

Penyuluhan Hukum Kepatuhan Tata Ruang Dan Pencegahan Sengketa Pertanahan Melalui Program Sertifikasi Tanah Masyarakat

Author:

Gloria Gita Putri Ginting¹

Henry Aspan²

Afiliation:

Universitas Pembangunan Panca Budi¹

Corresponding email

gloriagita@dosen.pancabudi.ac.id

This is an Creative Commons License This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License

Abstrak:

Latar Belakang Masalah: Di tingkat tapak/desa, salah satu pemicu utama munculnya sengketa pertanahan adalah masih banyaknya bidang tanah milik masyarakat yang belum bersertifikat atau hanya berlandaskan bukti kepemilikan adat/tradisional (seperti alas hak berupa girik, SKT, atau sporadik) yang rentan terhadap gugatan hukum. Ketidakpastian hak atas tanah ini tidak hanya merugikan masyarakat secara ekonomi karena melemahkan nilai tawar aset, tetapi juga memicu konflik horizontal antarwarga maupun konflik vertikal antara warga dengan pihak swasta atau pemerintah. **Kesimpulannya:** = Masyarakat memperoleh pemahaman baru bahwa hak kepemilikan atas tanah tidak bersifat mutlak, melainkan terikat oleh fungsi sosial dan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Kepatuhan terhadap penataan ruang sangat penting agar pemanfaatan tanah tidak menimbulkan sanksi hukum maupun risiko bencana ekologis di masa depan.

Kata Kunci: Hukum Kepatuhan, Tata Ruang dan Pencegahan Sengketa Pertanahan

Pendahuluan

Tanah merupakan aset fundamental yang memiliki fungsi sosial, ekonomi, dan hukum yang sangat strategis dalam kehidupan masyarakat. Seiring dengan laju pertumbuhan penduduk dan pesatnya pembangunan infrastruktur maupun kawasan permukiman, kebutuhan akan ruang dan tanah meningkat secara signifikan. Namun, keterbatasan ketersediaan tanah yang tidak seimbang dengan tingginya permintaan sering kali memicu berbagai kompleksitas permasalahan pertanahan, mulai dari tumpang tindih kepemilikan, alih fungsi lahan yang tidak terkendali, hingga timbulnya sengketa pertanahan di tengah masyarakat.

Di tingkat tapak/desa, salah satu pemicu utama munculnya sengketa pertanahan adalah masih banyaknya bidang tanah milik masyarakat yang belum bersertifikat atau hanya berlandaskan

bukti kepemilikan adat/tradisional (seperti alas hak berupa girik, SKT, atau sporadik) yang rentan terhadap gugatan hukum. Ketidakpastian hak atas tanah ini tidak hanya merugikan masyarakat secara ekonomi karena melemahkan nilai tawar aset, tetapi juga memicu konflik horizontal antarwarga maupun konflik vertikal antara warga dengan pihak swasta atau pemerintah.

Guna mengatasi persoalan kepastian hukum tersebut, Pemerintah Indonesia telah meluncurkan berbagai kebijakan percepatan pendaftaran tanah, seperti Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Kendati demikian, efektivitas dan keberhasilan program sertifikasi tanah ini kerap menghadapi kendala di tingkat tapak akibat rendahnya pemahaman dan literasi hukum masyarakat mengenai pentingnya legalitas tanah serta batasan tata ruang.

Selain masalah legalitas kepemilikan, isu kepatuhan terhadap tata ruang (*spatial compliance*) juga menjadi tantangan kritis. Banyak warga yang melakukan sertifikasi atau pemanfaatan tanah tanpa memperhatikan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang berlaku. Praktek pemanfaatan tanah yang tidak sesuai fungsi kawasan—seperti membangun permukiman di zona resapan air, kawasan rawan bencana, atau mengalihfungsikan lahan pertanian berkelanjutan—dapat menimbulkan masalah hukum baru serta ancaman bencana ekologis di masa depan. Sertifikasi tanah seharusnya tidak sekadar menjadi proses administrasi untuk memperoleh sertifikat hak milik, melainkan juga instrumen untuk mengendalikan pemanfaatan ruang agar sesuai dengan peruntukannya.

