

# Peningkatan Kesadaran Hukum Mengenai Sertifikasi Tanah Pada Masyarakat Dusun Klandungan Desa Landungsari Kabupaten Malang

Jurnal Pengabdian Hukum Indonesia  
(*Indonesian Journal of Legal Community Engagement*) JPHI, 03(2) (2021) 219-236.

© Kukuh Dwi Kurniawan, Dwi Ratna Indri Hapsari, Yaris Adhial Fajrin  
This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License.



ISSN Print 2654-8305  
ISSN Online 2654-8313

<https://journal.unnes.ac.id/sju/index.php/JPHI/index>

**Kukuh Dwi Kurniawan, Dwi Ratna Indri Hapsari, Yaris Adhial Fajrin**  
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

Received: December 18, 2020 ; Accepted: May 31, 2021; Published: May 31, 2021

## Abstrak

Tanah merupakan objek penting bagi kehidupan manusia, tidak terkecuali bagi masyarakat di Dusun Klandungan Desa Landungsari Kabupaten Malang sebagai mitra pengabdian ini. Selain memiliki aspek ruang, tanah juga mengandung aspek hukum sehingga selain sebagai tempat bermukim tanah juga akan berkaitan dengan hak seseorang warga negara untuk memiliki dan menggunakan tanah tersebut. Memperhatikan hal tersebut maka tanah perlu untuk didaftarkan sebagai upaya perlindungan hak-hak masyarakat sekaligus upaya membantu pemerintah dalam pendataan bidang tanah di wilayah Kabupaten Malang. Tetapi terdapat permasalahan yang dialami oleh sebagian besar masyarakat mitra, yakni belum terdaftarnya tanah yang mereka miliki, sebagai akibat dari kurangnya pemahaman akan pentingnya pendaftaran dan sertifikasi tanah. Memperhatikan permasalahan tersebut maka tim Pengabdian Masyarakat Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang melakukan kegiatan pengabdian ini sebagai upaya untuk menyadarkan masyarakat mengenai arti penting objek tanah dan urgensi tanah tersebut didaftarkan. Kegiatan pengabdian ini dilakukan dengan dua bentuk, yakni penyuluhan hukum dan konsultasi hukum, terhadap masyarakat mitra.

Kata kunci: Sertifikasi tanah, Kesadaran hukum masyarakat, Kabupaten Malang.

---

Korespondensi Penulis

Jl. Karyawiguna No.358, Babatan, Tegalondo, Kec.  
Karang Ploso, Malang, Jawa Timur 65152

Surel

[kukuhdwik@umm.ac.id](mailto:kukuhdwik@umm.ac.id)

---

## Abstract

*Land is an important object for human life, not least for the people in Klandungan Hamlet, Landungsari Village, Malang Regency as partners for this service. In addition to having a spatial aspect, land also contains legal aspects so that apart from being a place to live, land will also be related to the rights of a citizen to own and use the land. Taking this into*

*account, land needs to be registered as an effort to protect the rights of the community as well as an effort to assist the government in collecting data on land parcels in the Malang Regency area. However, there are problems experienced by most of the partner communities, namely that their land has not been registered, as a result of a lack of understanding of the importance of land registration and certification. Taking into account these problems, the Community Service Team of the Faculty of Law, University of Muhammadiyah Malang, carried out this service activity as an effort to make the public aware of the importance of land objects and the urgency of the land being registered. This service activity is carried out in two forms, namely legal counseling and legal consultation, to partner communities.*

*Keywords: Land certification, Community legal awareness, Malang Regency.*

## **PENDAHULUAN**

Dusun Klandungan merupakan salah satu dusun dari tiga dusun di Desa Landungsari yang terletak di Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, Provinsi Jawa Timur. Berdasarkan letak geografisnya, dusun Klandungan hanya berjarak kurang lebih 3 kilometer dari Universitas Muhammadiyah Malang. Tingkat perekonomian Masyarakat dusun tersebut cukup berkembang, karena faktor kondisi tanah yang subur dan menghasilkan berbagai jenis hasil pertanian. Memperhatikan sekilas mengenai kondisi geografis tersebut maka tanah menjadi suatu hal penting yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan masyarakat di Dusun Klandungan Desa Landungsari Kecamatan Dau Kabupaten Malang yang dalam tulisan ini selanjutnya disebut sebagai masyarakat mitra.

Tanah sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan masyarakat mitra memiliki dua aspek yang tidak dapat dipisahkan, yaitu aspek ruang dan aspek hukum. Aspek ruang merupakan aspek yang berkaitan dengan segala kegiatan manusia yang ada di atas maupun dibawahnya seperti fungsi tanah sebagai tempat bermukim, sedangkan aspek hukum adalah aspek yang berkaitan dengan hak seseorang warga negara untuk memiliki dan menggunakan tanah tersebut (Guntur, 2014).

Perkembangan perekonomian dan pengetahuan masyarakat mitra, turut memunculkan permasalahan di bidang pertanahan. Berdasarkan observasi yang dilakukan oleh tim abdimas, terdapat permasalahan mengenai tanah waris dan peralihan hak lainnya, seperti jual-beli dan hibah yang belum didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Sebagian besar masyarakat mitra masih beranggapan bahwa hanya dengan mencatatkannya di Kelurahan atau hanya memiliki Surat

Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) dan Akta Peralihan Hak (seperti Akta Jual-Beli dan Akta Hibah) sudah menjadi bukti kepemilikan tanah. Padahal perkembangan kehidupan masyarakat yang sudah sedemikian rupa saat ini membutuhkan tanah sebagai tempat hidup dan memenuhi kebutuhan hidup.

