
Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Menjadi Hak Milik

Revalina Annisa Antoine

Universitas Negeri Semarang

Alifia Hafizha Hasna

Universitas Negeri Semarang

Masta Pasaribu

Universitas Negeri Semarang

Aprila Niravita

Universitas Negeri Semarang

Muhammad Adymas Hikal Fikri

Universitas Negeri Semarang

Alamat: Sekaran, Kec. Gn. Pati, Kota Semarang, Jawa Tengah 50229

Korespondensi penulis: alifiahafizha203@students.unnes.ac.id

Abstract. *This article discusses the procedures for registering land for the first time in Indonesia according to Government Regulation Number 24 of 1997. Land registration aims to provide certainty and legal protection for land rights, as well as providing information needed by interested parties. The registration process consists of three stages: physical data collection, juridical data processing, and issuance of title documents. This article also identifies the obstacles faced by the community in the registration process, such as a lack of understanding of the function of land certificates, costs that are considered expensive, and the perception that registration takes a long time. By understanding these procedures and obstacles, it is hoped that the community can be more active in registering their land rights, thereby creating better transparency and legal certainty in the management of land resources.*

Keywords: *Land Registration, Legal Protection, Land Rights.*

Abstrak. Artikel ini membahas prosedur pendaftaran tanah pertama kali di Indonesia menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah, serta menyediakan informasi yang dibutuhkan oleh pihak-pihak berkepentingan. Proses pendaftaran terdiri dari tiga tahap: pengumpulan data fisik, pengolahan data yuridis, dan penerbitan dokumen hak. Artikel ini juga mengidentifikasi kendala yang dihadapi masyarakat dalam proses pendaftaran, seperti pemahaman yang kurang mengenai fungsi sertifikat tanah, biaya yang dianggap mahal, dan anggapan bahwa pendaftaran memakan waktu lama. Dengan memahami prosedur dan kendala ini, diharapkan masyarakat dapat lebih aktif dalam mendaftarkan hak atas tanah mereka, sehingga tercipta transparansi dan kepastian hukum yang lebih baik dalam pengelolaan sumber daya tanah.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Perlindungan Hukum, Hak Atas Tanah.

PENDAHULUAN

Pendaftaran tanah adalah elemen fundamental dalam pengelolaan sumber daya alam di sebuah negara. Di Indonesia, proses ini tidak hanya berfungsi untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah, tetapi juga untuk mencegah sengketa yang muncul akibat ketidakjelasan klaim kepemilikan. Artikel ini akan mengupas pelaksanaan pendaftaran tanah pertama yang bertujuan menjadikan tanah sebagai hak milik, serta tantangan yang dihadapi dan solusi yang mungkin diimplementasikan.

Proses pendaftaran tanah yang mengukuhkan hak milik merupakan langkah awal yang krusial dalam penguasaan dan pengelolaan lahan. Hak milik, sebagai bentuk hak

yang paling kuat dan komprehensif, memberikan jaminan bagi pemilik untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah secara maksimal. Namun, realisasi sistem ini masih terhambat oleh berbagai tantangan, termasuk kurangnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah serta hambatan administratif dan teknis yang perlu diatasi (Ramadhani, 2021). Oleh karena itu, edukasi yang efektif dan penyederhanaan prosedur pendaftaran menjadi sangat penting untuk meningkatkan kesadaran dan partisipasi masyarakat.

Pengaturan mengenai proses pendaftaran tanah pertama kali sebagai hak milik diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA). Langkah awal dalam proses ini melibatkan pengukuran dan pemetaan tanah. Petugas dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan melakukan verifikasi lokasi tanah serta mengumpulkan data pendukung yang diperlukan. Setelah pengukuran selesai, pemohon diharuskan mengajukan permohonan pendaftaran ke BPN dengan melampirkan berbagai dokumen, seperti surat penguasaan tanah dan bukti pembayaran pajak. Jika berkas dianggap lengkap, BPN akan memberikan tanda terima dan memulai proses penelitian. Selanjutnya, dilakukan pengumuman untuk memberi kesempatan bagi pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut untuk mengajukan keberatan (Muljono, 2016).

