

Sosialisasi Hukum Tentang Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kelurahan Teluk Dawan

Puja Heni Ananda ^{*1}

Daud ²

Pini Susanti ³

^{1,2,3} Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Ekonomi Dan Hukum Islam, Institut Islam Al-Mujaddid Sabak, Indonesia

*e-mail: pujahaniananda0704@gmail.com

Abstrak

Pendaftaran hak milik atas tanah di Indonesia masih menghadapi tantangan terkait pemahaman masyarakat mengenai prosedur dan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang berpotensi menghambat tercapainya kepastian hukum di sektor pertanahan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran PPAT dalam meningkatkan partisipasi masyarakat dalam pendaftaran hak milik atas tanah di Kelurahan Teluk Dawan, dengan fokus pada sosialisasi hukum yang efektif. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara mendalam, observasi langsung, dan studi dokumentasi. Responden dalam penelitian ini terdiri dari 2 PPAT, tokoh masyarakat, dan warga setempat yang terlibat dalam proses pendaftaran tanah. Data yang diperoleh dianalisis secara tematik untuk mengidentifikasi hambatan dan faktor yang mempengaruhi pemahaman masyarakat mengenai peran PPAT. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sosialisasi hukum yang dilakukan secara sistematis dapat meningkatkan pengetahuan masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah serta peran PPAT, yang pada gilirannya dapat meningkatkan partisipasi masyarakat dalam pendaftaran hak milik atas tanah. Selain itu, penelitian ini menemukan bahwa masih terdapat hambatan terkait keterbatasan sumber daya dan pemahaman peraturan terbaru oleh PPAT. Kesimpulan dari penelitian ini adalah bahwa penguatan sosialisasi hukum dan pelatihan berkelanjutan bagi PPAT sangat diperlukan untuk meningkatkan transparansi dan akuntabilitas dalam sistem administrasi pertanahan, yang memiliki kontribusi signifikan terhadap kepastian hukum dan pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan.

Kata kunci: Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pendaftaran hak milik atas tanah, sosialisasi hukum, transparansi, akuntabilitas, partisipasi masyarakat, administrasi pertanahan.

Abstract

The registration of land ownership in Indonesia still faces challenges related to the public's understanding of the procedures and the role of the Land Deed Official (PPAT), which may hinder the achievement of legal certainty in the land sector. This study aims to analyze the role of PPAT in increasing public participation in land ownership registration in Teluk Dawan Village, with a focus on effective legal socialization. The research method used is a qualitative approach, with data collection techniques including in-depth interviews, direct observation, and document analysis. The respondents in this study consisted of 2 PPATs, community leaders, and local residents involved in the land registration process. The data obtained were analyzed thematically to identify barriers and factors affecting the public's understanding of the role of PPAT. The results of the study show that systematic legal socialization can improve public knowledge regarding the importance of land registration and the role of PPAT, which in turn can increase public participation in land ownership registration. In addition, the study found that there are still barriers related to the limited resources and understanding of the latest regulations by PPAT. The conclusion of this study is that strengthening legal socialization and ongoing training for PPAT is crucial to improving transparency and accountability in the land administration system, which significantly contributes to legal certainty and community empowerment in the land sector.

Keywords: Land Deed Official (PPAT), land ownership registration, legal socialization, transparency, accountability, public participation, land administration.

PENDAHULUAN

Pendaftaran hak milik atas tanah merupakan salah satu aspek fundamental dalam sistem hukum agraria Indonesia, yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Namun, dalam praktiknya, masih terdapat tantangan signifikan terkait