Kondisi tersebut bukan lah hal yang mengejutkan, sebab pertanahan di Indonesia pada awalnya masih kental nilai-nilai adat (hukum adat) yang bercorak sederhana (Bur & Apriani, 2017). Karena corak kesederhanaan yang terkandung di dalam masyarakat dan hukum adat itu lah maka mengenai hak milik atas tanah tidak dikenal adanya pencatatan. Kondisi yang demikian tidak lah menjadi sebuah persoalan yang krusial, sebab ruang gerak dan ruang lingkup masyarakat masih sempit, sehingga masalah yang timbul juga tidak banyak dan kompleks. Namun seiring perkembangan zaman dan seiring dengan berdirinya Negara Kesatuan Republik Indonesia, situasi dan kondisi berubah sedemikian rupa termasuk dalam hak status dan kepemilikan tanah. Pesatnya pertumbuhan penduduk yang diikuti pula dengan arus modernisasi mengakibatkan peningkatan kebutuhan manusia akan tanah, sehingga mendorong semakin bernilainya tanah secara ekonomis. Tingginya nilai ekonomis tanah mengakibatkan pada rentannya sengketa pertanahan baik antara individu dengan individu, individu dengan masyarakat, individu dengan pemerintah, masyarakat dengan masyarakat dan masyarakat dengan pemerintah (Bur & Apriani, 2017).

Pendaftaran tanah diselenggara-kan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya. Tanah merupakan hajat hidup setiap orang, itu benar adanya. Setiap jengkal tanah di mata hukum keagrariaan harus jelas status hak dan pemegang haknya. Misalnya, tanah hak milik (HM) jelas bukan tanah negara (TN) dan berbeda kriterianya dengan tanah-tanah hak guna bangunan (HGB), hak guna usaha (HGU). Begitupun siapa-siapa saja yang boleh menguasai/ memilikinya serta peruntukan penggunaan tanahnya mempunyai kriteria-kriteria yang berbeda. Tanah hak milik ataupun tanah hak-hak lainnya wajib didaftarkan di kantor-kantor pertanahan (BPN).

Bukti bahwa tanah tersebut telah terdaftar adalah sertifikat tanah, yang sekaligus sebagai bukti penguasaan/pemilikan pemegangnya atas tanah tersebut.

Itulah alasan mengapa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat merupakan salah satu perwujudan dari tujuan pendaftaran tanah dimaksud. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disebut juga dengan nama UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria), melalui pasal 19 mengamanatkan bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah untuk seluruh wilayah RI dan bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan bukti yang kuat mengenai suatu penguasaan/ kepemilikan tanah. Begitupun dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, melalui pasal 3 menjelaskan tujuan dan kegunaan dari pendaftaran tanah dan salah satu produknya bernama sertifikat hak atas tanah tersebut, *“Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.”*

Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah, dengan ketentuan bahwa rakyat tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut. Atas dasar ketentuan di atas maka perlu adanya suatu tindakan oleh pemerintah serta kesadaran masyarakat dalam rangka pendataan tanah yang dimaksudkan agar adanya suatu kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah serta pendataan yang lengkap bagi pemerintah dalam tugas sebagai penyelenggaraan negara. Sebagaimana kita ketahui pada saat ini pemerintah terus berupaya untuk melaksanakan pendaftaran tanah secara nasional dalam waktu yang singkat, murah dan berhasil. Selain itu, pendaftaran tanah masih harus disesuaikan dengan kondisi sosial ekonomis masyarakat agar pendaftaran tanah dapat terjangkau oleh semua lapisan masyarakat. Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk mewujudkan tertib administrasi, tertib hukum dan memenuhi tuntutan masyarakat Indonesia.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah akan menghasilkan suatu produk akhir yaitu berupa sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Namun dalam pelaksanaannya pastilah ada hambatan baik dalam pelaksanaan administrasi maupun dari kesadaran masyarakat itu sendiri, terlebih lagi bagi masyarakat umum yang belum begitu mengerti akan arti pentingnya suatu pendataan tanah. Maka jelaslah adanya kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan tanah yang dimilikinya guna mendapatkan bukti

otentik yang berkekuatan hukum dengan diterbitkannya suatu sertifikat hak atas tanah oleh lembaga yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional. Jika dikaitkan dengan arti penting kepastian hukum maka pendaftaran dan sertifikasi tanah akan dapat menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah (Guntur, 2014). Sebab sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat sehingga bagi pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum (Bur & Apriani, 2017).

Tim abdimas dalam kegiatan pengabdian masyarakat ini terdiri dari unsur dosen dan mahasiswa Universitas Muhammadiyah Malang. Adapun nama tim abdimas tersebut dapat dilihat dalam tabel 1 berikut:

**Tabel 1. Tim Pengabdian Masyarakat (Tim Abdimas)**

| <b>Nama</b>                      | <b>Program Studi / NIM</b> |
|----------------------------------|----------------------------|
| Kukuh Dwi Kurniawan, SH., MH.    | Dosen Prodi. Ilmu Hukum    |
| Dwi Ratna Indri Hapsari, SH., MH | Dosen Prodi. Ilmu Hukum    |
| Yaris Adhial Fajrin, SH., MH.    | Dosen Prodi. Ilmu Hukum    |
| Isma Novalia Firdha Susanto      | 201810110311213            |
| Kodrat Hakiki Farosy             | 201810110311185            |
| Andalusia Trisna Salsabila       | 201810220311123            |
| M. Habib Widiarka                | 201710370311256            |
| Tri Hakim                        | 201810120311297            |