Kurangnya pemahaman masyarakat mengenai keterkaitan erat antara legalitas tanah dan aturan tata ruang sebagian besar disebabkan oleh terbatasnya akses terhadap edukasi dan pendampingan hukum di wilayah pedesaan/kelurahan. Oleh karena itu, kegiatan Pengabdian kepada Masyarakat (PkM) berupa **"Penyuluhan Hukum Kepatuhan Tata Ruang dan Pencegahan Sengketa Pertanahan melalui Program Sertifikasi Tanah Masyarakat"** menjadi sangat krusial dan mendesak untuk dilaksanakan.

Melalui kegiatan penyuluhan hukum ini, diharapkan masyarakat tidak hanya terdorong dan terbantu dalam mensertifikasi tanahnya guna memperoleh kepastian hukum (*certainty of rights*), tetapi juga memiliki kesadaran hukum yang tinggi untuk mematuhi ketentuan tata ruang (*spatial rule of law*), sehingga sengketa pertanahan dapat dicegah sejak dini dan pembangunan wilayah yang tertib serta berkelanjutan dapat terwujud.

Studi Literature

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA): Pasal 19 UUPA menetapkan kewajiban pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia guna menjamin kepastian hukum (*legal certainty*). Pendaftaran tanah menghasilkan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
2. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (sebagaimana diubah dalam UU No. 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja): Menegaskan bahwa ruang harus dikelola secara berdaya guna, berhasil guna, dan berkelanjutan. UU ini mengatur hak, kewajiban, dan sanksi bagi setiap orang yang memanfaatkan tanah tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang ditetapkan.

3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: Merupakan regulasi teknis utama pelaksanaan pendaftaran tanah, pemeliharaan data pendaftaran, serta penerbitan sertifikat hak atas tanah.
4. Peraturan Menteri ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL): Menjadi acuan yuridis percepatan sertifikasi tanah massal masyarakat untuk meminimalkan bidang tanah tak terdaftar.

Metode Pelaksanaan

1. **Legalitas Pertanahan:** Prosedur dan persyaratan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), pentingnya mengubah sertifikat alas hak adat/SKT menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM), serta pembuktian batas tanah.
2. **Kepatuhan Tata Ruang:** Penjelasan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW/RDTR) setempat, batas zonasi yang diperbolehkan untuk bangunan, serta konsekuensi hukum jika melanggar fungsi ruang.
3. **Pencegahan Sengketa:** Cara penyelesaian konflik pertanahan secara musyawarah kekeluargaan (*Alternative Dispute Resolution*) sebelum menempuh jalur peradilan.

Hasil

A. Tingkat Partisipasi dan Kehadiran Peserta

Kegiatan penyuluhan ini mendapat antusiasme yang sangat tinggi dari masyarakat setempat. Dari target awal 40 peserta, jumlah kehadiran mencapai **45 peserta (112.5%)**. Tingginya partisipasi ini menunjukkan besarnya kebutuhan masyarakat terhadap informasi hukum yang jelas mengenai status tanah dan prosedur sertifikasi.

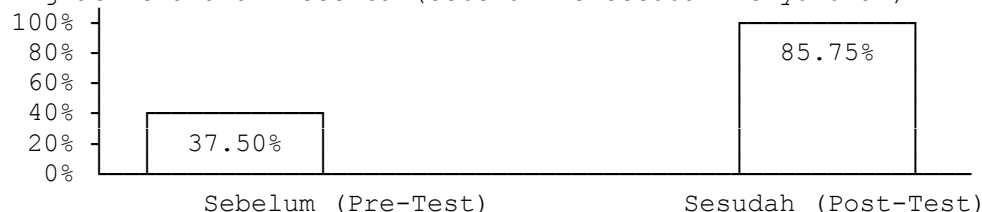
B. Evaluasi Peningkatan Pemahaman Hukum (*Pre-Test* dan *Post-Test*)

Untuk mengukur keberhasilan edukasi hukum, dilakukan pengujian *Pre-Test* sebelum penyampaian materi dan *Post-Test* setelah sesi diskusi/klinik hukum berakhir. Hasil pengujian disajikan dalam tabel berikut:

