

**PKM SOSIALISASI SERTIFIKAT HAK ATAS  
TANAH DI KECAMATAN LANGOWAN BARAT  
KABUPATEN MINAHASA**

**Oleh: Mien Soputan<sup>1</sup>; Roosje Lasut<sup>2</sup>; Roy V.  
Karamoy<sup>3</sup>**

**ABSTRAK**

Tanah merupakan tempat pemukiman yang mutlak bagi semua umat manusia, tempat mencari nafkah bagi kehidupan manusia. Tanah selain mempunyai nilai ekonomis dan kesejahteraan semata, tetapi mempunyai arti yang strategis bagi bangsa dan negara. Umumnya tanah yang dimiliki oleh masyarakat Desa Walewangko masih cukup banyak belum bersertifikat. Penyuluhan hukum mengenai pendaftaran tanah sangat penting dilakukan karena potensi alam yang sedemikian besar akan lebih optimal lagi apabila tanah-tanah masyarakat tersebut disertifikat. Target adalah 1) mewujudkan masyarakat menjadi hak guna tanah melalui sertifikat 2) Diseminasi tentang undang-undang sertifikat hak atas tanah. 3) Memberikan langkah –langkah bagaimana cara memproses suatu sertifikat 4) Memberikan pengetahuan penitngnya sertifikat. Melalui kegiatan PKM masyarakat akan dapat mengetahui manfaat secara umum tentang sertifikat hak atas tanah. Kegiatan pengabdian kepada masyarakat telah direspons dengan baik oleh pemerintah dengan adanya surat kesediaan dari pemerintah desa. Kegiatan penyuluhan hukum tentang sertifikat hak atas tanah telah dilaksanakan di Desa Walewangko dan mendapat respons dari anggota masyarakat, hal ini dilihat dari kehadiran anggota masyarakat dan pertanyaan yang disampaikan kepada tim. Untuk mencapai kegiatan pengabdian kepada masyarakat tentang hukum mengenai sertifikat hak atas tanah maka dilakukan dalam dua tahap, yakni memberikan penyuluhan dan kemudian dilanjutkan diskusi. Semua pertanyaan yang disampaikan oleh tim telah dijawab dengan baik, sebagai contoh pertanyaan dari anggota masyarakat yang telah disampaikan kepada tim mengenai manfaat sertifikat hak atas tanah. Kegiatan selanjutnya pengabdian kepada masyarakat memberikan penyuluhan tentang

undang-undang sertifikat hak atas tanah dan tahapan dalam memproses sertifikat hak atas tanah. Masyarakat telah memperoleh pengetahuan tentang sertifikat dan undang-undang sertifikat hak atas tanah.

**Kata Kunci:** Sertifikat hak atas tanah, Desa Walewangko

**PENDAHULUAN**

Tanah merupakan tempat pemukiman yang mutlak bagi semua umat manusia, tempat mencari nafkah bagi kehidupan manusia tidak saja mempunyai nilai ekonomis dan kesejahteraan semata akan tetapi mempunyai arti yang strategis bagi bangsa dan negara, oleh karena itu setiap Negara akan selalu semata dan mengatur penggunaan tanah agar dapat memberikan manfaat yang maksimal bagi warganya. Sebagian besar masyarakat Desa Walewangko belum melakukan pendaftaran tanah terhadap tanah, rumah, dan bangunan yang dimilikinya. Melalui kegiatan penyuluhan hukum mengenai sertifikat hak atas tanah, masyarakat semakin mengerti akan pentingnya pendaftaran tanah.

Mengingat pengetahuan masyarakat terhadap ilmu hukum masih sangat rendah dan minim, maka alangkah baik PKM dapat mengsosialisasi tentang hukum yang ada kaitan permasalahan sertifikat hak atas tanah kepada masyarakat. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, pasal 4 ayat 1 dan 2, menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada individu dan dipunyai, baik sendirian maupun secara bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum, dimana hak atas tanah yang bersangkutan sedemikian rupa dan seterusnya. Rumusan peraturan diatas mengartikan bahwa Negara sebagai badan penguasa dari bangsa mempunyai wewenang untuk melakukan berbagai macam-macam persediaan berkenaan dengan tanah.