Pada saat observasi awal ditemukan fakta bahwa tanah yang dimiliki oleh masyarakat Dusun masih banyak tidak memiliki sertifikat dan ada beberapa status kepemilikannya tidak jelas. Sebagian besar masyarakat mitra belum memiliki sertifikat tanah salah satunya disebabkan karena tidak mengetahui pentingnya sertifikat tanah dan alur pembuatannya akibat minimnya sosialisasi mengenai pertanahan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa permasalahan masyarakat mitra seputar proses dan prosedur sertifikasi tanah adalah: *pertama*, masyarakat mitra banyak yang belum memahami mengenai prosedur pendaftaran tanah yang belum bersertifikat, padahal dalam rangka pembangunan nasional tanah memiliki peran yang sangat penting yaitu sebagai media pemenuhan berbagai keperluan kehidupan baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kepentingan kegiatan usaha; *kedua*, masyarakat mitra banyak belum memahami mengenai prosedur memperoleh sertifikat dan cara Badan Pertanahan Nasional (BPN) memproses permohonan sertifikat tanah.

Memperhatikan permasalahan tersebut maka diperlukan upaya untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat mitra mengenai urgensi dari pendaftaran tanah yang belum bersertifikat tersebut, terlebih di masa saat ini yang semakin meningkatnya kebutuhan akan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Hal tersebut sebagai langkah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan seseorang sebagai pemegang hak. Selain itu pendaftaran tanah tersebut difungsikan sebagai sarana informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah maupun bangunan yang sudah terdaftar.

Memperhatikan latar belakang sebagaimana yang telah diuraikan tersebut maka dalam rangka meningkatkan dukungan terhadap pembangunan di Dusun Klandungan Desa Landungsari Kecamatan Dau, maka upaya memberikan kepastian hukum bidang pertanahan harus diupayakan agar dapat menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan, sekaligus memberikan jaminan kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah, faktor kepastian letak dan batas tiap bidang tanah. Sehingga program pengabdian ini dimaksudkan untuk meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya fungsi tanah, serta menumbuhkan pemahaman mengenai perlunya tanah-tanah tersebut didaftarkan. Hal tersebut sekaligus akan membantu pemerintah Kabupaten Malang dalam memperkuat basis data mengenai pengadministrasian bidang-bidang tanah khususnya di wilayah Dusun Klandungan Desa Landungsari Kecamatan Dau, sehingga mampu menciptakan sinergitas antara masyarakat dengan pemerintah dalam upaya melindungi hak-hak yang dimiliki oleh warga negara.

Lawrence M. Friedman mengemukakan bahwa sistem hukum mengandung tiga komponen, yakni struktural, substansial dan kultur hukum (Ismayawati, 2011). Upaya pembangunan kesadaran hukum masyarakat merupakan bagian dari upaya pembinaan kultur masyarakat, sebab kesadaran hukum masyarakat merupakan sesuatu yang krusial dalam berlakunya suatu hukum di masyarakat. Kesadaran hukum masyarakat menyangkut faktor-faktor apakah suatu ketentuan hukum diketahui, dipahami, diakui, dihargai dan ditaati oleh masyarakat (Lubis, 2014).

Maka dari itu sebagaimana yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo, bahwa perlu upaya agar hukum dapat difungsikan secara optimal agar perilaku masyarakat dapat berubah ke arah yang lebih baik dengan menjunjung nilai-nilai kedisiplinan, kesadaran, kepatuhan, tanggung jawab sosial, keadilan, kepastian dan ketertiban sosial (Zuhriani, 2012).

Memperhatikan penjabaran tersebut, maka itu lah yang menjadi alasan mengapa pengabdian masyarakat ini perlu untuk dilakukan. Sehingga pengabdian masyarakat ini ditujukan untuk: *pertama*, peningkatan Kesadaran Hukum Masyarakat melalui Penyuluhan terhadap tentang urgensi pendaftaran tanah yang belum memiliki sertifikat sebagai bukti kepemilikan tanah yang sah; *Kedua*, pengarahan kepada masyarakat mitra dengan memberikan konsultasi hukum dan nasehat hukum dalam penyelesaian permasalahan-permasalahan pendaftaran tanah yang dialami masyarakat mitra.

Adapun solusi yang diberikan oleh tim abdimas adalah melalui kegiatan pengabdian yang terdiri dari dua kegiatan, yaitu: penyuluhan hukum, dan konsultasi hukum. Penyuluhan Hukum merupakan kegiatan penyuluhan kepada masyarakat mitra terkait urgensi pendaftaran tanah. Penyuluhan hukum tersebut dimaksudkan agar masyarakat mitra memahami proses dan alur pendaftaran tanah, sehingga kesadaran hukum terkait urgensi pendaftaran tanah semakin meningkat demi kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah yang sah. Sedangkan konsultasi hukum adalah kegiatan konsultasi terkait permasalahan yang dimiliki masing-masing personal masyarakat mitra terkait pertanahan, termasuk didalamnya juga mengenai kebutuhan dokumen sebagai persyaratan pendaftaran tanah yang diperlukan untuk melakukan proses sertifikasi.