Indikator Pemahaman Hukum	Rata-Rata Pre-Test (%)	Rata-Rata Post-Test (%)	Peningkatan (%)
Pemahaman Pentingnya SHM vs Surat Adat/SKT	42%	91%	+49%

Indikator Pemahaman Hukum	Rata-Rata Pre-Test (%)	Rata-Rata Post-Test (%)	Peningkatan (%)
Prosedur & Syarat Program PTSL	35%	84%	+49%
Aturan Batas Zonasi & Tata Ruang Wilayah	28%	80%	+52%
Penyelesaian Sengketa secara Musyawarah (ADR)	45%	88%	+43%
Rata-Rata Keseluruhan	37.5%	85.75%	+48.25%

Tingkat Pemahaman Peserta (Sebelum vs Sesudah Penyuluhan)



Pembahasan

A. Mendorong Kepastian Hukum Melalui Pembuktian Hak dan Pendaftaran Tanah

Sebelum penyuluhan dilaksanakan, mayoritas peserta (*Pre-Test*: 42%) menganggap bahwa kepemilikan dokumen tradisional seperti Surat Keterangan Tanah (SKT), Girik, atau Sporadik sudah cukup kuat untuk mengamankan hak atas tanah mereka. Melalui penyuluhan ini, tim memberikan pemahaman berbasis **Pasal 19 UUPA No. 5/1960** dan **PP No. 24/1997**, bahwa satu-satunya alat pembuktian hak atas tanah yang memiliki kekuatan hukum mengikat dan kuat adalah **Sertifikat Hak Milik (SHM)**. Peserta dibekali pemahaman mengenai alur **Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)** serta pentingnya prinsip *kontradiktur delimitasi*—yaitu kesepakatan pemasangan patok tanda batas yang disaksikan dan disetujui oleh pemilik tanah yang berbatasan langsung (GEMAPATAS).

B. Mengintegrasikan Kepatuhan Tata Ruang (*Spatial Compliance*) dengan Hak Atas Tanah

Salah satu temuan mendasar dari sesi Klinik Hukum adalah banyaknya warga yang mendirikan bangunan di kawasan yang sebenarnya merupakan zona resapan air atau kawasan rawan bencana. Warga selama ini berasumsi bahwa jika mereka memiliki atau menguasai tanah, mereka bebas memanfaatkan tanah tersebut untuk fungsi apa pun. Melalui pembahasan UU No. 26/2007 jo. UU Cipta Kerja, peserta diberikan pemahaman bahwa kepemilikan hak atas tanah tidak bersifat mutlak tanpa batas, melainkan dibatasi oleh **fungsi sosial tanah** dan **Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)**. Peserta menyadari bahwa sertifikasi tanah harus berjalan selaras dengan kepatuhan tata ruang agar tidak menimbulkan sanksi administratif atau risiko bencana ekologis di kemudian hari.

C. Sesi Klinik Hukum dan Identifikasi Isu Sengketa Pertanahan

Dalam sesi *Interactive Legal Clinic*, teridentifikasi 3 (tiga) pola utama permasalahan tanah di Desa Klambir V

1. **Sengketa Batas Lahan:** Terjadi akibat patok pembatas yang hilang atau bergeser seiring waktu. Tim merekomendasikan re-orientasi batas secara partisipatif bersama perangkat desa.
2. **Tanah Waris Belum Terbagi:** Banyak tanah atas nama orang tua yang telah meninggal dunia namun belum dilakukan balik nama kepada para ahli waris, yang berpotensi memicu konflik internal keluarga.
3. **Kekhawatiran Biaya PTSL:** Adanya kesalahpahaman warga terkait biaya pengurusan sertifikat. Tim menegaskan batas biaya resmi sesuai Keputusan Bersama 3 Menteri (SKB 3 Menteri) untuk biaya pra-PTSL di tingkat desa.

4. Dampak dan Evaluasi Keberlanjutan (*Sustainability*)

Untuk memastikan keberlanjutan dampak pasca-pengabdian, tim PkM telah melakukan beberapa langkah konkret:

1. **Penyerahan Buku Saku Pertanahan:** Diserahkannya 50 eksemplar "*Buku Saku Panduan Sertifikasi dan Tertib Tata Ruang Desa*" ke Kantor Desa sebagai rujukan konsultasi warga.
2. **Posko Konsultasi Awal Desa:** Menyepakati pembentukan pos pengaduan dan informasi pertanahan tingkat desa yang difasilitasi oleh Perangkat Desa yang telah diberikan pelatihan teknis singkat selama kegiatan.

