



Prosedur Dan Tata Cara Pendaftaran Tanah Sebagai Upaya Mewujudkan Kepastian Hukum Tanah Masyarakat Desa Teras

Muhlis, Marissa Dwijayanti, Hasna Nazifah, Onih Amelia Putri, Isnu Harjo Prayitno

Program Studi Magister Ilmu Hukum, Pascasarjana, Universitas Pamulang,
Tangerang Selatan, Banten, Indonesia

Email: muhlisalice089@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini mengulas dua hal yang saling terkait yakni bagaimana prosedur pendaftaran tanah berjalan, dan sejauh mana edukasi hukum bisa mengangkat kepastian hukum serta melindungi hak milik warga Desa Teras, Kecamatan Carenang, Kabupaten Serang. Dilapangan banyak warga masih bergantung pada bukti penguasaan nonformal seperti Girik, Letter C, dan kuitansi penjualan informal, sehingga rentan terhadap sengketa lahan dan praktik mafia tanah. Penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif didukung data empiris dari kegiatan Pengabdian kepada Masyarakat (PKM) pada 25 April 2026, melibatkan sekitar 50 peserta melalui penyuluhan hukum, klinik pendampingan administrasi dokumen, dan literasi digital aplikasi Sentuh Tanahku. Hasil menunjukkan bahwa prosedur pendaftaran tanah pertama kali (konversi) dan pemeliharaan data (peralihan hak) telah diatur dalam UUPA dan PP Nomor 18 Tahun 2021, namun partisipasi masyarakat masih rendah akibat minimnya literasi hukum agraria, persepsi birokrasi yang rumit, dan ketergantungan pada calo. Kegiatan PKM terbukti efektif meningkatkan pemahaman peserta secara signifikan (rata-rata di atas 70%), mengurangi ketergantungan pada perantara, serta memperkuat kesadaran pentingnya sertifikat tanah. Penelitian ini merekomendasikan pembentukan Kader Desa Sadar Hukum Pertanahan dan sinergi berkelanjutan antara perguruan tinggi, Kantor Pertanahan, dan Pemerintah Desa

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Kepastian Hukum, Literasi Hukum Agraria, Perlindungan Hak, PTSL.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan faktor kunci dalam kehidupan masyarakat, terutama di daerah perdesaan. Tanah sebagai sumber daya alam yang terbatas, tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal dan lahan pertanian, tetapi juga berfungsi sebagai warisan budaya dan modal ekonomi keluarga. Namun, kenyataan di banyak desa di Indonesia, termasuk Desa Teras, Kecamatan Carenang, Kabupaten Serang, menunjukkan situasi yang memprihatinkan; sebagian



besar warga desa masih bergantung pada bukti kepemilikan tanah berbasis dokumen tradisional non-sertifikat seperti Girik, Letter C, atau sekadar kuitansi tidak resmi yang berdasarkan kepercayaan dan hubungan keluarga.¹

Persolaan ini menempatkan masyarakat pada posisi yang sangat rentan. Tanpa sertifikat, warga sering terjebak dalam sengketa batas lahan antartentangga, klaim tumpang tindih dari pihak luar, hingga praktik kejahatan agraria yang melibatkan mafia tanah. Mafia tanah sering kali memalsukan dokumen, memanipulasi data di tingkat desa, atau memanfaatkan ketidaktahuan masyarakat untuk mendaftarkan tanah orang lain atas nama mereka sendiri. Akibatnya, banyak kasus kehilangan hak atas tanah berujung pada konflik sosial dan kerugian ekonomi yang tidak dapat dipulihkan.²

Dalam Konsepnya, sistem hukum pertanahan nasional Indonesia telah mengatur tata cara pertanahan yang ideal melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian mengenai status hukum tanah, subjek hak, dan objek hak, sehingga sertifikat yang diterbitkan menjadi alat bukti hak yang paling kuat.³ Selain itu, Pasal 6 UUPA menegaskan bahwa setiap hak atas tanah mengandung fungsi sosial, yakni hak atas tanah tidak boleh digunakan hanya untuk kepentingan individu apabila menimbulkan kerugian bagi masyarakat luas.