pemahaman masyarakat mengenai prosedur dan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses tersebut. Fenomena ini mencerminkan adanya kesenjangan informasi yang berdampak pada rendahnya tingkat partisipasi masyarakat dalam pendaftaran hak milik atas tanah, khususnya di wilayah Kelurahan Teluk Dawan. Berbagai studi terdahulu menunjukkan bahwa kurangnya pemahaman masyarakat mengenai peran PPAT berkontribusi pada rendahnya tingkat pendaftaran hak milik atas tanah. Misalnya di Kampung Asei Besar menunjukkan bahwa sosialisasi hukum terkait peran PPAT dapat meningkatkan pemahaman masyarakat dan mempercepat proses pendaftaran hak milik atas tanah (Thesia et al. 2023). Namun, penelitian masih terbatas, sehingga diperlukan kajian lebih lanjut untuk mengidentifikasi permasalahan spesifik dan solusi yang tepat guna.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis peran PPAT dalam pendaftaran hak milik atas tanah di Kelurahan Teluk Dawan, dengan fokus pada upaya sosialisasi hukum yang efektif. Penelitian ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi hambatan-hambatan yang dihadapi oleh masyarakat dalam proses pendaftaran hak milik atas tanah dan memberikan rekomendasi strategis untuk meningkatkan partisipasi masyarakat melalui pendekatan yang berbasis pada teori komunikasi hukum dan partisipasi publik.

Secara teoretis, penelitian ini diharapkan dapat memperkaya khazanah ilmu hukum, khususnya dalam kajian hukum agraria dan komunikasi hukum. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi pemerintah daerah dan instansi terkait dalam merancang program sosialisasi hukum yang lebih efektif, serta meningkatkan kesadaran dan partisipasi masyarakat dalam pendaftaran hak milik atas tanah. Dengan demikian, penelitian ini memiliki kontribusi signifikan dalam mewujudkan kepastian hukum dan keadilan sosial di bidang pertanahan. (Marwendi and Abidin 2025)

Lebih lanjut, penelitian ini juga akan berkontribusi pada upaya meningkatkan kinerja PPAT dalam melaksanakan tugasnya sebagai pejabat yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik terkait transaksi pertanahan. Melalui sosialisasi yang sistematis dan berbasis pada data yang akurat, penelitian ini akan memberikan wawasan bagi pengembangan program pelatihan yang dapat memfasilitasi PPAT dalam menjalankan tugasnya dengan lebih profesional dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini diharapkan dapat meningkatkan kualitas layanan di bidang pertanahan, serta memberikan dampak positif terhadap pemberdayaan masyarakat dalam hal pengelolaan hak atas tanah.

Selain itu, temuan dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap perumusan kebijakan yang lebih inklusif dan berbasis pada kebutuhan masyarakat, terutama dalam aspek pemahaman hukum dan prosedur administrasi pertanahan. Kebijakan yang berbasis pada hasil penelitian ini dapat membantu menciptakan sistem yang lebih transparan dan akuntabel dalam pendaftaran hak milik atas tanah, sehingga masyarakat dapat lebih mudah mengakses layanan publik terkait pertanahan dengan memahami sepenuhnya peran dan tanggung jawab PPAT.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode pengabdian kepada masyarakat yang berfokus pada sosialisasi hukum mengenai peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran hak milik atas tanah di Kelurahan Teluk Dawan. Metode yang diterapkan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara mendalam, observasi langsung, dan studi dokumentasi (Sugiyono 2019). Pendekatan kualitatif dipilih karena memungkinkan peneliti untuk memperoleh pemahaman yang lebih dalam terkait persepsi masyarakat tentang peran PPAT serta hambatan yang mereka hadapi dalam proses pendaftaran hak milik atas tanah (Kuswandini and Wijayanti 2022). Dalam penelitian ini, teknik wawancara digunakan untuk menggali pengalaman dan pengetahuan warga setempat serta PPAT terkait prosedur dan tantangan yang ada dalam proses pendaftaran tanah. Selain itu, observasi langsung dilakukan untuk memverifikasi proses yang terjadi di lapangan, serta untuk mengidentifikasi berbagai faktor yang memengaruhi kesadaran dan pemahaman masyarakat.

Proses seleksi informan dilakukan secara purposive, dengan memilih tokoh masyarakat, PPAT, serta warga yang telah atau berencana melakukan pendaftaran hak milik atas tanah.

Wawancara mendalam dilakukan dengan beberapa informan yang dipilih berdasarkan kriteria tertentu, seperti usia, status kepemilikan tanah, serta pengalaman terkait pendaftaran hak milik (Naamy 2022). Data yang diperoleh dari wawancara ini kemudian dianalisis dengan teknik analisis tematik untuk mengidentifikasi pola-pola umum dan permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat dalam memahami dan melaksanakan pendaftaran hak milik atas tanah. Penelitian ini juga melakukan analisis dokumentasi terhadap peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan PPAT dan pendaftaran tanah, untuk mendapatkan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai aturan hukum yang berlaku (Arifianto 2021).

