuan undang-undang Agraria
5. memberikan solusi tentang sengketa sertifikat hak atas tanah melalui lembaga bantuan hukum agar beban masyarakat menjadi lebih ringan

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kegiatan pengabdian kepada masyarakat telah dilaksanakan dan merupakan salah satu upaya untuk memberikan pengetahuan, informasi, pemahaman, dan penyadaran kepada masyarakat di mitra. Tingkat pendidikan masyarakat bervariasi mulai sekolah tingkat pertama sampai tingkat atas, bahkan ada menduduki perguruan tinggi, maka tim telah memberikan penyuluhan hukum tentang undang-undang sertifikat hak atas tanah agar masyarakat memperoleh pengetahuan tentang undang-undang Agraria, hal ini telah ditanggapi positif oleh masyarakat. Undang-undang yang telah disampaikan kepada masyarakat agar memperoleh pengetahuan tentang pokok-pokok dalam kaitan dengan sertifikat hak atas tanah berdasarkan PP No. 18 Tahun 2021 yang bersumber dari Pasal 19 UUPA. Maksud penyampaian tentang peraturan tersebut tentang pendaftaran tanah, adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan/atau hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Bila 5 tahun untuk mengajukan gugatan maka kepastian itu justru lebih terjamin. Setelah disampaikan tentang undang-undang sertifikat, kemudian diberikan simulasi tentang hak atas tanah, terutama pendaftaran tanah untuk dijadikan hak milik tanah untuk menghindari terjadi konflik.

Melihat pentingnya kebutuhan manusia terhadap tanah, maka perlu adanya sertifikat tanah sebagai dasar hukum yang kuat guna menghindari penggunaan tanah yang sering berujung ke ranah kasus persengketaan seperti pembebasan tanah, pengusuran, status hak atas tanah dan lain-lain yang membutuhkan suatu perhatian serius terhadap kasus hukum tersebut. Pelaksanaan pengabdian kepada masyarakat di mitra telah diikuti oleh anggota masyarakat dan pemerintah berjumlah 15 orang. Berdasarkan jumlah tersebut terdiri dari 4 orang (2,67 %) pria dan 11 orang (73,33%) wanita. Bagi masyarakat peserta yang telah mengikuti penyuluhan hukum oleh tim Fakultas Hukum Unsrat di mitra dapat diikuti pada Gambar 1. Peserta yang mengikuti pengabdian kepada

masyarakat terdiri dari masyarakat dan pemerintah desa. Sebelum kegiatan dilaksanakan tim telah melakukan pendekatan kepada beberapa anggota Masyarakat tentang sertifikat hak atas tanah, hasil yang diperoleh bahwa penyuluhan hukum mengenai sertifikat hak atas tanah masih sangat dibutuhkan untuk disosialisasi kepada masyarakat.



Gambar 1. Masyarakat Peserta Mengikuti Penyuluhan Hukum Mengenai Sertifikat Tanah

Sebagaimana yang telah diutarakan oleh tim pengabdian kepada masyarakat bahwa pendaftaran tanah merupakan hal yang sangat urgen (penting) terutama dalam kehidupan masyarakat yang semakin kompleks dewasa ini (Gambar2). Perkembangan masyarakat dengan jumlah populasi semakin bertambah pesat setiap waktunya mengakibatkan kebutuhan tanah semakin besar, sementara kuantitas tanah tidak bertambah. Kondisi seperti ini memicu munculnya berbagai konflik dan sengketa pertanahan dimana tanah menjadi objek perebutan, perampasan dan sebagainya. Melalui penyuluhan hukum bahwa pendaftaran tanah merupakan jalan keluar yang sangat ideal untuk memberi kekuatan atau bukti yang kuat (dalam bentuk sertifikat) bagi pemegang hak atas tanah tersebut bahwa ialah yang berwenang atau berkuasa secara sah atas suatu bidang tanah yang telah terdaftar.

Meskipun beberapa anggota masyarakat telah mendapatkan sertifikat hak atas tanah, namun telah disampaikan oleh tim mengenai langkah-langkah dalam proses pengurusan sertifikat hak atas tanah. Proses pengurusan sertifikat tanah beberapa dokumen yang harus dipersiapkan oleh anggota masyarakat berupa: 1) Kartu Tanda Penduduk (KTP), 2) Kartu keluarga (KK) pemilik tanah, 3) Akta jual beli tanah atau bukti kepemilikan yang sah, 4) Surat pernyataan tidak dalam sengketa, yang menyatakan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam perselisihan hukum, 5) Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) terakhir, 6) Surat ukur tanah dari ATR/BPN. Semua dokumen harus lengkap dan dipersiapkan oleh pemilik tanah agar proses untuk mengurus sertifikat dapat berjalan lancar.

Disampaikan oleh tim masyarakat wajib mempunyai sertifikat sebagai bukti kepemilikan atas sebidang tanah melalui pembuatan akta jual beli dan balik nama di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT akan menetapkan sejumlah biaya proses jual beli dan balik nama sertifikat kepada mereka yang mengurus tanah di mana besarnya sesuai dengan Peraturan Menteri (Permen) Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 33 Tahun 2021 tentang uang jasa PPAT. Sebagaimana telah diuraikan terdahulu

bahwa sertifikat untuk menghindari konflik fisik, memberikan kepastian hukum tentang kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah, dapat dijadikan jaminan bank, menjadikan bukti otentik untuk warisan dan membatasi pemerintah untuk tidak semena mena dalam mengambil tanah rakyat yang telah bersertifikat. Manfaat sertifikat bagi pemerintah adalah memudahkan registrasi administrasi pertanahan, memungkinkan pemerintah untuk mengetahui tanah milik pribadi, swasta dan pemerintah. Hampir kebanyakan tanah telah dipakai atau digunakan oleh pemerintah atau swasta, tetapi tidak diketahui oleh pemilik, nanti sudah dibangun kemudian tanah tersebut muncul masalah atau konflik bagi yang memiliki tanah tersebut.