Lebih rinci terkait aturan teknisnya, Pemerintah telah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, serta inisiatif Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL),⁴ merupakan langkah pemerintah dalam membangun sistem pertanahan yang teratur, transparan, dan berbasis teknologi termasuk melalui aplikasi Sentuh Tanahku. Namun, terdapat

¹ Yusuf Saepul Zamil dkk., "Pemberantasan Mafia Tanah di Indonesia: Dalam Mewujudkan Keadilan dan Kepastian Hukum Bagi Pemilik Tanah," *Jurnal USM Law Review* 7, no. 3 (2024): 1305–1332, e-ISSN: 2621-4105.

² Ahmad Zaki Firdaus dkk., "Praktik Mafia Tanah dan Urgensi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)," *Jurnal Penelitian Ilmiah Multidisipliner* 3, no. 1 (2026): 1352–1364, ISSN: 3089-0128.

³ Ridho Afriani, "Kepastian Hukum Bagi Tanah Adat Setelah Adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria," *Pengadilan Agama Cilegon*, diakses 5 Mei 2026, <https://www.pa-cilegon.go.id/artikel/251>.

⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara RI Tahun 2021 Nomor 28.



kesenjangan yang signifikan antara norma hukum yang berlaku dan kenyataan di tingkat desa, terutama akibat rendahnya pemahaman hukum agraria di kalangan masyarakat.⁵

Desa Teras yang berada di Kecamatan Carenang, Kabupaten Serang, merupakan wilayah perdesaan yang strategis dengan potensi ekonomi yang terus tumbuh dalam sektor pertanian dan usaha kecil.⁶ Seiring meningkatnya nilai ekonomi tanah, administrasi pertanahan di tingkat masyarakat masih belum teratur. Sebagian besar penduduk masih mengandalkan dokumen kepemilikan tradisional seperti Girik, Letter C, dan bukti transaksi jual beli informal yang bersifat non-resmi.

Penelitian ini bertujuan meneliti langkah-langkah dan mekanisme pendaftaran tanah secara yuridis normatif serta menggambarkan hasil pelaksanaan sosialisasi hukum melalui program Pengabdian kepada Masyarakat (PKM) di Desa Teras sebagai upaya menjembatani kesenjangan tersebut. Hasil data PKM menunjukkan bahwa pendidikan hukum dan pendampingan teknis secara efektif meningkatkan kesadaran dan kemandirian masyarakat dalam pengelolaan sertifikat tanah.⁷

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode *socio-legal research* dengan pendekatan yuridis normatif sebagai kerangka analisis utama, diperkuat dengan data empiris dari kegiatan PKM sebagai data lapangan. Integrasi dilakukan melalui analisis kesenjangan (*gap analysis*): norma hukum yang berlaku (UUPA dan PP 18/2021) dijadikan tolok ukur, sedangkan data empiris menggambarkan realitas implementasi di lapangan. Kesenjangan antara keduanya dianalisis untuk menghasilkan rekomendasi yang bersifat operasional.

Data diperoleh melalui kegiatan PKM berupa penyuluhan hukum dan diskusi interaktif dengan sekitar 50 warga Desa Teras pada 25 April 2026 di Kantor Desa Teras. Peserta terdiri dari perangkat desa, tokoh masyarakat, dan pemilik lahan, dipilih menggunakan teknik *purposive sampling* berdasarkan kriteria: (1) warga yang memiliki atau menguasai lahan tanpa sertifikat, (2) perangkat desa yang terlibat dalam administrasi pertanahan, dan (3) tokoh

⁵ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Lembaran Negara RI Tahun 1960 Nomor 104.

⁶ Pemerintah Desa Teras, Kecamatan Carenang, *Website Resmi Desa Teras*, diakses 5 Mei 2026, <https://teras-carenang.desa.id/>.