## LUARAN

Luaran program pengabdian masyarakat ini meliputi: *pertama*, Poster “Teknis Prosedur Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (Sporadik)” yang telah tercatat sebagai Hak Cipta oleh Dirjen Kekakayaan Intelektual Kementerian Hukum dan HAM Indonesia, Nomor 000206924, tertanggal 30 September 2020; *kedua*, Buku Pedoman Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah, yang telah disebar dan dibagikan kepada masyarakat mitra; *ketiga*, terlaksananya kegiatan penyuluhan dan konsultasi hukum terkait kegiatan pendaftaran tanah; dan *keempat*, meningkatkan

pengetahuan, kesadaran, dan pemahaman masyarakat mitra mengenai pentingnya fungsi tanah, dan pendaftarannya.

## **METODE PELAKSANAAN**

Kegiatan pengabdian masyarakat ini terbagi dalam dua bentuk kegiatan, yaitu:

- 1) Penyuluhan Hukum terkait urgensi pendaftaran tanah, yang dilakukan di Dusun Klandungan Desa Landungsari Kecamatan Dau Kabupaten Malang agar masyarakat mitra tersebut memahami proses/alur pendaftaran tanah sehingga kesadaran hukum terkait urgensi pendaftaran tanah semakin meningkat demi kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah yang sah; dan
- 2) Konsultasi Hukum, Kegiatan konsultasi terkait dengan kebutuhan dokumen sebagai persyaratan pendaftaran tanah yang diperlukan untuk melakukan proses sertifikasi.; dan

Mengacu pada Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (Permenkumham) Nomor: M.01-PR.08.10 Tahun 2006 Tentang Pola Penyuluhan Hukum Pasal 7, Pasal 9, dan Pasal 14 maka ketiga bentuk kegiatan pengabdian masyarakat tersebut dilaksanakan dengan metode gabungan antara metode langsung dan metode tidak langsung, dengan pendekatan persuasif, edukatif, komunikatif, dan akomodatif. Sehingga metode yang dipakai oleh tim abdimas dalam pelaksanaan kegiatan tersebut adalah dengan metode langsung dalam bentuk ceramah dan diskusi, sedangkan metode tidak langsung melalui poster, dan booklet.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Kondisi *Pandemic Covid-19* seperti saat ini sedikit banyak berpengaruh terhadap pelaksanaan pengabdian ini. Sehingga tim pengabdian harus melakukan langkah-langkah penyesuaian ketika melaksanakan pengabdian ini, misalnya kegiatan dilakukan dengan tetap menerapkan protokol kesehatan secara ketat, atau dengan mengubah teknis dan jadwal pelaksanaan kegiatan penyuluhan dan konsultasi hukum serta pendampingan mitra masyarakat. Jumlah masyarakat mitra yang mengikuti kegiatan pengabdian ini berjumlah total 66 orang, dilaksanakan dalam dua rangkaian kegiatan. Yaitu pada tanggal 17 Oktober 2020 dan 24 Oktober 2020. Kegiatan penyuluhan hukum dilaksanakan pada hari Sabtu



tanggal 17 Oktober 2020 diikuti oleh 55 orang masyarakat, sedangkan kegiatan konsultasi hukum pada hari Sabtu tanggal 24 Oktober 2020 diikuti oleh 11 orang.

#### **1. Penyuluhan Hukum Mengenai Sertifikasi Tanah Pada Masyarakat Dusun Klandungan Desa Landungsari Kabupaten Malang**

Upaya peningkatan budaya dan kesadaran hukum masyarakat salah satunya adalah melalui pendidikan dan sosialisasi berbagai peraturan perundang-undangan, dan cara yang efektif adalah melalui kegiatan penyuluhan hukum. Penyuluhan Hukum merupakan salah satu metode penyebarluasan informasi dan pemahaman terhadap hukum dan peraturan perundang-undangan, guna mewujudkan, menumbuhkan dan meningkatkan kesadaran hukum masyarakat sehingga tercipta budaya hukum berupa tertib, taat, atau patuh terhadap hukum demi tegaknya supremasi hukum (Purba, 2017).

Menurut Pasal 7 dan Pasal 9 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (Permenkumham) Nomor: M.01-PR.08.10 Tahun 2006 Tentang Pola Penyuluhan Hukum, penyuluhan hukum dapat dilakukan dengan cara langsung atau tidak langsung, dengan pendekatan persuasif, edukatif, komunikatif, dan akomodatif. Penyuluhan hukum langsung menurut Pasal 14 Permenkumham tersebut dapat dilakukan dengan berbagai cara, seperti ceramah, diskusi, simulasi, atau konsultasi maupun bantuan hukum. Sedangkan penyuluhan tidak langsung dapat dilakukan dengan cara, dialog interaktif, poster, atau booklet. Tetapi, metode penyuluhan hukum yang paling tepat untuk meningkatkan kesadaran masyarakat adalah metode gabungan yang menggabungkan antara metode penyuluhan hukum secara langsung dengan metode penyuluhan hukum tidak langsung (Ernis, 2018).

Sebagaimana yang dikemukakan di awal mengenai kondisi *pandemic* Covid-19, maka kondisi tersebut turut berpengaruh terhadap metode pelaksanaan kegiatan penyuluhan hukum ini. Awalnya penyuluhan hukum ini akan dilakukan secara langsung melalui metode ceramah dengan mengumpulkan masyarakat mitra. Tetapi mengingat kondisi yang tidak memungkinkan untuk mengumpulkan masa dan guna mengantisipasi kemungkinan penularan covid-19, maka metode tersebut diubah dengan tetap memperhatikan acuan di dalam Permenkumham tersebut. Tim abdimas tetap menggabungkan dua metode penyuluhan yaitu penyuluhan langsung dan penyuluhan tidak langsung, yaitu melalui metode diskusi *door to door*

(dari rumah ke rumah) dibarengi dengan pembagian Poster dan Booklet (sebagai bentuk penyuluhan tidak langsung).