Kesimpulan:

1. **Peningkatan Pemahaman Hukum Masyarakat:** Kegiatan penyuluhan hukum dan klinik interaktif berhasil meningkatkan pemahaman serta kesadaran hukum masyarakat secara signifikan. Hal ini dibuktikan dengan kenaikan rata-rata nilai evaluasi peserta sebesar **48,25%** (dari *pre-test* sebesar **37,50%** menjadi *post-test* sebesar **85,75%**).
2. **Penguatan Kepastian Hukum & Pencegahan Sengketa:** Masyarakat kini memahami pentingnya mengalihkan bukti kepemilikan tanah tradisional (Girik/SKT/Sporadik) menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) melalui program PTSL. Selain itu, penetapan tanda batas tanah secara partisipatif (*kontradiktur delimitasi*) terbukti menjadi langkah preventif paling efektif untuk mencegah sengketa batas di tingkat desa.

3. **Penyelarasan Hak Tanah dan Kepatuhan Tata Ruang:** Masyarakat memperoleh pemahaman baru bahwa hak kepemilikan atas tanah tidak bersifat mutlak, melainkan terikat oleh **fungsi sosial** dan **Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)**. Kepatuhan terhadap penataan ruang sangat penting agar pemanfaatan tanah tidak menimbulkan sanksi hukum maupun risiko bencana ekologis di masa depan.

Referensi

- Alam, M. S., Saifullah, A. Z. A., & Kabir, M. A. (2018). Solar powered LED street light for remote areas. *International Journal of Ambient Energy*, 39(8), 806-814.
- Belmili, H., Haddadi, M., Bacha, S., Almi, M. F., & Bendib, B. (2014). Sizing stand-alone photovoltaic-wind hybrid system: Techno-economic analysis and optimization. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, 30, 821-832.
- Chauhan, R. K., Rajput, P., Sagar, K., & Yadav, R. K. (2020). Design and implementation of smart solar LED street light system for smart city. *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*, 981(2), 022009.
- Diab, F., Lan, H., & Ali, S. (2016). Novel comparison study between the hybrid renewable energy systems on land and on ship. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, 63, 452-463.
- Edenhofer, O., Pichs-Madruga, R., Sokona, Y., Seyboth, K., Matschoss, P., Kadner, S., ... & von Stechow, C. (2011). IPCC special report on renewable energy sources and climate change mitigation. Prepared By Working Group III of the Intergovernmental Panel on Climate Change, Cambridge University Press, Cambridge, UK.
- Ghazali, A. M., & Abdul Rahman, A. M. (2017). The performance of three different solar panels for solar electricity applying solar tracking device under the Malaysian climate condition. *Energy and Environment Research*, 7(2), 139-148.
- Ginting, G. G. P., Asiah, N., & Putri, S. E. (2024). Optimalisasi Pelayanan Hukum Di Pengadilan Tinggi Agama: Studi Kasus Implementasi Prosedur Dan Penyelesaian Perkara Keluarga Di Pengadilan Tinggi Agama Medan. *Jurnal Pengabdian Masyarakat Disiplin Ilmu*, 2(2), 163-168.
- Ginting, G. G. P., & Sari, A. K. (2023). Penegakan Hukum Bagi Kriminal Di SMK (SMEA) Swasta Panca Budi Medan. *Jurnal Pengabdian Masyarakat Disiplin Ilmu*, 1(1), 9-12.
- Kumar, N. M., Kumar, M. R., Rejoice, P. R., & Mathew, M. (2017). Performance analysis of 100 kWp grid connected Si-poly photovoltaic system using PVsyst simulation tool. *Energy Procedia*, 117, 180-189.
- Sari, A. K., & Alsanah, A. (2023). Kegiatan Evaluasi Dan Monitoring Mahasiswa Akuntansi Di Sma Negeri 1 Sunggal. *Jurnal Pengabdian Masyarakat Disiplin Ilmu*, 1(2), 44-48.