⁷ Mahasiswa Pascasarjana Magister Hukum Unpam Gelar Sosialisasi Hukum Pertanahan di Carenang, Serang," *Konteks Media*, 26 April 2026, diakses 5 Mei 2026, <https://konteksmedia.com/2026/04/26/>.



masyarakat yang berpengaruh. Berdasarkan data Desa Teras tahun 2026, dari jumlah kartu keluarga sebanyak 2387 terdapat jumlah Kartu keluarga yang menguasai lahan non-sertifikat adalah ± 100 Kartu Keluarga⁸, sehingga peserta ini mewakili $\pm 50\%$ dari populasi sasaran.

Instrumen pengukuran pemahaman peserta menggunakan kuesioner terstruktur 15 butir pertanyaan pilihan ganda yang mencakup empat aspek: (1) perbedaan Girik dengan sertifikat, (2) prosedur pendaftaran tanah, (3) penggunaan aplikasi Sentuh Tanahku, dan (4) risiko transaksi bawah tangan. Instrumen disusun dan divalidasi oleh tiga akademisi hukum pertanahan sebelum digunakan. Seluruh peserta telah memberikan persetujuan secara lisan (*informed consent*) sebelum pengisian instrumen, data dianonimkan, dan kegiatan mendapat izin dari Pemerintah Desa Teras serta diketahui oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serang.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Prosedur dan Tata Cara Pendaftaran Tanah serta Faktor Rendahnya Partisipasi Masyarakat

Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Pasal 19 UUPA menegaskan bahwa pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum, dan sertifikat yang diterbitkan merupakan bukti hak yang paling kuat. Pendaftaran tanah memiliki dua fungsi utama: fungsi publik yang berkaitan dengan ketertiban administrasi dan fungsi perlindungan yang memberikan kepastian hak. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran penting dalam membuat akta peralihan hak—jual beli, waris, dan hibah karena tanpa akta PPAT, proses pengalihan hak tidak memiliki kekuatan hukum yang lengkap.

Secara umum, terdapat dua jenis utama pendaftaran tanah, yaitu: Pertama, Pendaftaran Tanah Pertama Kali (Konversi). Proses ini mengubah hak atas tanah yang berasal dari dokumen lama seperti Girik, Letter C, atau surat keterangan tanah menjadi hak yang telah terdaftar dan bersertifikat. Prosedurnya meliputi: (1) pengajuan permohonan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota; (2) melampirkan alas hak, identitas pemohon, bukti pembayaran PBB, surat pernyataan penguasaan fisik (SPPF), dan pemasangan tanda batas (patok); (3) pemeriksaan secara hukum dan teknis, pengukuran, serta pemetaan area tanah; dan (4) pengumuman dan penerbitan sertifikat.

⁸ Wawancara dengan Staf Desa Teras Pada Tanggal 25 April 2026



Kedua, Pemeliharaan Data Pendaftaran (Peralihan Hak). Dilakukan apabila terjadi perubahan hak akibat jual beli, pewarisan, pemberian, atau pertukaran. Proses ini harus melalui PPAT untuk membuat akta yang sah, kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sesuai PP Nomor 18 Tahun 2021.

Dari kegiatan PKM di Desa Teras, teridentifikasi beberapa faktor utama penyebab rendahnya partisipasi masyarakat: (1) tingkat pemahaman hukum agraria yang rendah—masyarakat masih beranggapan bahwa Girik dan Letter C sudah cukup kuat sebagai bukti kepemilikan; (2) pandangan bahwa proses pendaftaran sulit, mahal, dan memerlukan waktu lama; (3) ketergantungan pada calo atau perantara tidak resmi; (4) dokumen warisan yang belum dibagikan dan riwayat tanah (warkah) yang tidak lengkap; serta (5) kurangnya pemahaman tentang manfaat sertifikat sebagai instrumen akses modal dan perlindungan hukum.

