



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 beserta 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

Latar Belakang

Tanah merupakan tempat pemukiman yang mutlak bagi semua umat manusia untuk tempat mencari nafkah bagi kehidupan manusia. Seiring dengan perkembangan kehidupan masyarakat, ditandai pesatnya pertumbuhan jumlah penduduk, arus modernisasi ditandai dengan kecanggihan transportasi, komunikasi dan informasi serta kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat pula. Fenomena itu tidak bisa dielakkan atau dihindari termasuk oleh masyarakat yang hidup di pedesaan. Manusia berlomba-lomba dalam menguasai tanah seiring dengan semakin bernilainya tanah secara ekonomis. (Soerjono, 1997; Sutedi, 2006).

Akibat adanya sengketa tanah kadang-kadang menyebabkan terjadi korban. Bertolak permasalahan anggota masyarakat masih sangat terbatas mengenai tanah hak miliknya berdasarkan kepastian hukum. Bertolak dari kepastian hukum hak atas tanah maka telah menjadi kesepakatan antara tim PKM dan pemerintah desa untuk mengadakan kegiatan sosialisasi penyuluhan hukum mengenai sertifikat hak atas tanah, agar

masyarakat semakin mengerti akan pentingnya pendaftaran tanah. Penyuluhan hukum kepada masyarakat dirasakan sangat membantu pemerintah desa dalam mewujudkan masyarakat sadar hukum khususnya mengenai sengketa kepemilikan hak atas Tanah. Hampir sebagian masyarakat belum melakukan pendaftaran tanah sebagai tempat pemukiman dan tanah pertanian.

Berkaitan dengan sengketa perdata ini, maka penyelesaiannya dapat dilakukan di luar pengadilan (antar para pihak) dan dapat dilakukan pengadilan apabila penyelesaian antara para pihak tidak mendapat titik temu. Tidak sedikit perkara pertanahan yang kemudian berujung pada penyelesaiannya di pengadilan. Apabila perkara tersebut diselesaikan di pengadilan, maka tentu akan diselesaikan secara formal dan menuntut pembuktian secara formal pula. Maka dari itu kepastian hukum terhadap hak atas tanah menjadi sesuatu yang sangat urgen (penting) terlebih lagi dalam alam bernegara saat ini (Perlindungan, 2005; Sunaryati, 2014). Mengingat pengetahuan masyarakat terhadap hukum masih rendah dan minim, maka langkah baik sosialisasi tentang permasalahan sertifikat hak atas tanah disampaikan kepada masyarakat. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, pasal 4 ayat 1 dan 2. Rumusan peraturan mengartikan bahwa Negara sebagai badan penguasa dari bangsa mempunyai wewenang untuk melakukan berbagai macam persediaan berkenaan dengan tanah, sehingga seseorang mempunyai sesuatu hak atas tanah oleh UUPA (Undang-undang Pokok Agraria) dibebani kewajiban untuk mengerjakan sendiri secara aktif serta wajib pula untuk memelihara, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan tanah (Sudargo, 1999)

Pemegang hak atas tanah dapat berbentuk perorangan, badan hukum maupun Instansi Pemerintah. Pembuatan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah merupakan salah satu rangkaian kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia sebagaimana diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Sertifikat hak atas tanah menjadi sangat penting dalam berbagai urusan yang berhubungan dengan tanah. Sertifikat hak atas tanah berarti tanah tersebut telah didaftarkan dan telah dijamin kepastian pemilikan sampai sejauh tidak ada bukti lain yang dapat menggunakan keabsahan pemilikan tanah (Soejono dan Abdurrahman, 2007). Ditegaskan dalam pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) ayat 1 ayat 2 yang menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang telah diatur.

Perlindungan (2005) mengemukakan bahwa pendaftaran tanah ditujukan kepada para pemegang hak agar menjadikan kepastian hukum mereka sendiri, oleh karena pendaftaran atas tanah setiap peralihan, penghapusan dan pembebasan akan banyak menimbulkan komplikasi hukum jika tidak didaftarkan. Adanya pendaftaran tanah yang kemudian diikuti dengan dikeluarkan sertifikat hak atas tanah merupakan upaya bagi pemilik tanah untuk melindungi kepentingan hukum. Tanah yang telah didaftarkan selanjutnya diberikan tanda bukti hak atas tanah, yang merupakan alat bukti kuat mengenai kepemilikan tanah. Dalam pendaftaran tanah, yaitu tanda bukti pembayaran pajak atas tanah dapat disertakan untuk proses administrasi, dengan demikian bukan merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah, namun semata-mata hanyalah merupakan bukti pembayaran pajak-pajak atas tanah. Dengan demikian, apabila di atas bidang tanah yang sama, terdapat klaim dari pemegang surat tanda bukti hak atas tanah (sertifikat), maka pemegang sertifikat atas tanah akan memiliki klaim hak lebih kuat. Sengketa hak milik atas tanah di masyarakat Kuyanga sangat berdampak pada stabilitas

masyarakat itu sendiri. Sengketa kepemilikan tanah bukan hanya antara individu dalam masyarakat tetapi antar keluarga.

Sertifikat tanah adalah dokumen resmi yang berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan yang sah dan memberikan kepastian hukum atas suatu lahan. Manfaat utamanya meliputi pencegahan sengketa, kemudahan transaksi jual beli, serta dapat digunakan sebagai agunan pinjaman modal di bank, transaksi jual-beli atau alih waris. Dokumen sertifikat hak atas tanah menjadi alat pembuktian yang sah dan kuat di mata hukum mengenai status kepemilikan, batas, serta luas tanah yang bersangkutan

Permasalahan Mitra

Sertifikat hak atas tanah merupakan bagian yang menjadi permasalahan pada pemerintah desa, karena anggota masyarakat belum mengenal lebih jauh tentang pemahaman sertifikat hak atas tanah. Berkenan dengan maksud tersebut maka telah dilaksanakan sosialisasi mengenai sertifikat hak atas tanah kepada anggota masyarakat di Desa Kuyanga. Kegiatan tersebut telah dirumuskan beberapa permasalahan yang dihadapi pemerintah maupun masyarakat adalah sebagai berikut:

1. Kurangnya pengetahuan masyarakat tentang peran sertifikat hak atas tanah
2. Masih sangat kurang pengetahuan masyarakat dalam tahapan untuk pendaftaran hak milik atas tanah.
3. Masih sangat minim pengetahuan masyarakat dalam masalah hukum dalam kaitan dengan sertifikat hak atas tanah.
4. Pengetahuan masyarakat masih sangat kurang tentang kegunaan pendaftaran hak milik atas tanah
5. Kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai fungsi dan manfaat dalam kepemilikan tanah/sertifikat dalam bidang ekonomi

METODE

Lokasi Kegiatan

Kegiatan pengabdian kepada masyarakat dilaksanakan melalui penyuluhan/ceramah dan simulasi sertifikat 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 sertikat tanah bersifat komunikatif agar terjadi hubungan harmonis antara pembicara dengan anggota masyarakat
2. Memberi pengetahuan kepada masyratkat 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 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, penggusuran, 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 tercatum 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 perumahaan 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