Jika tidak ada keberatan yang diajukan, BPN akan menerbitkan Sertifikat Hak Milik sebagai bukti kepemilikan yang sah. Meskipun tampak sederhana, proses ini sering kali menghadapi beragam tantangan. Salah satu isu utama dalam pendaftaran tanah pertama kali adalah tumpang tindih klaim atas tanah. Banyak individu mengklaim hak atas tanah yang sama tanpa dokumentasi yang jelas, yang dapat menyebabkan konflik berkepanjangan dan menghambat proses pendaftaran.

Selain itu, minimnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah juga menjadi kendala signifikan. Banyak yang belum menyadari bahwa pendaftaran tanah memberikan perlindungan hukum terhadap hak milik mereka. Akibatnya, banyak tanah yang tidak terdaftar, meningkatkan risiko terjadinya sengketa. Untuk mengatasi masalah ini, sangat penting untuk melaksanakan sosialisasi dan edukasi masyarakat mengenai manfaat pendaftaran tanah. Pemerintah sebaiknya mengadakan program penyuluhan yang menjelaskan langkah-langkah dan keuntungan dari pendaftaran tanah.

Peningkatan kapasitas sumber daya manusia di BPN juga menjadi kunci untuk mempercepat proses pendaftaran. Dengan meningkatkan keterampilan petugas serta memanfaatkan teknologi dalam pengukuran dan pemetaan, diharapkan proses pendaftaran dapat dilakukan dengan lebih efisien dan transparan (Maarif et al., 2024). Kesadaran dan dukungan yang lebih besar dari masyarakat, diimbangi dengan peningkatan kapasitas institusi, akan menghasilkan sistem pendaftaran tanah yang lebih efektif, mengurangi sengketa, dan memberikan kepastian hukum yang lebih baik bagi seluruh pemilik tanah.

KAJIAN TEORITIS

Pendaftaran tanah merupakan proses yang sangat penting dalam pengelolaan hak atas tanah di Indonesia. Dalam konteks ini, pendaftaran tanah dapat dipahami melalui teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Hans Kelsen. Kelsen menyatakan bahwa kepastian hukum adalah kondisi di mana hukum memberikan jaminan bagi individu dan masyarakat untuk berperilaku sesuai dengan norma yang berlaku. Pendaftaran tanah sebagai alat hukum bertujuan untuk menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah, sehingga individu dapat menjalankan haknya tanpa rasa khawatir akan sengketa.

Teori sosiologi hukum oleh Eugen Ehrlich juga relevan dalam pembahasan pendaftaran tanah. Ehrlich berpendapat bahwa hukum tidak hanya terdiri dari norma-norma tertulis, tetapi juga mencakup praktik sosial yang berlangsung dalam masyarakat. Dalam hal ini, sosialisasi mengenai pentingnya pendaftaran tanah perlu dilakukan untuk meningkatkan kesadaran masyarakat akan hak-hak mereka. Tanpa pemahaman yang memadai, masyarakat cenderung mengabaikan proses pendaftaran, sehingga mengakibatkan meningkatnya sengketa tanah.

Teori perilaku sosial oleh Albert Bandura menggarisbawahi pentingnya model perilaku dalam pembentukan sikap individu. Dalam konteks pendaftaran tanah, jika masyarakat melihat contoh positif dari individu atau kelompok yang telah berhasil mendaftarkan tanah mereka, maka hal ini dapat mendorong mereka untuk melakukan hal yang sama. Dengan memanfaatkan pendekatan edukasi dan sosialisasi yang efektif,

pemerintah dapat meningkatkan partisipasi masyarakat dalam pendaftaran tanah, yang pada gilirannya akan menciptakan transparansi dan kepastian hukum yang lebih baik.