Dalam praktek masalah hak atas tanah selalu mewarnai berbagai persoalan yang berkaitan dengan tanah itu sendiri, Setiap orang yang mewakili tanah diharuskan untuk memiliki hak bukti atas tanah atau Sertifikat. Sertifikat atas tanah menjadi sangat penting dalam berbagai urusan yang berhubungan

<sup>1</sup> Fakultas Hukum Unsrat, NIDN. 0026036303

<sup>2</sup> Fakultas Hukum Unsrat, NIDN. 0024075805

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, NIDN. 0028076406

dengan tanah. Karena dengan adanya Sertifikat hak atas tanah berarti tanah tersebut telah didaftarkan dan telah dijamin kepastian pemilikan sampai sejauh tidak ada bukti-bukti lain yang dapat menggunakan keabsahan pemilikan tanah itu, Hal ini 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 diatur dengan peraturan Pemerintah berupa:

- a. Pengukuran, Pemetaan dan Pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-haknatas tanah dan peralihan hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Parlindungan (1985) mengemukakan bahwa pendaftaran tanah untuk hak-hak itu 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. Dengan demikian adanya pendaftaran tanah yang kemudian diikuti dengan dikeluarkan sertifikat hak atas tanah merupakan upaya bagi pemilik tanah untuk melindungi kepentingan hukumnya atas setiap yang dimiliki.

Tentang hak atas tanah dan hak tanah, didasari dalam UUPA No. 5 Tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok Agraria di Indonesia. Dalam melakukan kegiatan ini berdasarkan pada proses pelaksanaan pendaftaran tanah yang didasarkan kepada PP No. 24 Tahun 1997 yang bersumber dari Pasal 19 UUPA (Saleh, 1990). Berdasarkan Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria – yang selanjutnya dalam hal ini disingkat dengan UUPA -, pada pasal 19 dinyatakan bahwa untuk menciptakan kepastian hukum Pertanahan, Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah atas tanah yang telah didaftarkan selanjutnya diberikan tanda bukti hak atas tanah, yang merupakan alat bukti yang 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. 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 kebendaan yang lebih kuat. Namun demikian, persoalan tidak sesederhana itu. Dalam hal proses kepemilikan surat tanda bukti hak atas tanah melalui hal-hal yang bertentangan dengan hukum, maka akan ada komplikasi (Anonim, 2010). Target Mewujudkan tentang sertifikat hak atas tanah kepada masyarakat, Diseminasi tentang undang-undang sertifikat hak atas tanah untuk menekan terjadi perselisihan hak atas tanah antara masyarakat maupun dalam keluarga dan Memberikan langkah –langkah bagaimana cara memproses suatu sertifikat hak atas tanah, agar masyarakat dapat menjadi mandiri untuk memperoleh sertifikat

#### **METODE PELAKSANAAN**

Sosialisasi atau penyuluhan mengenai sertifikat hak atas tanah akan dilaksanakan di Kecamatan langowan Barat Kabupaten Minahasa. Untuk kegiatan sertifikat hak atas tanah memerlukan waktu kurang lebih 4 bulan mulai dari persiapan, pelaksanaan dan penulisan laporan. Sebelum kegiatan ini dilaksanakan dalam rangka sosialisasi tentang sertifikat hak atas, tim telah melakukan pendekatan kepada masyarakat dan pemerintah, agar kegiatan ini dapat terlaksana sesuai yang rencana yang telah ditetapkan. Dalam pertemuan tersebut dengan tim telah ditemukan berbagai masalah yang dihadapi oleh masyarakat dalam kaitan dengan hukum, tetapi masalah yang menonjol untuk diselesaikan dalam pemecahan masalah dimasyarakat adalah sertifikat hak atas tanah. Setelah dilakukan pendekatan maka disusun program kerja kegiatan untuk sosialisasi sertifikat hak atas tanah kepada masyarakat yang didasarkan pada undang-undang dan komponen lainnya.

Metode kegiatan pengabdian kepada masyarakat dilakukan secara bertahap mulai dari sosialisasi, kemudian ceramah atau penyuluhan, diskusi, tanya jawab dan simulasi.