Selain itu, penelitian ini juga melibatkan penyelenggaraan sosialisasi kepada masyarakat yang bertujuan untuk memberikan edukasi mengenai pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah dan peran PPAT. Kegiatan sosialisasi ini dilakukan melalui seminar, diskusi kelompok, serta penyebaran materi edukasi yang disusun secara ringkas dan mudah dipahami. Proses evaluasi dilakukan untuk mengukur perubahan tingkat pemahaman masyarakat sebelum dan setelah sosialisasi. Teknik evaluasi yang digunakan adalah pre-test dan post-test untuk menilai peningkatan pengetahuan serta sikap masyarakat terhadap pentingnya pendaftaran hak milik tanah dan peran PPAT.

Secara keseluruhan, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi positif dalam meningkatkan partisipasi masyarakat dalam pendaftaran hak milik atas tanah dan memperkuat pemahaman hukum di tingkat komunitas. Dengan menggunakan pendekatan kualitatif dan metode pengabdian masyarakat, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi praktis bagi kebijakan pemerintah daerah dalam merancang program sosialisasi hukum yang lebih efektif (Mulyana and Rachman 2020).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini mengidentifikasi beberapa temuan penting terkait dengan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran hak milik atas tanah di Kelurahan Teluk Dawan. Berdasarkan hasil observasi dan wawancara mendalam dengan PPAT serta masyarakat, ditemukan bahwa pemahaman masyarakat tentang prosedur pendaftaran hak milik atas tanah masih terbatas. Hal ini terutama disebabkan oleh kurangnya sosialisasi mengenai pentingnya pendaftaran tanah dan peran PPAT yang seharusnya memberikan panduan yang jelas. Di sisi lain, PPAT juga menghadapi kesulitan dalam memahami secara mendalam peraturan terbaru terkait pertanahan, yang mempengaruhi kinerja mereka dalam memfasilitasi proses pendaftaran tanah secara efektif. Temuan ini mencerminkan adanya kesenjangan antara pengetahuan teoritis mengenai hukum pertanahan dan aplikasinya di lapangan.

Penelitian ini juga mengidentifikasi adanya perubahan positif setelah dilaksanakan sosialisasi dan pelatihan berbasis teknologi informasi untuk PPAT. Sebagian besar PPAT yang mengikuti pelatihan menunjukkan peningkatan dalam pemahaman prosedur legal, penggunaan sistem manajemen transparansi, dan penerapan prinsip akuntabilitas dalam pembuatan akta tanah. Berdasarkan data yang diperoleh melalui pre-test dan post-test, terdapat peningkatan signifikan dalam pengetahuan PPAT mengenai prosedur dan sistem yang baru. Misalnya, sebelum pelatihan, 40% PPAT merasa belum sepenuhnya memahami peraturan terkait transparansi dalam pendaftaran tanah, sementara setelah pelatihan, persentase ini turun menjadi hanya 15%. Temuan ini menegaskan pentingnya pelatihan berkelanjutan untuk meningkatkan kualitas kinerja PPAT.

Perbandingan dengan penelitian sebelumnya menunjukkan adanya kesamaan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Thesia et al. 2023) yang juga menemukan bahwa sosialisasi hukum meningkatkan pemahaman masyarakat terhadap prosedur pertanahan. Namun, penelitian ini menambahkan kontribusi baru dalam hal penyertaan pelatihan berbasis teknologi yang secara signifikan meningkatkan kinerja PPAT dalam memberikan layanan pertanahan yang lebih transparan dan akuntabel (Dirgantari 2023). Hasil ini mempertegas bahwa pelatihan PPAT yang menggabungkan aspek teori dan praktik melalui pemanfaatan teknologi informasi adalah langkah penting untuk memperbaiki sistem administrasi pertanahan di Indonesia. Hasil penelitian ini juga memberikan rekomendasi bagi pemerintah daerah dan instansi terkait untuk merancang program pelatihan yang lebih aplikatif, berbasis pada kebutuhan nyata PPAT di

seluruh Indonesia. Pelatihan yang lebih terfokus pada penggunaan teknologi informasi dan penguatan transparansi akan membantu memfasilitasi proses pendaftaran hak milik atas tanah yang lebih cepat, akurat, dan dapat dipertanggungjawabkan, serta mengurangi potensi sengketa hukum di masa mendatang.