Penggunaan teknologi informasi dalam proses pendaftaran tanah sangat penting, sebagaimana diungkapkan oleh teori inovasi teknologi oleh Everett Rogers. Rogers menjelaskan bahwa adopsi inovasi baru, seperti sistem pendaftaran tanah berbasis digital, sangat dipengaruhi oleh persepsi masyarakat terhadap manfaat dan kemudahan penggunaan teknologi tersebut. Dengan memanfaatkan teknologi informasi, pemerintah dapat mempermudah akses dan proses pendaftaran tanah, sehingga mendorong lebih banyak masyarakat untuk mendaftarkan hak atas tanah mereka.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini mengadopsi pendekatan yuridis normatif sebagai kerangka metodologis utamanya. Pendekatan yuridis normatif merupakan suatu metode penelitian hukum yang dilaksanakan melalui penelaahan mendalam terhadap berbagai sumber literatur dan dokumentasi hukum yang tersedia. Dalam konteks ini, peneliti mengandalkan data sekunder sebagai sumber utama, yang mencakup berbagai bahan pustaka seperti peraturan perundang-undangan, buku-buku teks hukum, jurnal ilmiah, artikel akademis, yurisprudensi, dan berbagai dokumen hukum lainnya. Metode ini sering juga dikenal dengan istilah penelitian kepustakaan (*library research*), karena aktivitas penelitian sebagian besar dilakukan dengan mengkaji dan menganalisis berbagai sumber tertulis yang tersimpan di perpustakaan atau database digital.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Prosedur Pendaftaran Tanah Pertama Kali Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Undang-Undang Pokok Agraria dibentuk dengan salah satu tujuan utamanya yaitu membangun fondasi yang kokoh dalam memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan terkait hak atas tanah bagi seluruh masyarakat Indonesia. Untuk mencapai tujuan tersebut, maka diimplementasikan sistem pendaftaran tanah yang pengaturannya tertuang dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria. Tujuan penting dari pendaftaran tanah adalah memastikan setiap warga negara Indonesia mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum atas hak kepemilikan tanahnya. Sistem ini menjadi dasar bagi

pemerintah dalam menjamin hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia sebagaimana diamanatkan dalam UUPA. Melalui pendaftaran tanah, pemerintah dapat memastikan terwujudnya kepastian hukum kepemilikan tanah serta memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi pemilik tanah yang sah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah dilaksanakan dalam beberapa rangkaian kegiatan. Tahap pertama meliputi aktivitas mengumpulkan dan mengolah informasi terkait data fisik tanah. Selanjutnya dilakukan pengumpulan dan pengolahan data yuridis, dimana pada tahap ini dilaksanakan pemeriksaan mendalam terhadap berbagai bukti kepemilikan tanah. Tahap terakhir adalah penerbitan dokumen resmi sebagai bukti hak kepemilikan tanah. Dalam proses pengolahan data yuridis, pihak berwenang akan melakukan penelitian secara cermat terhadap dokumen-dokumen yang menjadi dasar kepemilikan tanah. Penting untuk memastikan keabsahan kepemilikan tanah sebelum diterbitkannya sertifikat tanah. Ketiga tahapan ini merupakan satu kesatuan proses yang saling berkaitan dalam sistem pendaftaran tanah. Setiap tahap harus dilakukan dengan teliti dan sesuai prosedur untuk menjamin akurasi data serta keabsahan dokumen yang akan diterbitkan sebagai bukti kepemilikan tanah (Syuib & Aulia, 2021).

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia saat ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menggantikan peraturan sebelumnya. Jaminan kepastian hukum atas kepemilikan tanah hanya dapat diperoleh setelah dilakukannya pendaftaran tanah. Tujuan utama dari pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemilik tanah yang sah. Kepastian hukum yang dimaksud mencakup dua aspek penting (Maarif et al., 2024). Aspek pertama berkaitan dengan subjek tanah, yaitu kejelasan mengenai jenis hak atas tanah, identitas pemilik, serta ada tidaknya beban yang melekat pada tanah tersebut. Aspek kedua terkait dengan objek tanah, meliputi informasi tentang posisi tanah, batasan-batasan wilayah, ukuran luas, serta keberadaan bangunan atau tanaman di atasnya. Meskipun merupakan peraturan baru, PP Nomor 24 Tahun 1997 tetap konsisten dengan tujuan dan sistem yang telah ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA jo PP Nomor 10 Tahun 1961 (Mikha Ch. Kaunang, 2016).

Sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah dilakukan untuk melindungi hak pemilik tanah, memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah, serta menyediakan data tanah yang akurat dan mudah diakses bagi pemerintah dan masyarakat. Pendaftaran tanah juga berfungsi untuk mendukung penegakan hukum dan

mencegah sengketa terkait hak atas tanah, sehingga menciptakan ketertiban dalam pengelolaan sumber daya tanah. Selain itu, hal ini dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum yang ada.

Tertulis dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yakni :

- 1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.
- 2) Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri.
- 3) Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
- 4) Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

1. Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

A. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya. Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan baik secara individual (perorangan) maupun secara massal (kolektif) oleh pemegang hak atas bidang-bidang tanah atau kuasanya.

B. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran

Untuk wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional, perlu diupayakan tersedianya peta dasar pendaftaran. Peta dasar ini dibuat melalui pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap kabupaten/kota.

C. Penetapan Batas Bidang-Bidang Tanah.

Dalam rangka memperoleh data fisik yang diperlukan untuk pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan akan diukur dan ditetapkan letak serta batas-batasnya. Jika perlu, ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang

tanah yang bersangkutan. Penetapan batas bidang tanah diupayakan melalui penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.

D. Pengukuran dan Pemetaan Bidang-Bidang Tanah

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya selanjutnya diukur dan dipetakan. Jika di wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum tersedia peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain yang memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran.

E. Pembuatan Daftar Tanah

Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, kemudian dibukukan dalam daftar tanah.

F. Pembuatan Surat Ukur

Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur dan dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya. Untuk wilayah yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya.

G. Pembuktian Hak Baru

H. Pembuktian Hak Lama

Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak atau hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti seperti bukti tertulis, keterangan saksi, dan/atau pernyataan yang bersangkutan. Pembuktian ini dilakukan untuk memastikan adanya hak tersebut.

I. Pengumuman Data Yuridis dan Hasil Pengukuran

Hasil pengumuman dan penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 60 hari. Pengumuman ini bertujuan memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan. Pengumuman dilakukan di Kantor Pertanahan setempat, Kantor Kepala Desa/Kelurahan, serta tempat-tempat lain yang dianggap perlu (Urip Santoso, 2010).

J. Pengesahan Hasil Pengumuman

Setelah masa pengumuman data fisik dan data yuridis selama 60 hari, Kantor Pertanahan akan melakukan pengesahan. Pengesahan ini dilakukan dengan membuat catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan/atau keberatan yang

belum terselesaikan. Dasar untuk Pembukuan Hak Berita acara pengesahan hasil pengumuman ini menjadi dasar bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan tiga hal:

- a. Pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah
- b. Pengakuan hak atas tanah
- c. Pemberian hak atas tanah

K. Pembukuan Hak dalam Buku Tanah Hak-hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, tanah wakaf, dan hak milik atas satuan rumah susun, didaftarkan dengan dibukukan dalam buku tanah. Buku tanah memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan. Jika ada surat ukur, maka dicatat secara hukum telah terdaftar.

2. Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 meliputi beberapa langkah utama. Pertama, ada rencana kerja yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria untuk lokasi tertentu. Kemudian, dibentuk Panitia Ajudikasi yang membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan pendaftaran. Selanjutnya, dibuat peta dasar pendaftaran yang melibatkan pengukuran dan pemetaan. Batas-batas tanah ditetapkan berdasarkan kesepakatan pihak terkait, dan pemegang hak diwajibkan untuk memelihara tanda batas tersebut. Setelah batas ditentukan, bidang tanah diukur dan dipetakan. Pendaftaran dilanjutkan dengan pembuatan daftar tanah dan surat ukur untuk bidang yang telah diukur. Data yuridis dikumpulkan untuk mendaftar hak tanah, yang mencakup bukti-bukti tertulis dan keterangan dari saksi. Hasil penelitian ini kemudian diumumkan selama 30 hari untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan. Setelah pengumuman, hasil penelitian disahkan dan hak atas tanah dibukukan dalam buku tanah. Terakhir, sertifikat diterbitkan oleh kantor pertanahan untuk pemegang hak yang tercatat. Proses ini juga mencakup pengukuran, pembukuan tanah, dan pendaftaran hak-hak atas tanah (Bachsan Mustafa, 1984).