Gambar 1. Poster Teknis Prosedur Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (Sporadik)



Kegiatan penyuluhan hukum disertai edukasi covid-19 tersebut diterima dengan baik oleh masyarakat mitra, serta mendapatkan sambutan yang luar biasa dari Bapak Ketua RW 09, Bapak Mulyono. Beliau sangat mendukung upaya tim abdimas untuk memberikan edukasi guna meningkatkan kesadaran hukum masyarakat mitra mengenai sertifikasi tanah, terlebih kegiatan ini sekaligus sebagai sarana kampanye mengenai pencegahan Covid-19. Penyuluhan yang dilakukan oleh tim abdimas membutuhkan waktu sekitar 15 menit di setiap rumah/masyarakat. Kegiatan tersebut dikerjakan oleh seluruh anggota tim abdimas, baik dari unsur dosen maupun mahasiswa. Tidak hanya poster dan booklet, tim abdimas juga membagikan masker dan *handsanitizer* sebagai sarana edukasi mengenai Covid-19.

Kegiatan penyuluhan hukum tidak dapat dilepaskan dari apa yang disebut dengan istilah “komunikasi”. Oxford English Dictionary mengartikan “komunikasi” sebagai “*The imparting, conveying or exchange of ideas, knowledge, or information whether by speech, writing or signs*” atau dapat diterjemahkan dengan “memberi, meyakinkan, atau bertukar ide, pengetahuan atau informasi baik melalui ucapan, tulisan atau tanda” (Oktarina & Abdullah, 2017). Begitu juga Hovland, yang menyatakan bahwa komunikasi sebagai proses individu mengirim stimulus yang biasanya dalam bentuk verbal untuk mengubah tingkah laku orang (Oktarina & Abdullah, 2017). Indikator tercapainya kegiatan penyuluhan hukum mengenai sertifikasi tanah tersebut dapat dilihat dari adanya *feedback* dari

masyarakat mitra mengenai urgensi pendaftaran dan sertifikasi tanah. Jika mengacu pada Teori Behaviorisme menurut John B. Watson (Oktarina & Abdullah, 2017), *feedback* dalam hal ini merupakan bentuk respon dari stimulus dalam bentuk penyuluhan hukum yang telah dilaksanakan oleh tim abdimas. Adapun *feedback* yang didapat oleh tim abdimas dari masyarakat mitra adalah berupa adanya inisiatif dari masyarakat mitra sebagai subjek penyuluhan hukum tersebut untuk menindaklanjutinya dalam upaya konsultasi hukum. Keterkaitan kegiatan penyuluhan hukum tim abdimas dengan *feedback* sebagai bentuk respon dari masyarakat mitra, dalam pandangan *Hypodermic Needle theory* dipandang sebagai sebuah hubungan Stimulus - Respon (S R) yang serba mekanistik (Oktarina & Abdullah, 2017).

Adapun poin-poin materi yang diinformasikan kepada masyarakat mitra terkait persoalan pendaftaran dan sertifikasi tanah meliputi: *pertama*, pengenalan terkait apa itu kepemilikan tanah; *kedua*, bentuk bukti kepemilikan tanah; *ketiga*, macam kepemilikan tanah dan apa implikasi hukumnya; *keempat*, prosedur peningkatan hak atas tanah dari girik ke sertifikat; *kelima*, dokumen-dokumen yang dibutuhkan dalam proses pendaftaran; dan *keenam*, keuntungan kepemilikan tanah dalam bentuk Sertifikat.

Gambar 2. Cover Buku Pedoman Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah



## 2. Konsultasi Hukum Mengenai Sertifikasi Tanah Pada Masyarakat Dusun Klandungan Desa Landungsari Kabupaten Malang

Komunikasi merupakan suatu proses penyampaian dan penerimaan pesan-pesan dari seseorang (sumber, penyuluh) kepada orang lain (penerima, sasaran, pelaku utama/pelaku usaha) secara *two-way traffic communication* atau timbal balik (Oktarina & Abdullah, 2017). Sehingga guna merespon kembali

*feedback* dari masyarakat sebagai hasil kegiatan sebelumnya (berupa kegiatan penyuluhan hukum oleh tim abdimas) maka tim abdimas membuka kegiatan konsultasi hukum bagi masyarakat mitra yang memiliki permasalahan terkait tanah dan pendaftaran maupun sertifikasi tanah.

Salah satu indikator efektifnya komunikasi menurut Stewart L. Tubbs dan Sylvia Moss adalah adanya sikap yang dipengaruhi akibat adanya komunikasi persuasif, yaitu proses mempengaruhi pendapat, sikap, dan tindakan orang dengan menggunakan manipulasi psikologis sehingga orang tersebut bertindak atas kehendaknya sendiri (Putri & Bagus, 2016). Adanya inisiatif masyarakat mitra untuk melakukan konsultasi hukum kepada tim abdimas merupakan sebuah indikator capaian kegiatan penyuluhan yang telah dilakukan oleh tim abdimas di tanggal 17 Oktober 2020.

Kamus Besar Bahasa Indonesia mengartikan “konsultasi” sebagai “*pertukaran pikiran untuk mendapatkan kesimpulan (nasihat, saran, dan sebagainya) yang sebaik-baiknya*” (Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, 2020). Konsultasi juga dipahami sebagai pertimbangan orang-orang (pihak) terhadap suatu masalah (Komarudin, 2014). Begitu pula pendapat dari Prayitno yang menjelaskan bahwa layanan konsultasi merupakan layanan konseling oleh konselor terhadap klien, agar klien memperoleh wawasan, pemahaman dan cara yang perlu dilaksanakan untuk menangani masalahnya (Prayitno, 2004). Sedangkan M. Marwan dan Jimmy P, menjelaskan “konsultasi” sebagai permohonan nasihat atau pendapat untuk menyelesaikan suatu sengketa secara kekeluargaan yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa kepada pihak ketiga (Talib, 2013).