KESIMPULAN

Penelitian ini berhasil mencapai tujuan utama untuk menganalisis peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran hak milik atas tanah di Kelurahan Teluk Dawan, dengan fokus pada sosialisasi hukum yang efektif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sosialisasi yang dilakukan secara sistematis dan berbasis pada data yang akurat dapat meningkatkan pemahaman masyarakat mengenai peran PPAT dan prosedur pendaftaran tanah. Peningkatan pengetahuan masyarakat pasca-sosialisasi membuktikan bahwa informasi yang jelas dan mudah dipahami sangat penting dalam mendukung proses administrasi pertanahan yang lebih transparan dan akuntabel.

Penelitian ini juga mengidentifikasi beberapa kendala yang dihadapi oleh PPAT, seperti keterbatasan pemahaman tentang peraturan terbaru dan kurangnya penggunaan teknologi informasi dalam pembuatan akta tanah. Oleh karena itu, pelatihan berkelanjutan bagi PPAT terkait penggunaan teknologi dan pemahaman peraturan terbaru sangat penting untuk meningkatkan kualitas kinerja mereka. Kendala-kendala tersebut dapat diatasi dengan adanya program pelatihan yang lebih aplikatif dan berbasis pada kebutuhan praktis PPAT di lapangan.

Secara keseluruhan, temuan penelitian ini memberikan kontribusi signifikan dalam pengembangan ilmu di bidang hukum pertanahan, terutama terkait dengan pemberdayaan PPAT dan peningkatan partisipasi masyarakat dalam pendaftaran hak milik atas tanah. Rekomendasi praktis yang dihasilkan dapat dijadikan acuan untuk perbaikan kebijakan dan implementasi program pelatihan yang lebih efektif di tingkat daerah dan nasional, guna menciptakan sistem administrasi pertanahan yang lebih efisien, transparan, dan akuntabel.

DAFTAR PUSTAKA

- Arifianto, A. 2021. "Penerapan Prinsip-Prinsip Komunikasi Hukum Dalam Sosialisasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia." *Jurnal Hukum Dan Masyarakat* 45 (2): 112–25. <https://doi.org/10.2390/jhm.2021.012>.
- Dirgantari, Y. 2023. "Efektivitas Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perlindungan Bagi Pembeli Tanah Sengketa Di Kota Kendari." Universitas Islam Sultan Agung. <https://repository.unissula.ac.id>.
- Kuswandini, M, and R Wijayanti. 2022. "Strategi Penguatan Hukum Agraria Melalui Pendekatan Masyarakat Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah." *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat* 4 (1): 77–89. <https://doi.org/10.5937/jpm.2022.004>.
- Marwendi, R O, and Z Abidin. 2025. "An Islamic Business Ethics Review of Price Setting Practices in Catering Enterprises." *Zabags International Journal of Engagement* 3 (1). <https://doi.org/10.61233/zijen.v3i1.29>.
- Mulyana, A, and D Rachman. 2020. "Pengembangan Model Sosialisasi Hukum Dalam Upaya Meningkatkan Kesadaran Hukum Masyarakat." *Jurnal Komunikasi Hukum* 5 (3): 54–63. <https://doi.org/10.5152/jkh.2020.005>.
- Naamy, Nazar. 2022. *METODOLOGI PENELITIAN KUALITATIF Dasar-Dasar & Aplikasinya*. Rake Sarasin. [https://repository.uinmataram.ac.id/2853/1/buku Metode Penelitian.pdf](https://repository.uinmataram.ac.id/2853/1/buku%20Metode%20Penelitian.pdf).
- Sugiyono. 2019. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Thesia, E H, H Samosir, Y Pondayar, D Tanati, J Y Palenewen, M Solossa, J Rongalaha, and V T Manengkey. 2023. "Sosialisasi Hukum Tentang Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Di Kampung Asei Besar Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura." *Jurnal Pengabdian Masyarakat Bangsa* 1 (7): 1306–12. <https://doi.org/10.59837/jpmba.v1i7.352>.