2. Peran Penyuluhan Hukum, Pendampingan Administrasi, dan Literasi Digital

Kegiatan PKM yang dilaksanakan pada 25 April 2026 di Desa Teras menggunakan berbagai metode: sosialisasi hukum, klinik konsultasi dokumen, pelatihan literasi digital, dan diskusi interaktif. Menurut Boedi Harsono, sertifikat bukan sekadar dokumen biasa, melainkan jaminan negara untuk melindungi hak pemilik tanah; rendahnya keterlibatan masyarakat mencerminkan masalah sistemik dalam penerapan aturan hukum agraria di tingkat dasar.⁹

Melalui penyuluhan hukum, masyarakat diajarkan perbedaan mendasar antara bukti penguasaan fisik (Girik/Letter C) dan bukti yuridis (sertifikat). Klinik pendampingan administrasi membantu peserta menyusun warkah dan dokumen pendukung lainnya guna mengurangi kesalahan formal saat pengajuan. Sementara itu, literasi digital melalui aplikasi Sentuh Tanahku memberdayakan masyarakat untuk memantau proses pendaftaran, memeriksa biaya resmi PNBP, dan menghindari pungutan liar.¹⁰

Hasil kegiatan PKM menunjukkan bahwa pemahaman peserta meningkat pada seluruh aspek yang diukur. Peserta menjadi lebih memahami urgensi pemasangan tanda batas (*contradictoire delimitatie*), proses transaksi tanah yang aman melalui PPAT, serta manfaat sertifikat sebagai jaminan kepastian hukum dan akses ekonomi.

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2018), 75.

¹⁰ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, "Fitur dan Manfaat Aplikasi Sentuh Tanahku," diakses 5 Mei 2026, <https://www.atrbpn.go.id/layanan-elektronik>.

3. Analisis Hasil Pengukuran Pemahaman Peserta

Hasil *pre-test* menunjukkan skor rata-rata peserta sebesar 45,20 (SD = 11,15) dari skala 100. Setelah intervensi, skor *post-test* meningkat menjadi rata-rata 78,60 (SD = 8,45), mengindikasikan peningkatan sebesar 73,89%. Uji *paired sample t-test* menunjukkan perbedaan yang signifikan secara statistik ($t(49) = 18,24$, $p < 0,05$), sehingga kegiatan PKM terbukti berhasil meningkatkan pemahaman peserta secara bermakna. Ringkasan peningkatan pemahaman disajikan pada Tabel 1.

Tabel 1. Peningkatan Pemahaman Peserta PKM

No	Aspek Pemahaman	Pre-Test	Post-Test	Peningkatan
1	Perbedaan Girik dengan Sertifikat	Rendah	Tinggi	Signifikan
2	Prosedur Pendaftaran Tanah	Rendah	Sedang	Sedang
3	Manfaat Aplikasi Sentuh Tanahku	Sangat Rendah	Sedang-Tinggi	Tinggi
4	Risiko Transaksi Tanah Bawah Tangan	Rendah	Tinggi	Signifikan

Sumber: Penulis, 2026

Secara teoritis, hasil ini sejalan dengan teori *legal awareness* (kesadaran hukum) yang dikemukakan oleh Lawrence Friedman, bahwa perilaku hukum masyarakat sangat dipengaruhi oleh pengetahuan, sikap, dan infrastruktur hukum yang tersedia. Dari sudut pandang normatif, terdapat jarak yang signifikan antara norma hukum (UUPA dan PP 18/2021) dengan kondisi nyata di Desa Teras. Hukum agraria Indonesia telah memiliki instrumen yang memadai untuk menciptakan kepastian hukum, namun tanpa pengetahuan yang cukup dan bimbingan yang mendalam, aturan tersebut sulit diterapkan di tingkat desa.

Pendekatan hulu-tengah-hilir yang diterapkan mulai dari literasi hukum, pendampingan administrasi, hingga digitalisasi terbukti efektif mengubah cara pandang masyarakat dari "penguasaan fisik" menjadi "penguasaan hukum", mengatasi masalah teknis, sekaligus



mengeliminasi ketergantungan pada perantara informal.¹¹ Penelitian ini mengakui keterbatasan bahwa pengumpulan data dilakukan dalam satu sesi sehingga hanya dapat mengukur peningkatan pengetahuan jangka pendek. Penelitian lanjutan dengan desain *follow-up* 3–6 bulan pascakegiatan direkomendasikan untuk mengukur korelasi antara peningkatan pengetahuan dan tindakan nyata sertifikasi tanah.