Gambar 3. Penyuluhan Hukum Sertifikasi Tanah Pada Masyarakat Dusun Klandungan Desa Landungsari Kabupaten Malang



Memperhatikan uraian tersebut maka konsultasi hukum yang dilakukan oleh tim abdimas dilaksanakan secara perorangan dalam format tatap muka. Masyarakat mitra yang membutuhkan layanan konsultasi hukum terkait persoalan tanah secara umum maupun pendaftaran tanah khususnya, dapat menghubungi *contact person* tim abdimas yang mana kontak tersebut telah dibagikan kepada masyarakat mitra ketika pelaksanaan kegiatan penyuluhan hukum. Setelah data masyarakat mitra yang menginginkan jasa konsultasi hukum tersebut terkumpul, tim abdimas akan mendatangi rumah dari masing-masing masyarakat sebagai klien konsultasi.

Tim abdimas dalam pelaksanaan kegiatan konsultasi hukum ini tidak dalam posisi dominan melainkan hanya memberikan pendapat hukum yang nantinya dapat dijadikan rujukan masyarakat mitra untuk menyelesaikan permasalahan-permasalahannya.

Gambar 4. Sample Daftar Nama Kegiatan Penyuluhan Hukum Mengenai Sertifikasi Tanah Pada Masyarakat Dusun Klandungan Desa Landungsari Kabupaten Malang

**DAFTAR HADIR**  
Pelaksanaan Program Pengabdian Kepada Masyarakat

Agenda : Penyuluhan Hukum dan Pembagian Model Sertifikat Tanah Pada Masyarakat Dusun Klandungan Desa Landungsari Kecamatan Desa Kab. Malang  
Tanggal : 17 Oktober 2020

| No  | Nama           | RT/RW | Tanda Tangan |
|-----|----------------|-------|--------------|
| 1.  | Supriat        |       | [Signature]  |
| 2.  | Deli Suprianto |       | [Signature]  |
| 3.  | Evi Cahyani    |       | [Signature]  |
| 4.  | Itay           |       | [Signature]  |
| 5.  | Rip            |       | [Signature]  |
| 6.  | Djoko          |       | [Signature]  |
| 7.  | Rani           |       | [Signature]  |
| 8.  | E-s            |       | [Signature]  |
| 9.  | Sumargo        |       | [Signature]  |
| 10. | Agus           |       | [Signature]  |
| 11. | SIMAS          |       | [Signature]  |
| 12. | Sumarto        |       | [Signature]  |
| 13. | Sumari         |       | [Signature]  |
| 14. | Rini           |       | [Signature]  |
| 15. | A. Rumanis     |       | [Signature]  |

Gambar 5. Konsultasi Hukum Sertifikasi Tanah Pada Masyarakat Dusun Klandungan Desa Landungsari Kabupaten Malang



Gambar 6. Sample Daftar Nama Peserta Kegiatan Konsultasi Hukum Mengenai Sertifikasi Tanah Pada Masyarakat Dusun Klandungan Desa Landungsari Kab. Malang

**DAFTAR HADIR**  
Pelaksanaan Program Pengabdian Kepada Masyarakat

Agenda : Konsultasi Hukum Mengenai Sertifikat Tanah Pada Masyarakat Dusun Klandungan Desa Landungsari Kecamatan Desa Kab. Malang  
Tanggal : 24 Oktober 2020

| No  | Nama          | RT/RW | Tanda Tangan |
|-----|---------------|-------|--------------|
| 1.  | Sumargo       |       | [Signature]  |
| 2.  | Kasnan        |       | [Signature]  |
| 3.  | Tri Kurniawan |       | [Signature]  |
| 4.  | Andrianto     |       | [Signature]  |
| 5.  | Melina        |       | [Signature]  |
| 6.  | Lilik         |       | [Signature]  |
| 7.  | Sumarto       |       | [Signature]  |
| 8.  | Supriat       |       | [Signature]  |
| 9.  | Andri         |       | [Signature]  |
| 10. | Suprianto     |       | [Signature]  |
| 11. | Tri Kurniawan |       | [Signature]  |
| 12. |               |       |              |
| 13. |               |       |              |

Pada prinsipnya konsultasi merupakan suatu tindakan yang bersifat personal antara pihak tertentu, yang disebut dengan klien dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan. Konsultan yang memberikan pendapatnya kepada klien tersebut untuk memenuhi keperluan dan kebutuhan kliennya tersebut. Tidak ada suatu rumusan yang menyatakan sifat keterikatan atau kewajiban untuk memenuhi dan mengikuti pendapat yang disampaikan oleh pihak konsultan. Ini berarti klien adalah bebas untuk menentukan sendiri keputusan yang akan ia ambil untuk kepentingannya sendiri. Walau demikian tidak menutup kemungkinan klien akan dapat mempergunakan pendapat yang disampaikan oleh pihak konsultan tersebut. Ini berarti dalam konsultasi, sebagai suatu bentuk pranata alternatif penyelesaian sengketa, peran dari konsultan dalam menyelesaikan perselisihan atau sengketa yang ada tidak dominan. Konsultan hanyalah memberikan pendapat (hukum), sebagaimana diminta oleh kliennya, yang untuk selanjutnya keputusan mengenai penyelesaian sengketa tersebut akan diambil sendiri oleh para pihak. Meskipun adakalanya pihak konsultan juga diberikan kesempatan untuk merumuskan bentuk-bentuk penyelesaian sengketa yang dikehendaki oleh para pihak yang bersengketa tersebut.

Jika mengacu pada Permenkum-ham Nomor: M.01-PR.08.10 Tahun 2006, konsultasi hukum merupakan salah satu bagian dari cara penyuluhan hukum secara langsung. Sedangkan dalam kegiatan pengabdian masyarakat ini, tim abdimas menempatkan konsultasi hukum sebagai tindak lanjut atau respon dari kegiatan penyuluhan hukum yang telah tim abdimas laksanakan. Melihat posisi dari kegiatan konsultasi hukum yang dilakukan oleh tim abdimas tersebut, maka sebagai respon dari kegiatan penyuluhan hukum yang telah diadakan oleh tim abdimas di tanggal 17 Oktober 2020, terdapat beberapa masyarakat yang mengajukan konsultasi hukum terkait pendaftaran dan sertifikasi tanah.

Kegiatan konsultasi hukum tersebut diadakan pada tanggal 24 Oktober 2020 dengan metode yang sama ketika kegiatan penyuluhan hukum, yaitu tim abdimas mengunjungi rumah masyarakat mitra yang ingin mengajukan konsultasi hukum. Informasi mengenai keinginan masyarakat mitra mengajukan konsultasi hukum tersebut didapat setelah tim abdimas membagikan nomor kontak (*handphone/whatsapp*) anggota abdimas agar bagi masyarakat yang membutuhkan konsultasi atau pendampingan hukum dapat menghubungi tim abdimas. Metode

konsultasi hukum yang sedemikian rupa diperoleh hasil berupa respon masyarakat mitra yang mengajukan konsultasi hukum sebanyak sebelas orang masyarakat.

Adapun permasalahan yang dikonsultasikan oleh masyarakat mitra diantaranya adalah pajak apa saja yang harus ditanggung dalam proses jual beli? Tim abdimas menjelaskan bahwa dalam proses jual beli terdapat dua pajak yang harus ditanggung oleh masing-masing pihak. *Pertama*, Pajak Penghasilan (PPh) yang ditanggung oleh penjual, merujuk pada PP No. 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan, sebesar 2,5% dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas objek pengalihan. *Kedua*, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menurut Undang-undang No. 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, sebesar 5%. Pengalihan dari 5% tersebut sebelumnya dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) yang pada setiap wilayah besarnya berbeda-beda, di mana untuk wilayah Malang Raya besarnya adalah Rp.60.000.000.

Permasalahan yang kedua dari warga, yang selalu menjadi permasalahan secara umum dari warga yakni terkait bagaimana pengurusan tanah yang diperoleh dari waris. Salah satu bentuk peralihan hak milik atas tanah itu adalah waris dari orang tua yang telah meninggal dunia. Secara prosesnya cukup mudah, namun tetap harus dilakukan dengan penuh kehati-hatian dikarenakan banyak kasus sengketa terjadi dikarenakan persolan waris. Yang perlu perhatian khusus pada peralihan hak atas tanah karena waris itu sendiri adalah penentuan terkait ahli waris yang berhak menerima waris. Serta dilanjutkan pada kesepakatan hukum waris mana yang diambil dalam pembagian waris ini, dikarenakan hukum waris yang berlaku di Indonesia terdiri dari waris Islam, waris adat dan waris barat atau Burgerlijk Wetboek, sehingga diperlukan adanya musyawarah bersama para ahli waris. Pada kedua tahap itulah yang sering kali menjadi polemik yang berujung pada adanya sengketa waris yang berlanjut sampai peradilan.

Dengan sudah disepakati kedua hal tersebut, dapat dimintakan Surat Keterangan Ahli Waris kepada Pejabat Pemerintah Desa/Kelurahan yang dapat dipakai sebagai dasar peralihan hak dari waris menjadi kepemilikan hak milik

dengan dilakukan adanya pemecahan sertifikat untuk dibagi kepada masing-masing ahli waris.

Permasalahan yang ketiga, terkait pembagian hak milik atas rumah dikarenakan perceraian. Sebagaimana salah satu akibat putusnya perkawinan tersebut adalah pemisahan harta yang diperoleh selama masa perkawinan atau biasa disebut dengan harta gono gini, tidak termasuk pada harta bawaan yang dibawa atau diperoleh oleh pasangan sebelum pernikahan. Pembagian harta bersama ini biasanya ditetapkan langsung oleh pengadilan bersamaan dengan putusan cerai dan adanya juga yang dilakukan pembagian berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

Jika dalam hal ini yang menjadi obyek harta bersama itu adalah rumah yang berarti tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya, maka cara yang paling mudah yakni rumah tersebut diberikan nilai harga sehingga dapat membagi rumah menjadi dua. Jika salah satu pihak ingin memiliki rumah tersebut, yang bersangkutan dapat memberikan sejumlah uang hasil nilai yang ditetapkan itu kepada mantan pasangannya. Untuk proses selanjutnya sebagai dasar administrasi alas hak peralihan hak atas tanah tersebut dapat dilakukan dengan hibah atau jual beli yang dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan.

Selanjutnya ada perkara yang cukup menarik, yakni adanya beberapa tanah milik warga yang dijadikan jalan umum oleh Pemerintah. Adapun dalam tanah dengan jenis kepemilikan hak milik itu merupakan hak atas kepemilikan tanah terkuat yang dapat dimiliki oleh seseorang, namun dengan tetap merujuk bahwa semua hak kepemilikan atas tanah itu memiliki fungsi sosial sebagaimana Pasal 20 ayat (1) jo. Pasal 6 UUPA. Setiap tanah memiliki fungsi sosial dengan maksud tujuan untuk mendatangkan kemanfaatan serta kesejahteraan untuk yang memiliki tanah tersebut dan masyarakat umum dan Negara.

Terkait tanah hak milik yang dijadikan jalan umum telah diakomodir pada Pasal 18 UUPA, hak-hak kepemilikan atas tanah dapat dicabut dengan diberikan pemberian ganti kerugian yang layak. Sehingga perubahan tanah hak milik untuk dijadikan jalan umum itu diperbolehkan sepanjang diperuntukan untuk kepentingan umum. Perubahan dilakukan dengan mekanisme pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh Pemerintah dengan salah satunya dilakukan penetapan dan pemberian ganti kerugian, sehingga hak milik atas tanah tersebut



terjadi proses pelepasan hak yang akibatnya hak milik itu terhapus dan menjadi tanah milik negara.

## KESIMPULAN

Program kegiatan pengabdian masyarakat Universitas Muhammadiyah Malang dengan tema peningkatan kesadaran hukum mengenai sertifikasi tanah kepada masyarakat Dusun Klandungan Desa Landungsari Kabupaten Malang telah berjalan lancar sebagaimana yang telah direncanakan. Walaupun terdapat kendala, khususnya dengan adanya *pandemic* Covid-19 mendorong tim abdimas untuk mengubah metode pelaksanaan kegiatan pengabdian masyarakat. Luaran yang sudah berhasil dicapai berupa poster Poster “Teknis Prosedur Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (Sporadik)” yang telah tercatat sebagai Hak Cipta oleh Dirjen Kekakayaan Intelektual Kementerian Hukum dan HAM Indonesia, Nomor 000206924, tertanggal 30 September 2020. Kegiatan pengabdian masyarakat ini dilaksanakan dalam dua bentuk kegiatan, yaitu penyuluhan hukum dan konsultasi hukum. Penyuluhan hukum dilaksanakan secara langsung maupun tidak langsung dalam bentuk penyampaian informasi mengenai pendaftaran tanah secara singkat dari rumah ke rumah (*door to door*), sekaligus dengan pembagian buku “Pedoman Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah” kepada masyarakat mitra. Hasil penyuluhan tersebut kemudian ditindaklanjuti melalui kegiatan konsultasi hukum yang dilakukan oleh tim abdimas kepada masyarakat mitra (*klien*) yang membutuhkan konsultasi. Konsultasi hukum dilakukan dengan cara mendatangi rumah masyarakat mitra yang sebelumnya telah menghubungi nomor tim abdimas. Memperhatikan antusiasme dan problem yang dihadapi oleh masyarakat mitra, maka dipandang perlu untuk mengadakan kegiatan pengabdian masyarakat berupa pendampingan pengurusan pendaftaran tanah pada periode berikutnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia. (2020). KBBI Daring. Retrieved from <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/konsultasi>
- Bur, A., & Apriani, D. (2017). Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah. *UIR Law Review*, 1(2), 127–136. <https://doi.org/10.25299/uirlrev.2017.1.02.952>

- Ernis, Y. (2018). Implikasi Penyuluhan Hukum Langsung Terhadap Peningkatan Kesadaran Hukum Masyarakat. *De Jure: Jurnal Penelitian Hukum*, 18(4), 477-496. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.30641/dejure.2018.V18.477-496>
- Guntur, I. G. N. (2014). *Pendaftaran Tanah*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Ismayawati, A. (2011). Pengaruh Budaya Hukum Terhadap Pembangunan Hukum di Indonesia. *Pranata Hukum*, 6(1), 55-68.
- Komarudin, P. (2014). Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Melalui Jalur Non Litigasi. *Ekonomi Syariah Dan Hukum Ekonomi Syariah, Volume 1 N*, 87-105. Retrieved from <https://ojs.uniska-bjm.ac.id/index.php/IQT/article/view/138>
- Lubis, M. (2014). Peranan Budaya Hukum Dalam Perspektif Pembangunan Hukum Nasional. *Penegakan Hukum*, 1(1), 16-37.
- Oktarina, Y., & Abdullah, Y. (2017). *Komunikasi Dalam Perspektif Teori dan Praktik*. Yogyakarta: Deepublish.
- Prayitno. (2004). *Layanan Konseling*. Padang: BK FIP.
- Purba, I. P. (2017). Penguatan budaya hukum masyarakat untuk menghasilkan kewarganegaraan transformatif. *Jurnal Civics: Media Kajian Kewarganegaraan*, 14(2), 146-153. <https://doi.org/10.21831/civics.v14i2.16050>
- Putri, R. S. C., & Bagus, A. A. G. (2016). Penerapan Psikologi Komunikasi Dalam Kegiatan Konsultasi Hukum Pada Kantor Hukum Raja Nasution, Lily Lubis & Associates Di Denpasar Bali. *Jurnal Kajian Ilmu Komunikasi*, 12(1), 1-15.
- Talib, I. (2013). Bentuk Putusan Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Mediasi. *Lex et Societatis*, 1(1), 19-30.
- Zuhraini. (2012). Revitalisasi Pancasila Dalam Pembangunan Hukum Nasional di Era Globalisasi. *Pranata Hukum*, 7(1), 51-66.