Setelah tim selesai melakukan penyuluhan hukum tentang sertifikat hak atas tanah kepada masyarakat kemudian dilanjutkan diskusi atau tanya jawab. Masyarakat antusias terhadap materi yang disajikan, dan terjadi interaksi timbal balik antara peserta dengan penyaji materi, hal ini diketahui adanya beberapa pertanyaan yang diajukan kepada tim. Pertanyaan yang disampaikan oleh anggota masyarakat, kemudian diberikan solusi untuk memecahkan masalah yang disampaikan oleh masyarakat (Gambar 2), sedangkan pertanyaan yang disampaikan oleh masyarakat kepada tim tercatat pada Gambar 3. Pertanyaan yang disampaikan oleh masyarakat, kemudian dijelaskan tentang manfaat sertifikat untuk jaminan di bank, tidak terjadi konflik karena telah ada jaminan hukum tentang hak atas tanah, demikian pula pemerintah tidak sembarangan mengambil tanah untuk kepentingan pemerintah dan lain-lain. Bila pemerintah mengambil tanah tersebut harus ganti rugi sesuai dengan harga pasar atau peraturan pemerintah yang berlaku. Terdapat pertanyaan yang cukup urgen, bagaimana bila terdapat sengketa tanah pada masyarakat yang tidak mampu keuangan atau orang miskin. Tim menguraikan bahwa masyarakat yang miskin boleh melewati Lembaga bantuan hukum oleh pemerintah, Lembaga tersebut tidak membutuhkan biaya cukup besar dan kadang-kadang tanpa biaya asalkan dokumen masalah tanah harus lengkap. Lembaga bantuan hukum (LBH) berfungsi memberikan pendampingan, konsultasi, dan pembelaan hukum secara gratis kepada masyarakat yang kurang mampu dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Lembaga bantuan hukum membantu mengurus masalah sertifikat tanah melalui jalur non-litigasi (mediasi) dan litigasi (di pengadilan atau PTUN), serta memastikan pemegang hak mendapat kepastian hukum



Gambar 2. Penyampaian Penyuluhan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Oleh Tim Dan Diskusi

Secara umum masyarakat yang hadir dalam penyuluhan sudah dapat memahami dan mendapat pengetahuan tentang kegunaan sertifikat hak atas tanah. Di mitra masih tergolong cukup banyak tanah

perumahan maupun tanah kebun belum bersertifikat. Tim telah memberikan petunjuk agar mengurus sertifikat tanah biaya murah mengikuti program pemerintah yang dilakukan setiap tahun. Kegiatan dengan adanya penyuluhan sertifikat hak atas tanah diharapkan masyarakat akan melakukan dan mengurus sertifikat agar tidak menjadi konflik atau masalah.. Masyarakat harus melakukan komunikasi dengan pemerintah desa untuk sertifikat yang telah diprogramkan oleh pemerintah agar mendapat biaya murah. Terdapat pertanyaan diluar dari topik pembicaraan yang diajukan kepada tim mengenai kekerasan rumah tangga. Pertanyaan yang disampaikan oleh masyarakat tersebut telah diberikan solusi. Langkah utama dalam mengatasi kekerasan dalam rumah tangga adalah mengutamakan keselamatan diri dan segera mencari pertolongan dari pihak berwenang atau lembaga pendampingan. Segera menjauh dari pelaku ke tempat aman, hubungi kerabat atau tetangga tepercaya, dan kumpulkan bukti. Dalam kegiatan pengabdian Masyarakat pada kegiatan akhirnya tim dan anggota masyarakat telah melakukan dokumen bersama Gambar 4



Gambar 3. Peserta mengajukan pertanyaan Kepada Tim PKM



Gambar 4 . Masyarakat dan Tim Pengabdian Kepada Masyarakat Unsrat

KESIMPULAN

Kegiatan pengabdian telah memberi peningkatan pengetahuan kepada masyarakat mengenai pentingnya kepemilikan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti penguasaan hak atas tanah.

Masyarakat telah diberikan pengetahuan tentang sertifikat hak atas berdasarkan hukum. Sertifikat hak atas tanah merupakan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah

Sikap masyarakat di Mitra setuju perlunya adanya sertifikat tanah perumahan dan Perkebunan.

Faktor biaya yang mempengaruhi pengurusan sertifikat tanah secara mandiri oleh karena itu masyarakat ingin tanah disertifikat melalui program pemerintah tanpa biaya.

DAFTAR PUSTAKA

- 1) Soerjono. S 1997. Pengantar penelitian hukum . UI –Press. Jakarta
- 2) Sutedi, Adrian, 2006. Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya, Jakarta: Sinar Grafika
- 3) Perlindungan ,2005.Pendaftaran konvensi hak-hak atas tanah menurut UPP.alumni..Bandung
- 4) Sunaryati, H. 2014. Membangun budaya hukum pancasila sebagai bagian dari Sistem Hukum Nasional Indonesia <https://doi.org/10.25123/vej.1688>.
- 5) Sudargo. G 1999.Tafsiran UUPA.alumni . Bandung
- 6) Soejono dan Abdurrahman. 2007. Prosedur pendaftaran tanah (Tentang hak milik, hak sewa guna, dan hak guna bangunan), Rineka Cipta, Jakarta