Sebelum pelaksanaan petani diberi materi sebagaimana dalam kaitan sertifikat hak atas tanah. Untuk memecahkan masalah sertifikat hak atas tanah kepada masyarakat adalah sebagai berikut:

1. Memberikan pengetahuan kepada masyarakat tentang masalah hukum dalam kaitan dengan sertifikat hak atas tanah, karena masalah ini masih sangat kurang dipahami oleh masyarakat.
2. Dalam penyampaian materi bersifat komunikatif, sehingga terjadi komunikasi dan menciptakan iklim yang harmonis serta suasana sedemikian rupa agar tercipta suatu pembicaraan yang bersifat akrab, terbuka, dan timbal balik
3. Kegiatan dilakukan pada masyarakat umum dengan pertimbangan agar tujuan kegiatan penyuluhan hukum dapat mengubah persepsi masyarakat tentang sertifikat hak atas tanah.
4. Memberikan ceramah atau penyuluhan hukum tentang undang-undang sertifikat hak atas tanah agar masyarakat memperoleh pengetahuan tentang undang-undang tersebut.
5. Penyampain tentang manfaat tanah kepada masyarakat, betapa pentingnya tentang sertifikat hak atas tanah dari segi ekonomi. Bila masyarakat memerlukan dana untuk kebutuhan masyarakat dapat menjadi agunan atau jaminan
6. Sebagai tindak lanjut dalam penyampaian materi sertifikat hak atas tanah maka tim memberikan simulasi agar masyarakat dapat memahami secara umum tentang sertifikat hak atas tanah.
7. Tim memberikan solusi tentang sengketa sertifikat hak atas tanah melalui lembaga bantuan hukum agar beban masyarakat menjadi lebih ringan.
8. Tim menguraikan dalam menekan konflik sertifikat hak atas tanah sampai ke pengadilan, karena akan mengakibatkan kedua pihak menjadi beban besar.
9. Semua kegiatan dalam penyampain materi kepada masyarakat akan dilakukan evaluasi sampai sejauh mana pemahaman masyarakat tentang sertifikat hak atas tanah

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Faktor pendorong untuk adanya kegiatan pengabdian kepada masyarakat di desa Walewangko Kecamatan Langowan Barat adanya respon yang baik dari pemerintah desa untuk menerima tim dalam melaksanakan penyuluhan hukum mengenai sertikat hak atas tanah. Peserta yang mengikuti penyuluhan hukum terdiri dari masyarakat dan perangkat desa berjumlah sekitar 20 orang terdiri dari laki-laki dan wanita. Pemberian materi dalam bentuk penyuluhan mengenai pentingnya sertifikat hak atas tanah dilaksanakan di desa Walewangko untuk mencegah terjadi konflik mengenai batas ukuran tanah yang sering terjadi konflik dalam anggota masyarakat atau pemerintah. Dipihak lain jalan Desa Walewangko merupakan jalan penghubung dengan Kabupaten Minahasa Tenggara dan Bolaang Mongondow, hal ini tidak mungkin terjadi pelebaran jalan untuk ganti rugi berdasarkan adanya sertifikat dan undang-undang.

Secara umum telah disampaikan dalam penyuluhan hukum kepada masyarakat bahwa sertifikat tanah adalah tanda bukti kepemilikan tanah, yang berisi data fisik mengenai keterangan tentang letak, batas, luas, bidang tanah, dan bangunan yang dianggap perlu, serta data yuridis mengenai keterangan status tanah terdaftar, pemegang hak atas tanah, dan hak-hak lain, serta beban-beban lain yang berada di atasnya. Kegiatan selanjutnya memberikan penyuluhan kepada masyarakat di desa Walewangko tentang manfaat tentang sertifikat hak. Disampaikan pula adanya sertifikat untuk menghindari konflik fisik, memberikan kepastian hukum tentang kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah, dapat dijadikan jaminan untuk bank dalam berbagai keperluan bagi masyarakat, 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 agar tidak sewenang-wenang mengambil tanah rakyat, memudahkan pemerintah mengetahui jenis-jenis hak milik, hak guna bangunan, hak pakai,

hak sewa dan memberikan peluang kepada pemerintah untuk menyewa tanah kepada pihak asing atau perusahaan dalam negeri.

Pertanyaan yang disampaikan oleh anggota masyarakat, kemudian diberikan solusi untuk memecahkan masalah yang disampaikan oleh masyarakat. Menarik pertanyaan yang disampaikan oleh masyarakat selain manfaat sertifikat untuk jaminan di bank, apakah ada manfaat yang lain dari sertifikat hak atas tanah. Manfaat lain sertifikat hak atas tanah agar tidak jadi konflik karena telah ada jaminan hukum tentang hak atas tanah, demikian pula pemerintah tidak sembarangan pengambil tanah untuk kepentingan pemerintah dan lain-lain. Bila pemerintah mengambil tanah tersebut harus ganti rugi sesuai dengan harga pasar yang berlaku.