Penting untuk mencatat bahwa sistem pendaftaran ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah, yang merupakan salah satu aspek krusial dalam pengembangan ekonomi dan sosial. Dengan adanya sertifikat yang sah, pemilik tanah dapat lebih mudah melakukan transaksi, seperti jual beli atau peralihan hak, serta

mendapatkan akses terhadap pembiayaan dari lembaga keuangan. Hal ini membuka peluang bagi pemilik tanah untuk memanfaatkan aset mereka secara lebih optimal, baik untuk investasi maupun pengembangan usaha. Pendaftaran tanah yang terorganisir dengan baik juga berkontribusi dalam mengurangi sengketa tanah, yang sering kali menjadi sumber konflik di masyarakat. Ketika hak atas tanah dicatat secara resmi, hal ini membantu menciptakan transparansi dan akuntabilitas dalam penguasaan tanah, sehingga masyarakat dapat mengetahui dengan jelas siapa pemilik sah dari suatu bidang tanah.

Selain itu, sistem pendaftaran tanah yang efektif juga berfungsi sebagai alat untuk mendukung perencanaan dan pengelolaan tata ruang wilayah. Dengan data yang akurat mengenai kepemilikan dan batas-batas tanah, pemerintah dapat lebih mudah merumuskan kebijakan yang berkelanjutan dalam pembangunan infrastruktur, pemukiman, dan penggunaan lahan. Ini berkontribusi pada pengembangan yang lebih terencana dan terarah, yang pada gilirannya dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat. Di sisi lain, keberadaan data pendaftaran yang terintegrasi juga memungkinkan pihak-pihak terkait, termasuk investor dan pengembang, untuk membuat keputusan yang lebih tepat dan strategis berdasarkan informasi yang valid. Oleh karena itu, sistem pendaftaran tanah tidak hanya penting untuk individu, tetapi juga memiliki dampak luas bagi pembangunan ekonomi dan sosial secara keseluruhan.

Kendala yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Untuk Mendapatkan Sertifikat Hak Milik

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang diundangkan pada tahun 1960 memiliki tujuan utama untuk meletakkan dasar-dasar bagi pengaturan hak-hak atas tanah di Indonesia. Salah satu tujuan utamanya adalah memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Untuk dapat mewujudkan tujuan tersebut, UUPA mengatur mengenai pendaftaran tanah dalam Pasal 19. Pendaftaran tanah ini bertujuan untuk:

- 1) Tujuan utama pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan hukum yang kuat bagi pemilik tanah dan properti lainnya. Dengan adanya pendaftaran, pemilik dapat dengan mudah membuktikan bahwa mereka adalah pemilik sah atas tanah atau properti tersebut.

- 2) Pendaftaran tanah juga berfungsi sebagai database lengkap mengenai kepemilikan tanah dan properti. Data ini sangat berguna bagi pemerintah dan masyarakat dalam berbagai urusan hukum yang berkaitan dengan tanah, seperti jual beli, pertukaran, atau pembangunan.
- 3) Melalui pendaftaran tanah, pengelolaan administrasi pertanahan menjadi lebih teratur dan efisien. Ini berarti bahwa semua data mengenai kepemilikan tanah tercatat dengan baik dan mudah diakses.

Melalui pendaftaran tanah, setiap orang atau badan hukum yang memiliki hak atas tanah dapat memperoleh sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Sertifikat ini memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya. Dengan adanya pendaftaran tanah yang diatur dalam UUPA, diharapkan dapat mewujudkan tujuan utama dari pembentukan UUPA yaitu memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia (Ayu Kusuma, 2019). Proses pendaftaran tanah melibatkan tiga tahap utama: pengumpulan dan pengolahan data fisik tanah, pengumpulan dan pengolahan data hukum kepemilikan, serta penerbitan sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan. Tahap pengumpulan dan pengolahan data hukum ini sangat penting. Pada tahap ini, petugas akan memeriksa berbagai bukti kepemilikan yang dimiliki oleh pemilik tanah. Untuk tanah-tanah yang sudah lama dimiliki atau belum pernah didaftarkan secara resmi sebelumnya, bukti kepemilikannya bisa berupa dokumen-dokumen lama, keterangan dari saksi, atau pernyataan dari pemilik tanah sendiri. Keputusan akhir mengenai cukup tidaknya bukti-bukti tersebut untuk mendaftarkan tanah akan ditentukan oleh panitia yang berwenang.

Kendala-kendala yang terdapat dalam proses pendaftaran tanah :

- A. Undang-undang mengatur bahwa besarnya pajak yang harus dibayar saat membeli tanah itu tergantung pada harga jual tanah tersebut. Jika harga jual tanah tinggi, maka pajak yang harus dibayar juga tinggi. Sebaliknya, jika harga jual tanah rendah, maka pajak yang harus dibayar juga rendah atau bahkan tidak ada. Dengan kata lain, pemerintah menentukan pajak berdasarkan nilai tanah yang diperjualbelikan. Tujuannya adalah untuk memungut pajak dari orang-orang yang membeli tanah dengan harga yang mahal.

B. Faktor Kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat

Masyarakat umumnya kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat tanah. Hal ini dilatarbelakangi oleh kurangnya informasi yang akurat dan mudah dipahami mengenai pendaftaran tanah. Kurangnya informasi yang mudah diakses menyebabkan rendahnya kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Anggapan masyarakat adalah sertifikat tanah hanya dilihat dari nilai ekonomisnya saja, seperti:

- Sebagai jaminan kredit di bank
- Untuk menjual tanah dengan harga lebih tinggi
- Untuk membuktikan kepemilikan saat terjadi sengketa

Jadi, kurangnya pemahaman masyarakat tentang fungsi sertifikat yang lebih luas, seperti untuk kepastian hukum, perlindungan hak, dan tertib administrasi pertanahan, menjadi faktor yang mempengaruhi kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya (Sekarini & Utami, 2023).

C. Faktor Anggapan Masyarakat Diperlukan Biaya yang Mahal Untuk Melaksanakan Pendaftaran Tanah

Meskipun sudah ada tarif resmi untuk kegiatan pendaftaran tanah, dalam praktiknya masih terjadi pengutipan biaya tambahan di luar ketentuan oleh pihak Pertanahan maupun pemerintah daerah/terkecil. Kurangnya informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah menyebabkan masyarakat beranggapan bahwa untuk mendaftarkan tanah membutuhkan biaya yang besar. Tingkat pendidikan masyarakat juga berpengaruh pada kesadaran untuk mendaftarkan tanah, karena pemahaman yang terbatas tentang pentingnya kepastian hukum atas hak atas tanah.

D. Faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat

Masyarakat memiliki anggapan bahwa proses pengurusan sertifikat tanah membutuhkan waktu yang cukup lama. Berdasarkan pengalaman salah satu masyarakat yang telah mendaftarkan tanahnya secara sporadik individual, diketahui:

- Waktu pembuatan sertifikat paling cepat 3-4 bulan
- Waktu pembuatan sertifikat paling lama 8 bulan, bahkan ada yang sampai 1 tahun baru selesai

Jadi, persepsi masyarakat tentang lamanya proses pengurusan sertifikat tanah menjadi salah satu faktor yang dapat menurunkan motivasi masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah.

E. Faktor anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat

Sebagian masyarakat beranggapan bahwa tanah yang sudah memiliki "surat apapun namanya" dari instansi pemerintah dianggap sudah terdaftar dan merupakan alat bukti hak yang kuat, terutama untuk tanah warisan. Masyarakat umumnya mengetahui bahwa tanah mereka sudah dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), yang dianggap sebagai bentuk pengakuan kepemilikan. Namun, pemahaman ini tidak sepenuhnya tepat, karena sertifikat tanah memiliki fungsi dan kegunaan yang lebih luas dari sekedar surat kepemilikan atau pembayaran pajak. Kurangnya informasi yang akurat tentang pentingnya sertifikat tanah untuk kepastian hukum dan administrasi pertanahan menyebabkan masih adanya kesalahpahaman di masyarakat.

F. Sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif

Dalam sistem negatif, meskipun seseorang telah memiliki sertifikat tanah, haknya masih memungkinkan untuk digugat sepanjang ada bukti yang cukup kuat. Hal ini menimbulkan keraguan masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya, karena sertifikat tidak menjamin kepastian hak secara mutlak. Sistem negatif membuka peluang bagi orang lain untuk menggugat pemegang sertifikat, sehingga masyarakat merasa tidak aman atas kepemilikan tanahnya yang sudah disertifikasi. Ketidakpastian hukum yang timbul akibat sistem negatif ini menjadi kendala bagi masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah.

Sistem pendaftaran tanah yang bersifat negatif memiliki kelemahan dimana pemerintah tidak memberikan jaminan terkait keakuratan informasi dalam daftar umum yang dipakai untuk pendaftaran hak. Dalam menangani masalah tingginya biaya pendaftaran tanah, pihak pemerintah berusaha mengurangi beban pembayaran dengan cara hanya memperhitungkan Harga Tanah dalam penetapan NJOP. Sementara itu, Kantor Pertanahan menerapkan sistem pendaftaran tanah secara sistematis yang dapat memberikan keringanan biaya sekaligus mempercepat proses penerbitan sertifikat. Selain itu, baik pemerintah maupun Kantor Pertanahan aktif melakukan kegiatan sosialisasi di

kalangan masyarakat desa untuk meningkatkan kesadaran mereka tentang pentingnya melakukan pendaftaran tanah.

KESIMPULAN

Pengabdian masyarakat ini ditunaikan sebagai salah satu kewajiban dosen dalam melaksanakan salah satu dari Tridharma Perguruan Tinggi. Pengabdian masyarakat terkait pemanfaatan aplikasi Canva sebagai media promosi kesehatan di masyarakat berjalan dengan baik dan lancar. Diharapkan dengan adanya sosialisasi ini masyarakat dapat memanfaatkan Canva dalam membuat media informasi dan promosi kesehatan di masyarakat seperti Flyer, Poster, PPT maupun Banner.

DAFTAR PUSTAKA

Undang-Undang

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Pokok Agraria jo Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun
1961

Buku

Bachsan Mustafa. (1984). Hukum Agraria dalam Perspektif.

Urip Santoso. (2010). Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah. Kencana.

Jurnal

Ayu Kusuma, I. (2019). Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu. *Legality : Jurnal Ilmiah Hukum*, 27(1), 27.

Maarif, I. F., Sirait, D. B., Niravita, A., & Fikri, M. A. H. (2024). PENGEMBANGAN HAK BANGSA INDONESIA ATAS TANAH SEBAGAI SOLUSI UNTUK PENGELOLAAN SUMBER DAYA ALAM. *Journal Kultura Ilmu Sosial Dan Humaniora*, 7(2), 173–178.

Mikha Ch. Kaunang. (2016). PROSES PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997. *Lex Crimen*, 85(1), 6.

- Muljono, B. E. (2016). Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak. *Jurnal Independent*, 4(1), 20. <https://doi.org/10.30736/ji.v4i1.45>
- Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah. *Jurnal Sosial Dan Ekonomi*, 2(1), 31–40. <http://jurnal.bundamediaigroup.co.id/index.php/sosek>
- Sekarini, P., & Utami, K. N. R. (2023). Mekanisme Penetapan Nilai Bphtb Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Guna Menjamin Kepastian Hukum. *Triwikrama*, 2(1), 50–60.
- Syuib, M., & Aulia, S. D. (2021). Implementasi PTSL Sebagai Upaya Pencegahan Konflik Pertanahan Di Kecamatan Ingin Jaya Kabupaten Aceh Besar. *Jurnal Justisia : Jurnal Ilmu Hukum, Perundang-Undangan Dan Pranata Sosial*, 6(2), 217. <https://doi.org/10.22373/justisia.v6i2.11538>