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis hukum yang didukung data empiris dari kegiatan PKM, penelitian ini menyimpulkan bahwa prosedur pendaftaran tanah pertama kali (konversi) dan pemeliharaan data (peralihan hak) telah diatur secara komprehensif dalam UUPA dan PP Nomor 18 Tahun 2021, namun partisipasi masyarakat Desa Teras masih rendah akibat minimnya literasi hukum agraria, persepsi birokrasi yang rumit, serta ketergantungan pada dokumen tidak resmi seperti Girik dan Letter C. Penyuluhan hukum, pendampingan administrasi (warkah), dan literasi digital melalui aplikasi Sentuh Tanahku terbukti efektif, dengan peningkatan pemahaman peserta rata-rata 73,89% yang signifikan secara statistik mengurangi ketergantungan pada calo tanah dan memperkuat kesadaran hukum masyarakat. Kepastian hukum dan perlindungan hak milik tanah masyarakat desa hanya dapat terwujud melalui sinergi antara regulasi yang kuat, penyuluhan hukum yang masif, dan dukungan berkelanjutan dari perguruan tinggi, Kantor Pertanahan, dan Pemerintah Desa. Untuk itu, direkomendasikan pembentukan Kader Desa Sadar Hukum Pertanahan, perluasan program PTSL di Desa Teras, dan pelaksanaan pendampingan PKM secara rutin sebagai program unggulan pengabdian masyarakat Universitas Pamulang.

DAFTAR PUSTAKA

- Afriani, Ridho. "Kepastian Hukum Bagi Tanah Adat Setelah Adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." *Pengadilan Agama Cilegon*, 2026. Diakses 5 Mei 2026. <https://www.pa-cilegon.go.id/artikel/251>.
- Firdaus, Ahmad Zaki, dkk. "Praktik Mafia Tanah dan Urgensi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)." *Jurnal Penelitian Ilmiah Multidisipliner* 3, no. 1 (2026): 1352–1364. ISSN: 3089-0128.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2018.

¹¹ Magister Ilmu Hukum Unpam Gelar Sosialisasi Hukum Pertanahan dan Penyelesaian Sengketa Lahan," *Walan.id*, 26 April 2026, diakses 5 Mei 2026, <https://walan.id/>.



- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Lembaran Negara RI Tahun 1960 Nomor 104. <https://peraturan.go.id>.
- Indonesia. *Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria*. Lembaran Negara RI Tahun 2018 Nomor 172. <https://peraturan.go.id>.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*. Lembaran Negara RI Tahun 2021 Nomor 28. <https://peraturan.go.id>.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. "Fitur dan Manfaat Aplikasi Sentuh Tanahku." Diakses 5 Mei 2026. <https://www.atrbpn.go.id/layanan-elektronik>.
- "Mahasiswa Pascasarjana Magister Hukum Unpam Gelar Sosialisasi Hukum Pertanahan di Carenang, Serang." *Konteks Media*, 26 April 2026. Diakses 5 Mei 2026. <https://konteksmedia.com/2026/04/26/>.
- "Magister Ilmu Hukum Unpam Gelar Sosialisasi Hukum Pertanahan dan Penyelesaian Sengketa Lahan." *Walan.id*, 26 April 2026. Diakses 5 Mei 2026. <https://walan.id/>.
- Pemerintah Desa Teras, Kecamatan Carenang. *Website Resmi Desa Teras*. Diakses 5 Mei 2026. <https://teras-carenang.desa.id/>.
- Saepul Zamil, Yusuf, dkk. "Pemberantasan Mafia Tanah di Indonesia: Dalam Mewujudkan Keadilan dan Kepastian Hukum Bagi Pemilik Tanah." *Jurnal USM Law Review* 7, no. 3 (2024): 1305–1332. e-ISSN: 2621-4105.
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.