Undang-undang yang telah disampaikan kepada masyarakat agar memperoleh pengetahuan tentang pokok-pokok dalam kaitan dengan sertifikat hak atas tanah berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 yang bersumber dari Pasal 19 UUPA. Berdasarkan PP No. 24 tahun 1997 ini sangat diperlukan terkait dengan semakin berkembangnya kebutuhan masyarakat akan tanah, khususnya wilayah ini mungkin suatu waktu dapat dikenal sebagai tempat wisata atau kegiatan lainnya, sehingga sangat dimungkinkan banyaknya usaha-usaha peralihan atau peralihan hak atas tanah. Melalui peraturan perundang-undangan telah diuraikan dan disampaikan kepada masyarakat tentang ketentuan Pasal 19 UUPA tentang sertifikat adalah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, maka hal ini diulang lagi penegasannya dalam pasal 39, namun dengan klausula bahwa hal ini berlaku selama belum berhasil dibuktikan, sebaliknya yang oleh sementara pihak dinilai dapat melemahkan kedudukan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Adapun maksud tentang PP No. 24 Tahun 1997 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 yang bersangkutan. Bila 5 tahun untuk mengajukan gugatan maka kepastian itu justru lebih terjamin.

Setelah disampaikan tentang undang-undang sertifikat, kemudian diberikan simulasi tentang sertifikatkan hak atas tanah, terutama pendaftaran tanah untuk dijadikan hak milik atas melalui sertifikat hak atas tanah untuk menghindari terjadi konflik atas tanah. Tahap awal disampaikan kepada masyarakat terhadap kegiatan penyuluhan mengenai undang-undang yang kurang respon oleh masyarakat, hal ini diketahui anggota masyarakat yang memberikan pertanyaan hanya beberapa orang dari puluhan anggota masyarakat yang hadir. Disaat dilakukan diskusi dengan masyarakat, nampaknya masyarakat memperhatikan uraian yang telah disampaikan, hal ini ditunjukkan adanya antusias dari masyarakat yang menyapaikan pertanyaan tentang perundangan-undangan dalam kaitan sertifikat hak atas tanah. Adanya pertanyaan tentang undang-undang tersebut bahwa masyarakat belum sepenuhnya memahami undang-undang tersebut mengenai sertifikat hak atas tanah. Berdasarkan diskusi dengan pemerintah desa Walewangko masih diperlukan untuk melakukan program pengabdian masyarakat, karena masalah tanah cukup penting dan sering terjadi masalah. Dipihak lain belum semua anggota masyarakat yang mengikuti acara penyuluhan hukum tentang sertifikat yang sangat penting bagi anggota masyarakat.

Berdasarkan informasi yang diperoleh bahwa tanah yang bersrtifikat masih sangat kurang di desa Walewangko. Hal ini menunjukkan bahwa pemahaman hukum masyarakat desa Walewangko dalam kepemilikan sertifikat tanah tentang tata cara dalam pembuatan sertifikat hak atas tanah mungkin masih sangat rendah atau pengetahuan masih sangat terbatas Adapun langkah yang diperlukan untuk membuat dan menjadi sertifikat tanah diantaranya 1) menyiapkan dokumen, 2) Mengunjungi Kantor BPN 3) Penerbitan Sertifikat Tanah. Sebagai langkah pengurusan sertifikat hak atas yang paling pokok adalah Sertifikat Asli Hak Guna Bangunan (SHGB); Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB; Identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP);\_ Kartu Keluarga dan SPPT PBB. Disampaikan pula dalam pengabdian masyarakat selain komponen-komponen tersebut di atas

disiapkan pula mengenai dokumen dari kelurahan atau desa, seperti surat keterangan tidak sengketa, surat keterangan riwayat tanah, dan surat keterangan tanah secara sporadic. Adapun pertanyaan yang diajukan diantaranya mengenai IMB, disampaikan kepada masyarakat bahwa IMB penting, karena tidak ada pengganti seperti KTP. Bila belum ada KTP dapat digunakan surat keterangan agar dapat diproses mengenai pengurus dan penerbitan sertifikat. Adanya sertifikat hak atas tanah selain dapat memberikan kepastian kekuatan hukum pada rumah yang dimiliki, keberadaan dokumen tersebut juga dapat menentukan nilai jual beli rumah. Dalam diskusi disampaikan kepada anggota masyarakat melalui penyuluhan bahwa jual beli tanah dengan adanya sertifikat jauh lebih mahal tanpa adanya sertifikat. Sering pembeli ingin membeli tanah yang menurutnya sangat strategis tetapi tidak memiliki sertifikat sehingga menjadi pertimbangan bagi pembeli

Manfaat yang didapatkan dari penyuluhan hukum kepada masyarakat di desa Walewangko Kecamatan Langowan Barat adalah setelah dilaksanakan penyuluhan hukum masyarakat semakin mengerti akan pentingnya pendaftaran tanah, hal ini dapat diketahui dengan adanya pemberian materi kepada masyarakat kemudian terjadi diskusi tentang cara memecahkan masalah sertifikat hak atas tanah. Kepemilikan sertifikat sebagai bukti penguasaan hak atas tanah bagi masyarakat sehingga tidak sewenang-wenang oleh pemerintah atau masyarakat mengambil alih kepemilikan tanah tersebut. Terdapat beberapa hal yang disampaikan oleh masyarakat dalam penyuluhan hukum mengenai pengurus sertifikat diantaranya jarak tempuh yang jauh untuk mendaftarkan tanah ke Kantor Pertanahan yang berada di wilayah Tondano dan biaya tak terduga harus dikeluarkan oleh anggota masyarakat, meskipun sertifikat hak atas tanah oleh pemerintah tidak dipungut biaya. Setelah selesai kegiatan dilakukan evaluasi kekurangan dalam kegiatan pengabdian kepada masyarakat mengenai sertifikat hak atas tanah. Evaluasi dilakukan secara lisan dari beberapa anggota masyarakat yang hadir. Hasil jawaban yang diperoleh bahwa penyuluhan tentang sertifikat hak atas tanah sudah cukup baik yang disampaikan oleh

tim, bahkan ada beberapa anggota masyarakat memberikan saran kepada tim bahwa masalah sertifikat tanah terjadi di desa Walewangko, tetapi di desa lainnya yang berada di Kecamatan Langowan Barat, oleh karena perlu dilaksanakan di wilayah lainnya.

## KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

1. Pengetahuan masyarakat tentang sertifikat hak atas tanah masih sangat minim. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya
2. Masyarakat telah diberikan pengetahuan tentang sertifikat hak atas berdasarkan hukum. Sertifikat hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah.
3. Masyarakat memiliki pengetahuan tentang manfaat tanah yang telah bersertifikat yang menjadi haknya.
4. Masyarakat mendapatkan pengetahuan tentang tahap-tahap dalam penyelesaian untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah.

### Saran

1. Belum semuanya dari masyarakat di desa Walewangko yang mengikuti penyuluhan hukum tentang sertifikat hak atas tanah, maka diperlukan sosialisasi kepada anggota masyarakat lainnya.
2. Kegiatan penyuluhan hukum mengenai sertifikat merupakan masalah yang sering terjadi di masyarakat, maka penyuluhan hukum harus ditindaklanjuti di wilayah lain yang sering terjadi konflik hak atas tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, 2010. Kepastian hukum atas sertifikat tanah sebagai bukti hak pemilikan atas tanah. <http://G:/sertifi/Kepastian/hukum atas/sertifikat%20tanah/sertifikat.htm>
- Anonim, 2010 A. Mengenal lebih Dekat Sertifikat Tanah. <http://H:/sertifi/sertifikat.htm>
- Anonim, 2010 B. Manfaat Secarik kertas Tanah. <http://G:/sertifi/sertifikat.html>

Kartasaputra, G. 1982. Masalah pertanahan di Indonesia Bina Aksra. Jakarta.

Parlindungan A.P. 1986. Komentor Atas UPP. Alumni. Bandung

\_\_\_\_\_,1985. Pendaftaran Konvensi Hak-Hak Atas Tanah Menurut UPP.Alumni.Bandung

Saleh, K.W. 1990.Hak atas Tanah. Ghalia Indonesia. Jakarta

Soerjono. S 1992. Pengantar Penelitian Hukum . UI –Press. Jakarta

Sudargo. G 1987.Tafsiran UUPA. Alumni . Bandung.

Wirjono. P .1985. Hukum tentang Hak-Hak atas Benda. Pembimbing Masa. Jakarta

Sumber-Sumber Lain.

Soetomo. 1984.Pembebasan Pencabutan permohonan Hak Atas Tanah. Usaha Nasional.Surabaya

KEPPRES .Nomor 53 tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum.