

PENYULUHAN DAN PENDAMPINGAN PENANGANAN SENGKETA TUMPANG TINDIH KLAIM LAHAN DI SURABAYA DAN SIDOARJO DENGAN PENDEKATAN *PARTICIPATORY ACTION RESEARCH*

Lutfil Ansori^{1*}, Moh. Bagus²

^{1*}Hukum Tata Negara, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan Ampel Surabaya, Jawa Timur 60237, Indonesia

²Hukum, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan Ampel Surabaya, Jawa Timur 60237, Indonesia

^{1*}fil.ansori@gmail.com, ²moh.bagus@uinsa.ac.id

Abstract:

The problem of overlapping land claims is an agrarian issue that continues to arise in urban and peri-urban areas, including Surabaya and Sidoarjo, due to a mismatch between land conditions and residents' legal data. This activity focuses on counseling and legal assistance for communities facing unclear ownership status, incomplete documentation, and changes in land history resulting from regional development. This community service uses a Participatory Action Research (PAR) approach, involving residents as the main actors in identifying problems, mapping ownership histories, analyzing documents, and developing dispute-resolution steps. Through field observations, discussions, and focus groups, the activity resulted in a significant increase in community understanding of the differences between proof of ownership and proof of rights, land registration mechanisms, and the risks of transactions without a Land Deed Official (PPAT). Administrative assistance helps residents verify documents, resolve boundary conflicts through deliberation, and prepare certification files. The results of the activity indicate that implementing PAR can strengthen communities' social and legal capacity to handle land disputes more independently, collaboratively, and sustainably.

Keywords: *Land Conflicts; Legal Counseling and Assistance; Participatory Action Research.*

Copyright (c) 2026 Lutfil Ansori, Moh. Bagus.

* Corresponding author: Lutfil Ansori

Email Address: fil.ansori@gmail.com (correspondence address)

Received: Month Date, Year; Revised: Month Date, Year; Accepted: Month Date, Year; Published: Month Date, Year

PENDAHULUAN

Permasalahan sengketa pertanahan di Indonesia, khususnya terkait tumpang tindih klaim lahan, merupakan persoalan multidimensional yang berakar pada sejarah panjang administrasi agraria nasional. Tanah bukan sekadar aset fisik, tetapi juga entitas sosial, ekonomi, politik, dan kultural yang memiliki arti strategis dalam keberlangsungan hidup masyarakat (Palenewen, 2025). Pada konteks pembangunan dan urbanisasi yang pesat di wilayah metropolitan seperti Surabaya dan Sidoarjo, persoalan agraria mengalami eskalasi karena tekanan kebutuhan ruang, perubahan

penggunaan lahan, serta ketidaksiapan sistem administrasi dalam memperbarui data pertanahan secara cepat dan akurat. Akibatnya, ketidaksinkronan antara data yuridis dan fisik sering terjadi dan memunculkan konflik kepemilikan di tingkat masyarakat (Aniscasary R. D., 2022).

Data Badan Pertanahan Nasional (BPN) menunjukkan bahwa kasus sengketa tanah dalam kurun 2018-2023 meningkat 22% seiring perkembangan kawasan metropolitan di Jawa Timur. Studi agraria juga menyebutkan bahwa konflik tumpang tindih kepemilikan sering terjadi pada wilayah pinggiran kota (peri-urban) yang mengalami transformasi spasial dari desa agraris menjadi kawasan permukiman padat atau pusat ekonomi baru (Yulianto, 2023). Kota Surabaya, khususnya di wilayah timur seperti Kecamatan Rungkut dan Kelurahan Medokan Ayu, mengalami percepatan pembangunan yang signifikan sejak dua dekade terakhir. Transformasi lahan dari tambak, lahan pertanian, dan area tidak terbangun menjadi permukiman serta kawasan komersial mengubah struktur kepemilikan tanpa diikuti pemutakhiran sistem administrasi yang memadai (Nurkristi, 2021).

Masyarakat kerap masih bergantung pada dokumen-dokumen informal seperti girik, petok D, letter C, dan bukti penguasaan lain yang tidak memiliki kekuatan hukum penuh sebagai tanda bukti hak. Dokumen-dokumen tersebut pada hakikatnya hanya menunjukkan penguasaan fisik atas tanah, bukan kepemilikan yang diakui Negara melalui sertifikat Hak Milik (Devita, 2021). Ketidaktahuan masyarakat terhadap perbedaan mendasar antara bukti penguasaan dan bukti hak inilah yang menjadi penyebab utama terjadinya klaim berlapis. Beberapa kasus, transaksi tanah dilakukan tanpa PPAT, tanpa pencatatan administrasi desa, atau tanpa ricikan batas tanah yang jelas. Kondisi ini menciptakan rantai masalah yang semakin rumit ketika lahan tersebut diwariskan, dijual kembali, atau diukur ulang oleh pemerintah maupun pengembang (Huda, 2024).

Kajian terdahulu menunjukkan bahwa permasalahan tumpang tindih kepemilikan di Surabaya tidak hanya terkait faktor administratif, tetapi juga faktor sejarah kebijakan pertanahan lokal seperti keberadaan tanah surat ijo (Arlina, 2025). Pola penguasaan tanah yang panjang, bercampur antara tanah negara, tanah kas desa, tanah adat, dan tanah negara bebas, menyebabkan tumpang tindih klaim semakin sulit ditelusuri. Sementara itu, di Kabupaten Sidoarjo, persoalan muncul dari peralihan fungsi tanah pertanian yang tidak diikuti penyeragaman data desa dan kelurahan. (Faris Faza Ghaniyyu, 2022) Berbagai studi pengabdian masyarakat sebelumnya memang telah memberikan penyuluhan mengenai urgensi sertifikasi tanah, prosedur PTSL, maupun pencegahan sertifikat ganda. Namun, pendekatan tersebut umumnya bersifat informatif dan satu arah tanpa melibatkan masyarakat secara aktif sebagai pelaku perubahan (Sihotang, 2025).

Pada konteks inilah pendekatan *Participatory Action Research* (PAR) menjadi relevan dan strategis. PAR memposisikan masyarakat bukan sebagai penerima informasi, melainkan sebagai

aktor utama dalam proses analisis masalah, perencanaan tindakan, pelaksanaan, dan evaluasi. PAR tidak hanya berorientasi pada transfer pengetahuan, tetapi juga pada pemberdayaan dan pembentukan kapasitas kolektif masyarakat untuk melakukan perubahan sosial (Legiman, 2025). (Masriani, Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak, 2025) Pendekatan ini sangat sesuai untuk persoalan agraria yang tidak bisa diselesaikan semata-mata melalui instruksi administratif, tetapi membutuhkan dialog, kesadaran kolektif, dan partisipasi aktif dari seluruh pemangku kepentingan lokal (Sihotang, 2025).

Kegiatan penyuluhan dan pendampingan hukum terkait tumpang tindih klaim lahan di Kelurahan Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut, Surabaya, serta wilayah di Kabupaten Sidoarjo, dilaksanakan dengan tujuan memberikan pemahaman yang komprehensif kepada masyarakat mengenai hak atas tanah, mekanisme pendaftaran tanah, prosedur sertifikasi, serta langkah-langkah penyelesaian sengketa secara non-litigasi. Namun kegiatan tersebut tidak berhenti pada penyuluhan; melalui metode PAR, warga terlibat dalam pemetaan masalah, analisis riwayat tanah, identifikasi dokumen bermasalah, serta proses pendampingan administratif langsung.

Kondisi eksisting masyarakat menunjukkan bahwa sebagian besar warga merasa kesulitan memahami prosedur BPN, tidak mengetahui perbedaan antara hak milik dan hak guna, serta belum memahami risiko hukum dari jual beli tanpa akta PPAT. Selain itu, masyarakat kerap mengalami kebingungan ketika menghadapi dua atau lebih dokumen yang berbeda terkait satu bidang tanah. Ketidajelasan batas fisik yang sudah berubah menyebabkan konflik antarwarga sulit diselesaikan tanpa mediasi pihak kelurahan. Kondisi ideal yang diharapkan dari program ini adalah terwujudnya masyarakat yang memahami aspek yuridis pertanahan, memiliki dokumen yang tertib, dan mampu menyelesaikan konflik secara musyawarah melalui mekanisme berbasis komunitas (Aniscasary R. a., 2024).

Novelty artikel ini terletak pada penerapan PAR secara komprehensif dalam penyuluhan dan pendampingan hukum pertanahan, bukan hanya sebagai metode pendidikan hukum masyarakat, tetapi juga sebagai strategi membangun kesadaran kolektif dan memperbaiki tata kelola administrasi tanah. Berbeda dengan penelitian sebelumnya yang hanya memberikan edukasi, artikel ini menghadirkan model pendampingan terstruktur yang melibatkan warga dalam proses identifikasi masalah, pemetaan kepemilikan, dan penyusunan dokumen pertanahan. Selain itu, artikel ini menyoroti aspek konflik tumpang tindih lahan secara spesifik di wilayah Surabaya (Kelurahan Medokan Ayu) dan Sidoarjo (melalui komunitas Muslimat NU), wilayah yang karakteristik agraria dan dinamika sosialnya unik dibandingkan daerah lain di Indonesia.

Dengan demikian, tulisan ini bertujuan untuk menggambarkan kondisi aktual konflik pertanahan di Medokan Ayu dan Sidoarjo, menganalisis efektivitas pendekatan PAR dalam

penyuluhan dan pendampingan hukum, mengidentifikasi faktor-faktor penyebab tumpang tindih klaim, menawarkan model pemberdayaan hukum berbasis komunitas yang dapat direplikasi dan menyediakan kontribusi akademik bagi pengembangan studi resolusi konflik agraria dan hukum pertanahan. Artikel ini diharapkan memberikan manfaat bagi pemerintah, akademisi, masyarakat, serta lembaga pendamping hukum sebagai referensi implementatif dan teoretis untuk mencegah dan menangani sengketa pertanahan di tingkat akar rumput.

METODE PENELITIAN

Pengabdian masyarakat ini menggunakan pendekatan *Participatory Action Research* (PAR) sebagai landasan metodologis utama. PAR merupakan metode riset yang menempatkan komunitas sebagai subjek aktif dalam keseluruhan proses kegiatan, mulai dari identifikasi masalah, perencanaan tindakan, implementasi, hingga refleksi dan evaluasi bersama. Metode ini dipilih karena permasalahan tumpang tindih klaim lahan bukan sekadar persoalan administratif, tetapi persoalan sosial-historis yang memerlukan keterlibatan langsung masyarakat sebagai pemilik pengalaman dan pengetahuan lokal. Pendekatan PAR sangat relevan untuk menangani konflik agraria yang melibatkan relasi kuasa, ketimpangan informasi, serta ketidakpastian akses terhadap mekanisme formal penyelesaian sengketa (Mirnawati, 2020).

Desain penelitian ini bersifat kualitatif-partisipatoris, dengan tujuan menghasilkan perubahan sosial dan peningkatan kapasitas hukum masyarakat. Pendekatan kualitatif memungkinkan peneliti memahami dinamika konflik pertanahan secara mendalam, termasuk hubungan antaraktor, sejarah penguasaan tanah, dan persepsi masyarakat terhadap hak atas tanah. Sementara itu, elemen partisipatoris memastikan bahwa warga tidak hanya menjadi objek penelitian, tetapi ikut menentukan arah dan isi program. Dengan demikian, PAR tidak hanya diposisikan sebagai pendekatan konseptual, tetapi sebagai kerangka kerja operasional yang menempatkan masyarakat sebagai subjek aktif dalam keseluruhan proses kegiatan.

Subjek yang terlibat dalam penelitian ini mencakup berbagai aktor yang memiliki keterkaitan langsung dengan persoalan pertanahan, yaitu warga masyarakat sebagai pemilik atau penguasa lahan, pengurus RT/RW, perangkat kelurahan, tokoh masyarakat, serta komunitas Muslimat NU di Kabupaten Sidoarjo. Selain itu, tim pendamping yang terdiri dari akademisi dan praktisi hukum juga berperan sebagai fasilitator dalam proses PAR. Keterlibatan multi-aktor ini menunjukkan bahwa penelitian tidak bersifat individualistik, melainkan kolaboratif dan berbasis komunitas.

Berdasarkan aspek pengumpulan data, penelitian ini menggunakan beberapa teknik yang saling melengkapi, yaitu: (1) observasi partisipatif untuk memahami kondisi faktual dan dinamika konflik di lapangan; (2) wawancara semi-terstruktur dengan warga dan pemangku kepentingan

untuk menggali riwayat tanah dan persepsi hukum; (3) *focus group discussion* (FGD) sebagai ruang dialog kolektif untuk mengidentifikasi masalah dan merumuskan solusi dengan partisipan 30 (tiga puluh) orang pada masing-masing objek penelitian; dan (4) studi dokumentasi terhadap dokumen pertanahan seperti girik, petok D, sertifikat, dan dokumen administratif lainnya. Teknik-teknik ini menunjukkan bahwa penelitian tidak hanya bertumpu pada pendekatan kualitatif secara umum, tetapi memiliki instrumen konkret dalam menjangkau data empiris.

Instrumen penelitian yang digunakan meliputi pedoman wawancara, lembar observasi lapangan, panduan FGD, serta format identifikasi dokumen pertanahan. Instrumen tersebut dirancang secara fleksibel untuk menyesuaikan dengan karakteristik partisipatif PAR, sehingga memungkinkan adanya eksplorasi data yang kontekstual dan berbasis pengalaman langsung masyarakat. Sementara itu, teknik analisis data dilakukan secara kualitatif dengan pendekatan analisis tematik, yaitu melalui proses reduksi data, kategorisasi temuan, interpretasi pola permasalahan, serta penarikan kesimpulan secara reflektif bersama peserta kegiatan.

Kegiatan dilaksanakan di Kelurahan Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, serta di Komunitas Muslimat NU untuk Kabupaten Sidoarjo yang secara keanggotaan tersebar di seluruh wilayah Kabupaten Sidoarjo dan memiliki potensi sengketa tumpang tindih klaim lahan. Wilayah ini dipilih karena mengalami pertumbuhan pesat, perubahan fungsi lahan signifikan, dan tingginya konflik terkait batas tanah serta ketidakjelasan status yuridis. Pelaksanaan kegiatan dilakukan pada Oktober dan November 2025 yang meliputi penyuluhan, diskusi kelompok, pemetaan masalah, observasi lapangan, dan sesi pendampingan administratif individual. Pemilihan periode waktu dua minggu bertujuan memberi ruang yang cukup bagi dialog mendalam antara warga, perangkat kelurahan, dan tim pendamping.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Temuan dan Problematika Pertanahan di Kabupaten Sidoarjo

Sebagaimana telah diuraikan pada bab sebelumnya, bahwa pemilihan Muslimat NU Kabupaten Sidoarjo sebagai salah satu objek dilaksanakannya pengabdian adalah atas dasar observasi baik secara langsung ataupun tidak langsung terkait dengan banyaknya problematika status pertanahan. Dalam pelaksanaan pengabdian kepada masyarakat (penyuluhan dan pendampingan hukum) diikuti secara langsung oleh warga Kabupaten Sidoarjo melalui komunitas di masyarakat, yakni Muslimat NU Kabupaten Sidoarjo. Dalam dinamikanya, setidaknya terdapat beberapa hal temuan pada saat dilaksanakannya pengabdian sebagai ragam pertanyaan berikut. Secara umum warga mempertanyakan beberapa pertanyaan, layaknaya bagaimana cara memastikan bahwa tanah yang saya beli benar-benar milik penjual dan tidak sedang dalam sengketa? Jika saya hanya punya

surat jual beli di atas kertas biasa tanpa tanda tangan kepala desa, apakah surat itu masih sah? Apa bedanya girik, petok D, dan sertifikat hak milik? Mana yang paling kuat secara hukum? Apa saja dokumen minimal yang harus saya siapkan untuk mengurus sertifikat tanah? Bagaimana kalau batas tanah saya tidak jelas karena patoknya hilang? Apakah bisa tetap mengurus sertifikasi? Jika nama di surat tanah masih nama orang tua yang sudah meninggal, apakah bisa langsung saya urus tanpa proses waris? Apakah jual beli tanah sah jika dilakukan hanya dengan kwitansi dan tanpa akta PPAT? Apa risiko membeli tanah yang belum bersertifikat? Jika saya sudah bayar tanah, tapi belum dibuatkan AJB oleh PPAT, apa yang sebaiknya saya lakukan?

Jika melihat dari ragam pertanyaan di atas, setidaknya pertanyaan-pertanyaan tersebut tentang status dan kepastian kepemilikan tanah, dokumen dan administrasi pertanahan, dan pertanyaan tentang jual beli tanah. Masyarakat sering kali kebingungan ketika ingin memastikan apakah tanah yang hendak dibeli benar-benar dimiliki oleh penjual dan bebas dari sengketa. Secara hukum, langkah paling mendasar yang harus dilakukan adalah melakukan pengecekan sertifikat ke Kantor Pertanahan (BPN), sebagaimana diatur dalam Pasal 33 dan Pasal 34 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pemeriksaan ini penting karena BPN menyimpan data yuridis dan fisik tanah, termasuk riwayat peralihan hak, hak tanggungan, pembatasan, hingga catatan sengketa. Selain itu, pengecekan ke kelurahan dan saksi batas juga diperlukan untuk memastikan tidak ada klaim lain dari warga, keluarga, atau ahli waris (Devita, 2021).

Berkaitan dengan bentuk transaksi, masih banyak warga yang melakukan jual beli tanah menggunakan surat biasa yang ditandatangani antara penjual dan pembeli tanpa melibatkan kepala desa atau PPAT. Secara perdata, perjanjian itu sah karena memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPperdata. Namun, dari perspektif hukum pertanahan, perjanjian tersebut tidak cukup untuk memindahkan hak atas tanah karena PP 24/1997 mengharuskan setiap peralihan hak dicatat dengan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT. Tanpa AJB, perubahan nama tidak dapat dicatatkan ke BPN dan peralihan hak tidak memiliki kekuatan hukum terhadap pihak ketiga (Kukuh Dwi Kurniawan, 2021).

Pada konteks dokumen kepemilikan, banyak warga masih memegang bukti-bukti lama seperti girik, petok D, atau letter C. Dokumen tersebut hanyalah bukti pembayaran pajak atau catatan administrasi desa, bukan bukti hak milik yang diakui BPN. Sebaliknya, sertifikat hak milik merupakan bukti yang kuat, penuh, dan terbaik sebagaimana ditegaskan Pasal 20 UUPA dan Pasal 32 PP 24/1997. Sertifikat memberikan kepastian hukum karena tercatat dalam buku tanah, sehingga lebih mudah diverifikasi dan dilindungi oleh negara (Masriani, 2022).

Warga yang ingin mengurus sertifikat tanah perlu menyiapkan dokumen dasar seperti identitas diri, bukti penguasaan tanah, bukti pembayaran PBB, serta surat keterangan riwayat tanah

dari desa atau kelurahan. Jika batas tanah tidak jelas akibat patok yang hilang, pengukuran ulang oleh BPN bersama pemilik tanah berbatasan menjadi langkah yang wajib dilakukan. Hal ini sesuai dengan Permen ATR/BPN No. 16 Tahun 2021 yang mensyaratkan kesesuaian batas secara fisik dan yuridis sebelum sertifikat diterbitkan.

Permasalahan lain muncul ketika sertifikat masih atas nama orang tua yang telah meninggal. Dalam kasus ini, tanah tidak bisa langsung dialihkan kepada anak tanpa proses peralihan hak karena waris. Pasal 42 PP 24/1997 mengatur bahwa ahli waris harus membuat surat keterangan waris, kemudian mengajukan balik nama ke BPN sebagai pemegang hak baru. Terkait jual beli tanpa PPAT, masyarakat wajib mengetahui bahwa transaksi semacam itu hanya mengikat para pihak secara perdata, namun tidak dapat dicatatkan dalam sistem pertanahan. Tanah yang tidak tercatatkan peralihannya tetap dianggap sebagai milik penjual. Akibatnya, pembeli tidak memperoleh perlindungan hukum dan berpotensi menjadi korban sengketa (Yulianto, 2023).

Hasil temuan dalam kegiatan penyuluhan dan pendampingan ini menunjukkan bahwa persoalan tumpang tindih klaim lahan tidak dapat direduksi semata sebagai problem administratif, melainkan merupakan manifestasi dari kegagalan sistemik dalam tata kelola pertanahan yang melibatkan dimensi struktural, kultural, dan normatif sekaligus. Secara struktural, problem ini berakar pada ketidaksinkronan antara sistem administrasi formal yang dikelola negara dengan praktik penguasaan tanah berbasis sosial yang berkembang di masyarakat. Dominasi penggunaan dokumen informal seperti girik, petok D, dan letter C bukan hanya mencerminkan rendahnya literasi hukum, tetapi juga menunjukkan adanya legal gap antara hukum negara (*state law*) dan hukum yang hidup (*living law*). Dalam perspektif pluralisme hukum, kondisi ini memperlihatkan bahwa masyarakat masih mengakui legitimasi sosial atas penguasaan tanah meskipun tidak diakui secara yuridis oleh negara. Akibatnya, terjadi dualisme legitimasi yang menjadi sumber utama konflik klaim.

Dari aspek normatif, rendahnya kepatuhan terhadap prosedur formal seperti penggunaan akta PPAT dalam peralihan hak menunjukkan bahwa hukum pertanahan belum berfungsi secara efektif sebagai guiding norm. Fenomena jual beli tanah di bawah tangan bukan hanya persoalan ketidaktahuan, tetapi juga dipengaruhi oleh faktor efisiensi ekonomi, aksesibilitas, serta persepsi masyarakat bahwa prosedur formal bersifat rumit dan mahal. Hal ini menunjukkan adanya ketegangan antara asas kepastian hukum dan asas kemanfaatan dalam praktik. Masyarakat cenderung memilih kemanfaatan jangka pendek (kemudahan transaksi), meskipun mengorbankan kepastian hukum jangka panjang.

Lebih jauh, dari perspektif sosiologis, konflik pertanahan yang ditemukan memperlihatkan bahwa tanah tidak hanya dipahami sebagai objek hukum, tetapi juga sebagai simbol identitas sosial,

relasi kekeluargaan, dan keberlanjutan ekonomi. Hal ini tampak jelas dalam kasus-kasus waris yang tidak terselesaikan, di mana konflik tidak semata terjadi karena kekosongan norma, tetapi karena absennya mekanisme sosial yang efektif dalam mengelola distribusi hak. Dengan demikian, pendekatan penyelesaian sengketa yang hanya berbasis legal-formal menjadi tidak memadai tanpa memperhatikan dimensi sosial yang melingkupinya.

Dalam konteks ini, penerapan *Participatory Action Research* (PAR) menunjukkan relevansi metodologis yang kuat. PAR tidak hanya berfungsi sebagai metode pengumpulan data, tetapi sebagai instrumen transformasi sosial. Keterlibatan aktif masyarakat dalam mengidentifikasi masalah, menganalisis dokumen, dan merumuskan solusi menunjukkan adanya pergeseran dari pendekatan top-down menuju bottom-up. Secara teoritik, hal ini sejalan dengan konsep legal empowerment, di mana masyarakat tidak lagi diposisikan sebagai objek hukum, tetapi sebagai subjek yang memiliki kapasitas untuk memahami, mengakses, dan menggunakan hukum.

Namun demikian, efektivitas PAR juga menunjukkan batasannya. Temuan di lapangan memperlihatkan bahwa peningkatan pemahaman hukum tidak secara otomatis berbanding lurus dengan perubahan perilaku hukum. Ketergantungan masyarakat terhadap pihak ketiga (notaris, PPAT, atau perantara) tetap tinggi, yang menunjukkan bahwa persoalan tidak hanya terletak pada aspek kognitif (pengetahuan), tetapi juga pada aspek struktural seperti akses terhadap layanan, biaya, dan kepercayaan terhadap institusi. Dengan kata lain, pemberdayaan hukum melalui PAR perlu diiringi dengan reformasi kelembagaan agar perubahan yang dihasilkan bersifat berkelanjutan.

Lebih lanjut, dinamika di Kelurahan Medokan Ayu mengindikasikan adanya persoalan tata kelola pemerintahan lokal yang turut memperparah konflik pertanahan. Indikasi praktik maladministrasi, lemahnya pengawasan terhadap pengembang, serta inkonsistensi data administrasi menunjukkan bahwa problem pertanahan juga berkaitan erat dengan isu good governance. Dalam perspektif hukum administrasi, kondisi ini mencerminkan belum optimalnya prinsip akuntabilitas, transparansi, dan kepastian administrasi dalam pengelolaan pertanahan di tingkat lokal. Akibatnya, masyarakat tidak hanya menghadapi risiko hukum dari sesama warga, tetapi juga dari ketidakpastian yang dihasilkan oleh sistem itu sendiri.



Gambar 1. Proses Pelaksanaan Penyuluhan di Muslimat NU Kabupaten Sidoarjo

2. Temuan dan Problematika Pertanahan di Kelurahan Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya

Berbeda dengan hasil dan temuan-temuan pada saat penyuluhan dan pendampingan hukum pertanahan di Muslimat NU Kabupaten Sidoarjo. Ketika pelaksanaan penyuluhan dan pendampingan hukum di kelurahan Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya temuan-temuan yang kita dapatkan tidak cukup beragam, namun menjadi persoalan yang rumit dari tahun ke tahun. Secara umum dapat disimpulkan beberapa pertanyaan sebagai berikut: bagaimana cara menelusuri riwayat tanah jika dokumen lama sudah hilang atau rusak? apakah foto copy surat tanah masih dapat dijadikan bukti awal untuk mengurus sertifikat? apakah benar kalau suatu tanah dikuasai lebih dari 20 tahun tanpa sengketa bisa diajukan sebagai hak milik? apa peran RT, RW dan kelurahan dalam memastikan batas tanah warga jelas? jika ada kesalahan pada peta bidang tanah, apakah saya harus melapor ke kelurahan atau langsung ke BPN? bagaimana koordinasi antara kelurahan dan bpn dalam mencegah tumpang tindih lahan? bagaimana kalau saya membeli tanah tetapi kemudian muncul sertifikat baru atas tanah yang sama? apakah tanah kavling dari pengembang pasti aman? bagaimana cara memeriksanya? kalau saya hanya memegang bukti pembayaran tanah kavling, apakah bisa dipakai untuk mengurus sertifikat?

Secara prinsip, pertanyaan-pertanyaan di atas adalah tentang riwayat tanah dan bukti kepemilikan, peran pemerintah yang dalam hal ini adalah Kelurahan, RT atau RW, dan juga BPN serta beberapa kasus yang ditemui di masyarakat. Karena memang peserta pada saat penyuluhan terdiri dari beragam profesi, baik ketua RT, RW LPMK, Babinsa, unsur Pemerintah Daerah yang

dalam hal ini adalah Bagian Hukum dan Kerjasama serta Bagian Tata Pemerintahan sampai dengan warga itu sendiri.

Pertanyaan-pertanyaan sebagai telah diajukan di atas, akan diuraikan jawaban atau penjelasannya dalam bentuk naratif sebagai berikut:

Pertama, jika dalam konteks menelusuri riwayat tanah meskipun dokumen lama hilang atau rusak tetap dapat dilakukan karena sistem administrasi pertanahan Indonesia tidak hanya bergantung pada satu jenis bukti. Langkah pertama adalah meminta surat keterangan riwayat tanah dari kelurahan atau desa, karena mereka menyimpan arsip asal-usul tanah dalam bentuk Letter C, girik, petok D, atau data penguasaan lama. Setelah itu, pemilik dapat meminta bantuan saksi batas, seperti tetangga yang berbatasan langsung, yang mengenal sejarah penguasaan tanah. Selanjutnya, pemilik dapat mendaftarkan tanah melalui pendaftaran sporadik ke BPN sebagaimana diatur dalam Pasal 24 PP 24 Tahun 1997, di mana BPN akan melakukan pengukuran lapangan, verifikasi penguasaan fisik, dan menyelaraskan data dengan arsip desa. Dengan demikian, meskipun dokumen rusak, riwayat tanah tetap dapat ditelusuri melalui kombinasi keterangan masyarakat, arsip desa, dan verifikasi BPN. (Palenewen, 2025)

Kedua, Fotokopi surat tanah memang tidak memiliki kekuatan hukum seperti dokumen asli, namun tetap dapat dijadikan bukti permulaan dalam pengurusan sertifikat. Dalam praktik pertanahan, BPN tidak hanya menilai keaslian dokumen tetapi juga memperhatikan penguasaan fisik, keterangan masyarakat, dan riwayat tanah di desa. Apabila fotokopi tersebut dapat dikonfirmasi melalui arsip desa, saksi batas, atau dokumen pendukung lain, maka BPN akan melanjutkan proses verifikasi. Pasal 24 PP 24 Tahun 1997 membuka ruang bagi bukti permulaan dalam pendaftaran tanah, sehingga pemohon tidak otomatis ditolak hanya karena dokumen asli hilang. Mekanisme ini memberikan kesempatan bagi masyarakat untuk memperoleh kepastian hukum meski dokumen awal tidak lengkap. (Subekti, 2016)

Ketiga, terkait dengan penguasaan tanah lebih dari 20 tahun. Memang terdapat anggapan di masyarakat bahwa seseorang dapat memiliki tanah jika menguasainya selama lebih dari 20 tahun tanpa diganggu. Anggapan ini memiliki dasar, tetapi tidak berlaku otomatis. Prinsip tersebut dikenal sebagai asas *rechtsverwerking*, yang memungkinkan seseorang mengajukan hak atas tanah karena penguasaan fisik yang lama, beritikad baik, serta tidak ada pihak lain yang keberatan. Pasal 24 PP 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa penguasaan tanah yang lama dapat dijadikan dasar pendaftaran sertifikat jika didukung oleh saksi yang dapat dipercaya dan bukti pendukung lain. Namun, hal ini tetap harus melalui proses pemeriksaan BPN, dan jika ada pihak lain muncul dengan bukti hak yang lebih kuat, maka permohonan dapat dibatalkan. Jadi, tanah yang dikuasai lebih dari 20 tahun dapat diajukan sebagai hak milik, tetapi tetap harus melalui verifikasi yang ketat dan tidak menjamin hak

otomatis.

Keempat, dalam konteks peran pemerintahan. RT, RW, dan kelurahan memiliki peranan penting dalam penataan administrasi pertanahan di tingkat paling dasar. Mereka berfungsi sebagai pemberi keterangan lapangan, memastikan bahwa batas tanah sesuai fakta, serta menyediakan dokumen administrasi seperti surat riwayat tanah dan surat keterangan tidak sengketa. Dalam proses pengukuran, kehadiran RT/RW dan perangkat kelurahan sangat penting untuk mengumpulkan para pemilik tanah berbatasan agar memberikan persetujuan batas (persil). Peran mereka menjadi krusial karena BPN membutuhkan validasi sosial, yaitu pengakuan masyarakat bahwa batas tanah yang diajukan benar adanya. Dengan demikian, mereka menjadi jembatan antara masyarakat dan BPN dalam memastikan tanah memiliki batas yang jelas dan tidak bermasalah.

Kelima, Apabila terdapat kesalahan pada peta bidang tanah, warga disarankan untuk terlebih dahulu melapor ke kelurahan atau desa. Lurah berwenang melakukan klarifikasi administrasi awal dan memberikan keterangan mengenai peta desa, batas alami, dan keberadaan sengketa. Setelah itu, pemilik dapat mengajukan permohonan pembetulan data fisik ke BPN, sebagaimana diatur dalam Permen ATR/BPN tentang perbaikan data fisik dan yuridis. BPN akan melakukan pengukuran ulang untuk memastikan kesalahan tersebut dapat diperbaiki. Dengan kata lain, prosesnya bersifat dua tahap, yakni verifikasi awal di kelurahan dan perbaikan resmi di BPN.

Keenam, Kelurahan dan BPN memiliki hubungan koordinatif yang penting untuk mencegah tumpang tindih lahan. Kelurahan menyediakan data administrasi lokal, seperti riwayat tanah, batas wilayah, dan informasi sengketa, sementara BPN memiliki kewenangan teknis dan legal dalam menerbitkan sertifikat dan mengelola peta bidang tanah. Koordinasi keduanya terjadi dalam proses verifikasi batas, pemeriksaan riwayat tanah, dan pengukuran. Dalam program PTSLS misalnya, kelurahan membantu melakukan pendataan awal dan mengumpulkan masyarakat, sedangkan BPN melakukan pengukuran dan pencatatan hak. Keduanya saling melengkapi untuk memastikan setiap bidang tanah yang didaftarkan tidak tumpang tindih dan memiliki kejelasan hukum.

Ketujuh, Jika seseorang membeli tanah tetapi kemudian muncul sertifikat lain atas tanah yang sama, maka itu merupakan indikasi sertifikat ganda, yang bisa disebabkan oleh kesalahan administratif, pemalsuan, atau konflik internal keluarga. Langkah pertama adalah memeriksa legalitas kedua sertifikat tersebut ke BPN. Biasanya, BPN akan melakukan penelitian untuk menentukan sertifikat mana yang terbit lebih dahulu dan mana yang cacat prosedur. Sertifikat yang diterbitkan pertama kali dan memenuhi prosedur biasanya dianggap sah menurut Pasal 32 PP 24/1997. Pemilik yang dirugikan dapat mengajukan keberatan administratif, permohonan blokir, atau mengajukan gugatan pembatalan ke PTUN. Jika terdapat unsur penipuan atau pemalsuan, jalur pidana dapat ditempuh. Dengan demikian, tidak semua sertifikat memiliki kedudukan hukum yang

sama hanya sertifikat yang sah secara prosedur yang diakui.

Kedelapan, terkait dengan tanah kavling dari pengembang tidak otomatis aman karena tergantung pada legalitas dan kredibilitas pengembang tersebut. Tanah kavling yang aman adalah yang memiliki sertifikat induk, izin pemecahan, site plan yang disetujui, dan dokumen perizinan lengkap seperti izin lokasi, izin pemanfaatan ruang, atau izin perumahan. Banyak sengketa terjadi karena pengembang menjual kavling di atas tanah yang masih bermasalah atau belum disetujui pemecahannya. Cara memeriksanya adalah dengan meminta sertifikat induk, mengecek keabsahan ke BPN, memeriksa status perizinan ke kelurahan dan dinas terkait, serta memastikan tanah tidak berada dalam kawasan bermasalah. Jika dokumen lengkap, tanah kavling dapat dianggap aman. Namun jika hanya diberikan brosur atau janji tanpa dokumen hukum, maka risikonya sangat besar.

Kesembilan, Bukti pembayaran tanah kavling, seperti kwitansi atau bukti transfer, hanya merupakan bukti transaksi, bukan bukti kepemilikan. Untuk mengurus sertifikat, warga membutuhkan dokumen yang menunjukkan bahwa pengalihan hak benar-benar terjadi dan sah menurut hukum. Jika tanah dibeli melalui pengembang, maka sertifikat baru dapat diterbitkan apabila: pengembang memiliki sertifikat induk, telah dilakukan pemecahan atau pengalihan hak, dibuat AJB di PPAT untuk setiap kavling. Tanpa dokumen induk, bukti pembayaran tidak dapat diproses menjadi sertifikat karena tidak menunjukkan status hak atas tanah. Namun, bukti pembayaran dapat digunakan untuk menuntut pengembang agar menyelesaikan proses legalitas. Artinya, kwitansi hanya permulaan, bukan bukti hak.



Gambar 2. Koordinasi dengan Camat Rungkut dan Observasi

3. **Dinamika Pendampingan di Komunitas atau Organisasi Muslimat NU Kabupaten Sidoarjo**

Sebelum memilih pelaksanaan kegiatan penyuluhan dan pendampingan hukum pertanahan di komunitas Muslimat NU Kabupaten Sidoarjo, kami menyadari bahwa Muslimat NU merupakan representasi perwakilan-perwakilan perempuan yang aktif dalam dinamika sosial di masyarakat. Kami memotret bahwa semangat kebersamaan untuk memperkuat peran perempuan dalam pembangunan sosial, keagamaan, dan kemasyarakatan tertuang dalam Muslimat NU Kabupaten Sidoarjo.

Pelaksanaan penyuluhan dan pendampingan penanganan sengketa pertanahan di Komunitas Muslimat NU Kabupaten Sidoarjo berawal dari keresahan para ibu anggota Muslimat yang sering menghadapi persoalan tanah, baik terkait waris, jual beli, batas tanah, maupun klaim ganda. Banyak dari mereka merasa bingung ketika harus berhadapan dengan dokumen pertanahan, aturan yang rumit, atau bahkan tekanan dari pihak luar. Dari sinilah muncul gagasan untuk mengadakan kegiatan yang bukan hanya bersifat informatif, tetapi juga memberdayakan kegiatan yang memberikan ruang aman bagi para perempuan untuk memahami hak-hak pertanahan mereka secara tenang dan bermartabat.

Tahap persiapan dimulai dengan koordinasi antara pengurus Muslimat NU tingkat cabang, beberapa Ketua Pimpinan Anak Cabang (PAC), dan tim narasumber pendamping. Pertemuan awal ini tidak hanya berfokus pada teknis kegiatan, tetapi juga mengupayakan keselarasan visi. Pengurus menyampaikan kebutuhan yang muncul dari jamaah, seperti banyaknya persoalan waris yang tidak selesai, tumpang tindih tanah yang diwariskan turun-temurun, atau hilangnya dokumen lama. Suasana penuh kehangatan membuat diskusi berjalan terbuka. Para ibu saling bercerita tentang pengalaman pribadi mereka, sehingga tim pendamping memahami betul konteks sosial yang melingkupi permasalahan pertanahan di komunitas ini.

Setelah kebutuhan dirumuskan, kegiatan dilanjutkan dengan pemetaan masalah melalui pendekatan PAR. Pendekatan ini menempatkan para ibu Muslimat NU sebagai subjek aktif, bukan sekadar penerima informasi. Tim pendamping melakukan kunjungan ke beberapa ranting, berdialog dengan anggota, dan mendengarkan bagaimana permasalahan tanah memengaruhi kehidupan keluarga mereka. Cerita-cerita itu membentang luas: ada yang terancam kehilangan tanah warisan karena tidak memahami proses administrasi, ada yang mengalami kesulitan karena patok batas hilang, hingga ada yang tidak tahu harus bertanya ke mana ketika sertifikat tanahnya bermasalah. Dari proses mendengar inilah fondasi kegiatan dibangun bukan dari asumsi, tetapi dari realitas yang hidup di tengah keluarga Muslimat NU.

Dengan pemahaman mendalam tentang kebutuhan ibu-ibu Muslimat, tim merancang materi

penyuluhan yang relevan, dialogis, dan mudah dipahami. Persiapan ini meliputi pembuatan modul sederhana, contoh dokumen pertanahan, skema alur pengurusan sertifikat, hingga penjelasan hak waris yang sering kali menjadi sumber konflik. Semua materi dirancang menggunakan bahasa yang dekat dengan keseharian para ibu, agar mereka merasa nyaman dan tidak terintimidasi oleh istilah hukum. Pada hari pelaksanaan penyuluhan, para ibu Muslimat NU berkumpul dengan penuh antusias. Sejak awal, suasana kegiatan dibuat hangat dan tidak kaku. Fasilitator membuka sesi dengan mengajak para ibu berbagi pengalaman. Banyak yang akhirnya berani bercerita setelah melihat bahwa forum tersebut aman dan dipenuhi empati. Pendekatan PAR memberikan ruang kepada peserta untuk mendefinisikan sendiri masalah mereka sebelum tim pendamping memberikan solusi. Proses partisipatif ini membuat sesi penyuluhan terasa lebih hidup dan bermakna.

Pelaksanaan pendampingan dan penyuluhan hukum pertanahan pada Komunitas atau Organisasi Muslimat NU Kabupaten Sidoarjo pada tanggal 8 November 2025 memperlihatkan interaksi yang aktif dan mencerminkan besarnya kebutuhan masyarakat terhadap pemahaman hukum pertanahan. Peserta yang hadir terdiri atas anggota Muslimat NU dari berbagai desa dan kecamatan, dengan karakteristik sosial sebagai ibu rumah tangga yang sekaligus memegang peran penting dalam pengelolaan aset keluarga, termasuk tanah, rumah, dan berbagai bentuk properti lainnya. Sejak kegiatan dimulai, peserta tampak menunjukkan kesiapan dan antusiasme tinggi, terlihat dari dokumen pertanahan yang mereka bawa dari rumah, catatan yang telah mereka siapkan sebelumnya, hingga daftar pertanyaan yang ingin mereka sampaikan. Hal ini menunjukkan bahwa persoalan pertanahan bukan sekadar isu administratif yang bersifat teknis, tetapi telah menjadi bagian dari problem nyata yang mereka hadapi sehari-hari. Apabila kita cermati bersama dalam kacamata sosial-budaya masyarakat, keberadaan tanah sering kali terkait dengan identitas keluarga, hubungan antar saudara, hingga keberlanjutan ekonomi rumah tangga, sehingga tidak mengherankan jika peserta memiliki kepedulian yang besar terhadap topik ini.

Sejak sesi materi dimulai, suasana diskusi berkembang secara intens dan komunikatif. Penjelasan pemateri mengenai dasar-dasar hukum pertanahan, dokumen legal, serta prosedur administrasi secara cepat bisa menjadi pemantik dalam diskusi. Peserta tidak hanya mendengarkan paparan materi yang disampaikan, tetapi juga aktif bertanya dan mencatat rencana tindak lanjut yang akan dilakukan setelah kegiatan. Pada saat sesi tanya jawab dibuka, dinamika menjadi semakin kuat karena peserta segera mengangkat tangan dan bahkan ada yang sampai berdiri untuk memastikan pertanyaannya mendapatkan perhatian. Kondisi ini mencerminkan bahwa kegiatan ini menjadi ruang yang dianggap penting, karena selama ini mereka jarang mendapatkan kesempatan berdiskusi langsung dengan pakar hukum pertanahan. Pertanyaan yang muncul pun sangat

beragam, mulai dari batas tanah yang tidak sesuai peta, kekeliruan identitas pada sertifikat, status tanah warisan yang belum dibagi, hingga mekanisme pemecahan sertifikat dalam konteks konflik keluarga.

Salah satu dinamika paling mencolok adalah keberanian peserta dalam menceritakan kasus pribadi secara terbuka. Berbagai pengalaman disampaikan secara runtut dan mendalam, seolah mereka telah menahan persoalan tersebut selama bertahun-tahun dan baru mendapatkan ruang untuk mengungkapkannya. Beberapa peserta menceritakan proses balik nama tanah tambak yang tidak pernah selesai karena dokumen waris tidak lengkap, sementara yang lain mengisahkan konflik dengan saudara kandung mengenai pembagian warisan yang memicu ketegangan keluarga. Ada pula peserta yang mengaku telah membiarkan tanah keluarga terbengkalai karena takut biaya pengurusan terlalu tinggi. Cerita seperti ini sering kali memerlukan waktu panjang karena peserta merasa perlu menjelaskan kronologi secara rinci agar mendapatkan solusi yang tepat. moderator beberapa kali harus mengatur alur diskusi agar semua peserta tetap mendapatkan kesempatan.

Pada sesi pemaparan materi, para pemateri seperti Bapak Dr. Muwahid, S.H., M. Hum Bapak Dr. Lutfil Ansori, M.H., dan Bapak Moh. Bagus, M.H. memberikan penjelasan yang sistematis dan menggunakan bahasa yang mudah dipahami tanpa mengurangi substansi hukum yang disampaikan. Pemateri menggunakan contoh-contoh kasus konkret yang sesuai dengan konteks peserta, seperti persoalan tanah waris di lingkungan pedesaan, peralihan hak yang terjadi tanpa akta notaris, hingga praktik jual beli di bawah tangan yang masih banyak dijumpai. Metode penyampaian ini membantu peserta memahami bahwa setiap masalah tanah memiliki aturan penyelesaiannya, asalkan prosedur dijalankan secara benar. Penjelasan yang runtut dan responsif membuat peserta lebih percaya diri untuk menindaklanjuti persoalan mereka setelah kegiatan pendambingan dan penyuluhan ini.

Diskusi setelah sesi penyampaian materi memperlihatkan bahwa sebagian besar persoalan pertanahan berakar pada minimnya informasi mengenai prosedur formal yang seharusnya ditempuh. Banyak peserta mengakui bahwa selama ini mereka tidak mengurus balik nama atau pemecahan sertifikat karena mengira prosesnya rumit dan biayanya sangat tinggi. Beberapa peserta bahkan baru mengetahui bahwa surat keterangan waris dapat dibuat melalui jalur yang berbeda, seperti notaris, desa/kelurahan, atau KUA, tergantung pada keperluannya. Ketidaktahuan ini membuat sebagian peserta memilih mengandalkan biro jasa dengan biaya besar tanpa memahami proses legal yang sebenarnya. Ada pula peserta yang merasa bahwa mengurus sendiri ke kantor pertanahan terlalu membingungkan, sehingga mereka cenderung menyerahkan semuanya kepada pihak ketiga. Kondisi ini mencerminkan bahwa literasi hukum pertanahan masyarakat masih rendah, sehingga mereka menjadi sangat bergantung pada notaris, PPAT, atau perantara lain.

Ketergantungan pada pihak ketiga juga menunjukkan adanya persepsi bahwa prosedur

pertanahan adalah ranah yang “menakutkan” dan penuh risiko. Peserta menyampaikan bahwa mereka khawatir salah langkah, salah mengisi formulir, atau salah memahami persyaratan dokumen. Akibatnya, mereka lebih memilih membayar jasa pihak lain daripada mengurus sendiri, meskipun tidak selalu memahami biaya apa saja yang dibayarkan. Situasi ini memberikan gambaran bahwa pemberdayaan hukum masyarakat harus dilakukan secara bertahap, mulai dari pemahaman dasar mengenai jenis-jenis dokumen, kewenangan PPAT, hingga prosedur pendaftaran hak di kantor pertanahan.

Konflik antar saudara mengenai tanah waris menjadi tema yang sering muncul dalam diskusi. Beberapa peserta menyampaikan bahwa konflik tersebut telah berlangsung lama karena tidak adanya kesepakatan tertulis, tidak pernah dilakukan pengukuran ulang, atau karena sebagian ahli waris tinggal di luar daerah dan tidak terlibat dalam proses administrasi. Penjelasan Pemateri mengenai pentingnya mediasi keluarga, pencatatan kesepakatan, serta prosedur pembuatan akta pembagian hak bersama memberikan pemahaman baru bagi peserta mengenai bagaimana sengketa waris dapat diminimalkan.

Suasana penyuluhan menjadi semakin hidup ketika peserta mulai menunjukkan dokumen pribadi yang mereka bawa. Beberapa peserta meminta pemateri meninjau secara cepat fotokopi sertifikat, surat jual beli, atau dokumen waris untuk mendapatkan penjelasan mengenai langkah administratif yang harus ditempuh. Fenomena ini menjadikan kegiatan pendampingan tidak hanya bersifat teoritis, tetapi juga aplikatif dan relevan dengan kebutuhan nyata masyarakat. Dengan adanya contoh dokumen yang ditinjau langsung, peserta lain dapat belajar mengenai kesalahan administratif yang umum terjadi, seperti nama pemilik yang tidak sesuai KTP, batas tanah yang tidak sesuai peta, atau dokumen jual beli yang tidak memiliki legalitas lengkap.

Setelah penyuluhan, kegiatan berlanjut ke pendampingan individual, di mana para ibu membawa dokumen masing-masing. Ada yang datang dengan fotokopi lama, ada yang membawa peta desa, ada pula yang hanya membawa cerita dan ingatan tentang sejarah tanah keluarga mereka. Tim pendamping membantu memilah dokumen, menyarankan langkah-langkah konkret seperti mengurus surat riwayat tanah, melakukan pengukuran ulang, atau memulai pemeriksaan keaslian sertifikat di BPN. Pendampingan ini menjadi bagian paling bermakna karena dilakukan secara personal, penuh kesabaran, dan dilandasi keinginan untuk benar-benar membantu para ibu memahami hak atas tanah mereka.

Selama proses pendampingan, para ibu Muslimat NU terlihat semakin percaya diri. Mereka mulai memahami bahwa urusan tanah bukan hanya urusan laki-laki atau kepala keluarga, tetapi juga tanggung jawab dan hak perempuan. Banyak dari mereka yang merasa lega karena akhirnya mendapatkan kejelasan atas permasalahan yang selama ini membebani pikiran mereka. Pendekatan

PAR membantu mereka merasa dihargai sebagai pengetahuan yang hidup bahwa pengalaman mereka sendiri merupakan bagian dari proses penyelesaian masalah.

Menjelang akhir kegiatan, tim pendamping mengadakan refleksi bersama. Sesi ini menjadi ruang untuk melihat perubahan yang terjadi: para ibu merasa lebih paham, lebih siap menghadapi proses administrasi pertanahan, dan lebih yakin dalam memperjuangkan hak atas tanah yang menjadi fondasi ekonomi keluarga mereka. Pengurus Muslimat NU juga menyampaikan bahwa kegiatan ini membuka wawasan baru tentang pentingnya literasi pertanahan bagi perempuan, terutama dalam konteks keluarga dan pewarisan.

4. Dinamika Pendampingan di Kelurahan Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya

Proses penyuluhan dan pendampingan penanganan sengketa tumpang tindih klaim lahan di Surabaya dan Sidoarjo dimulai dengan tahap persiapan internal, di mana tim pelaksana merumuskan tujuan, mengidentifikasi lokasi, serta menyusun strategi pendekatan yang paling sesuai dengan dinamika masyarakat. Kelurahan Medokan Ayu dipilih sebagai lokasi utama karena wilayah tersebut selama bertahun-tahun menghadapi persoalan batas lahan, perubahan fisik tanah, dan konflik kepemilikan antarwarga. Pada tahap awal, tim melakukan koordinasi dengan pemerintah Kecamatan, Kelurahan, RT, RW, dan tokoh masyarakat untuk membangun pemahaman bersama mengenai pentingnya kegiatan ini. Pertemuan awal tersebut tidak hanya menjadi forum administratif, tetapi juga kesempatan untuk membangun kedekatan, mendengarkan keluhan awal warga, dan membuka ruang agar mereka dapat menyuarakan kebutuhan serta kekhawatiran mereka.

Setelah itu, kegiatan berlanjut ke tahap pemetaan masalah melalui observasi lapangan. Tim mendatangi beberapa titik lahan yang telah lama menjadi sumber konflik, mewawancarai warga yang terlibat, dan mengumpulkan cerita-cerita autentik mengenai bagaimana sengketa lahan muncul, siapa saja yang terdampak, dan apa saja kendalanya. Pendekatan PAR menempatkan masyarakat sebagai tokoh utama yang memahami persoalan mereka lebih baik dari siapa pun. Karena itu, setiap warga diajak bercerita secara terbuka, baik di rumah-rumah, balai RT, hingga di kawasan tambak yang menjadi lokasi sengketa lama. Tahap ini memperlihatkan bahwa konflik lahan bukan hanya persoalan dokumen, melainkan juga persoalan sosial, rasa keadilan, dan sejarah keluarga.

Dengan informasi tersebut, tim merancang kegiatan Focus Group Discussion (FGD) yang melibatkan berbagai kelompok masyarakat: pemilik tanah, ahli waris, tokoh agama, ketua RT, perangkat kelurahan, dan pendamping desa. FGD menjadi ruang dialog yang hidup, di mana warga saling berbagi pengalaman tentang sulitnya mengurus sertifikat, hilangnya patok batas, hingga

munculnya sertifikat ganda. Suasana diskusi tidak kaku, karena PAR mendorong dialog setara dan partisipatif. Banyak warga yang awalnya malu atau merasa tidak mengerti, akhirnya ikut mengemukakan pendapat setelah melihat bahwa forum ini terbuka dan fasilitator mendampingi mereka dengan bahasa yang ramah dan mudah dipahami.

Setelah warga sepakat bahwa penyuluhan sangat dibutuhkan, tim melaksanakan kegiatan penyuluhan hukum. Dalam sesi ini, warga dijelaskan mengenai dasar hukum pertanahan, cara mengetahui keaslian sertifikat, mekanisme penyelesaian sengketa, hingga kewajiban administratif dalam mengurus tanah. Penyuluhan dilakukan dengan metode percakapan dua arah, bukan ceramah satu arah. Setiap materi dibawakan dengan contoh nyata yang berasal dari pengalaman warga sendiri. Ketika masyarakat mendengar bahwa kasus mereka tercermin dalam penjelasan hukum, mereka merasa dihargai, dipahami, dan terlibat langsung dalam proses pembelajaran.

Pelaksanaan pendampingan dan penyuluhan hukum pertanahan di Kelurahan Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya pada 14 November 2025 memperlihatkan dinamika interaksi yang sangat aktif serta menunjukkan tingginya kebutuhan masyarakat terhadap pemahaman hukum pertanahan. Kegiatan ini diikuti oleh perwakilan dari seluruh warga, RT dan RW, dengan total 15 RW yang mengirimkan delegasi resmi. Komposisi peserta tersebut mencerminkan struktur komunitas lokal yang berhadapan langsung dengan berbagai persoalan pertanahan pada wilayah yang banyak terdiri atas tambak, lahan semi-produktif, dan kawasan permukiman yang berkembang secara bertahap. Karakteristik geografis tersebut menjadikan Medokan Ayu sebagai salah satu kelurahan dengan tingkat persoalan pertanahan yang relatif tinggi dibandingkan wilayah lain di Kecamatan Rungkut. Persoalan tersebut meliputi status kepemilikan tambak, peralihan hak yang tidak tercatat, transaksi tanah yang tidak terdokumentasi, hingga praktik jual beli dokumen Letter C yang terjadi pada periode sebelumnya akibat lemahnya pengawasan administrasi pertanahan di tingkat kelurahan.

Pemaparan materi pembuka oleh Bapak Dr. Muwahid, S.H., M.Hum., memberikan landasan konseptual mengenai prosedur jual beli tanah serta langkah-langkah pencegahan sengketa pertanahan. Materi ini menekankan pentingnya pemahaman hukum dasar terkait peralihan hak, terutama karena sebagian besar sengketa muncul akibat rendahnya kesadaran masyarakat mengenai legitimasi dokumen pertanahan dan perbedaan antara bukti pajak, bukti kepemilikan, dan dokumen hukum yang sah. Peserta terlihat memberikan perhatian tinggi pada penjelasan mengenai status hukum tanah, batas-batas kepemilikan, dan urgensi pencatatan peralihan hak. Hal ini mencerminkan adanya kesenjangan pengetahuan yang selama ini memicu kesalahan persepsi, misalnya anggapan bahwa dokumen Petok D atau Letter C merupakan bukti kepemilikan yang cukup untuk melakukan transaksi.



Gambar 2. Pasca Pelaksanaan *Focus Group Discussion*

Pemateri mengidentifikasi adanya kecenderungan pemalsuan dokumen, peralihan hak tanpa legalitas formal, serta praktik manipulatif yang dilakukan pihak tertentu dengan memanfaatkan minimnya literasi hukum warga. Peserta secara terbuka mengakui bahwa kasus sertifikat ganda, sengketa pagar rumah, dan konflik batas tanah merupakan kejadian yang berulang di Medokan Ayu dan sering kali tidak terselesaikan secara tuntas. Sejumlah peserta bahkan menyampaikan bahwa berbagai masalah tanah kerap terjadi karena masyarakat mengurus administrasi secara tidak lengkap, atau hanya mengandalkan informasi dari oknum perangkat kelurahan tanpa melakukan verifikasi langsung ke BPN.

Mayoritas transaksi tanah di Medokan Ayu selama ini dilakukan secara informal tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau notaris, baik karena ketidaktahuan maupun karena adanya anggapan bahwa prosedur tersebut dianggap rumit. Pemateri menjelaskan bahwa PPAT memiliki kewenangan untuk menyusun Akta Jual Beli (AJB), memastikan keabsahan dokumen, serta memproses pendaftaran hak di Kantor Pertanahan. Penjelasan mengenai batas kewenangan PPAT dan keterlibatannya dalam verifikasi dokumen membuka wawasan baru bagi peserta, terutama ketika dijelaskan bahwa dokumen Petok D dan semacamnya tidak dapat dijadikan dasar hukum peralihan hak meskipun masih sering dijadikan alat transaksi. Pada titik ini, dinamika peserta terlihat meningkat karena banyak dari mereka yang baru memahami bahwa praktik yang selama ini dianggap “biasa” ternyata berpotensi melanggar prosedur hukum dan menyebabkan sengketa di kemudian hari.

Perwakilan RW 04 dan RW 05 menyampaikan kritik mengenai lemahnya pengawasan

terhadap pengembang nakal yang memperjualbelikan tanah tanpa memastikan status legalitas yang jelas. Beberapa peserta bahkan mempertanyakan peran pemerintah daerah dalam memastikan bahwa proses pembangunan hunian oleh pengembang telah memenuhi ketentuan rencana tata ruang, legalitas sertifikat, hingga penyerahan prasarana dan utilitas umum. Kekhawatiran tersebut muncul karena dalam beberapa kasus, warga membeli rumah dari pengembang kecil, namun kemudian menghadapi masalah ketika tanah tersebut masih berstatus Letter C atau bahkan merupakan lahan yang belum disertifikasi di BPN. Diskusi berkembang ke arah pertanyaan mengenai bagaimana masyarakat dapat memperoleh kepastian hukum dalam kondisi seperti itu dan sejauh mana pemerintah dapat memberikan perlindungan.

Ketua Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Kelurahan (LPMK), Rudi Budianto, menambahkan bahwa terdapat indikasi praktik penipuan yang dilakukan oleh aparat kelurahan maupun kecamatan di masa lalu, termasuk pengeluaran dokumen pertanahan tanpa prosedur yang benar. Ia menyoroti bahwa beberapa individu bahkan dianggap memiliki kekuatan sosial tertentu yang membuat tindakan mereka sulit disentuh oleh hukum. Penyampaian ini memunculkan diskusi mengenai integritas tata kelola pemerintahan lokal. Pemateri kemudian menguraikan bahwa problem ini tidak dapat disederhanakan hanya sebagai persoalan individu, tetapi merupakan persoalan struktural yang memerlukan pembenahan sistem administrasi dan peningkatan kapasitas aparatur. Hal ini juga membuka pembahasan mengenai perlunya pengawasan lintas lembaga, termasuk pelibatan inspektorat, kejaksaan, dan organisasi masyarakat dalam mendorong transparansi administrasi pertanahan.

Sesi diskusi berjalan aktif ketika beberapa peserta menyampaikan pengalaman pribadi mereka. Salah satu peserta, Ainul, mengisahkan kasus ketika ia membeli rumah dengan memastikan kepada pejabat kelurahan bahwa tanah tersebut tidak bersengketa. Namun, setelah terjadi pergantian lurah, muncul klaim bahwa tanah tersebut memiliki masalah. Kasus seperti ini memunculkan pertanyaan mengenai mekanisme verifikasi yang seharusnya dilakukan masyarakat dan bagaimana pemerintah memastikan bahwa pergantian pejabat tidak mengubah status administratif tanah yang telah diperiksa sebelumnya. Diskusi ini memberikan gambaran bahwa persoalan pertanahan tidak hanya terkait legalitas dokumen, tetapi juga berkaitan dengan kontinuitas administrasi dan konsistensi pengelolaan arsip pertanahan di tingkat kelurahan.

Menjawab berbagai pertanyaan tersebut, pemateri kemudian menjelaskan perbedaan antara *Ata Jual Beli (AJB)* dan *Ikatan Jual Beli (IJB)*, termasuk kondisi di mana AJB tidak dapat dilakukan karena syarat belum terpenuhi sehingga hanya dapat diterbitkan IJB disertai surat kuasa menjual. Penjelasan ini menjadi penting mengingat banyak transaksi tanah di Medokan Ayu dilakukan dengan dokumen tidak lengkap. Pemateri menegaskan bahwa langkah paling aman dalam transaksi

tanah adalah memastikan tanah telah memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM). Ketika tanah belum bersertifikat, verifikasi ke BPN mengenai riwayat tanah, peta bidang, atau status blokir menjadi hal yang sangat penting untuk mencegah sengketa.

Sesi tanya jawab kemudian dilanjutkan dengan penjelasan dari pihak pemerintah kecamatan. Camat Rungkut menjelaskan bahwa peran lurah dalam pencatatan pertanahan bersifat pasif, di mana peralihan hak hanya dicatat apabila dilaporkan oleh warga. Banyak konflik muncul karena peralihan hak dilakukan secara informal tanpa pelaporan resmi. Penjelasan ini memberikan pemahaman baru kepada peserta bahwa sebagian tanggung jawab pencatatan justru berada pada masyarakat, bukan semata-mata pada aparaturnya. Lurah Medokan Ayu menambahkan bahwa dokumen dalam buku C banyak yang tidak lengkap, terutama untuk transaksi yang terjadi setelah tahun 1984 karena praktik jual beli tanpa AJB masih lazim pada masa tersebut. Kondisi ini berdampak pada munculnya banyak sengketa di kemudian hari.

Substansi materi kemudian dilengkapi dengan penjelasan mengenai Permendagri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU). Persoalan yang terjadi di Medokan Ayu adalah persoalan PSU yang kerap muncul karena pengembang tidak menyerahkan fasilitas umum sebagaimana yang telah diatur, sehingga warga kesulitan menuntut hak mereka ketika terjadi masalah jalan lingkungan, saluran air, atau fasilitas sosial lain. Penjelasan tersebut memberikan arah bahwa dalam kasus PSU, laporan harus disampaikan melalui lurah atau camat sebagai pihak berwenang, bukan langsung kepada pengembang.

Secara keseluruhan, kegiatan pendampingan dan penyuluhan ini menggambarkan bahwa tingginya persoalan pertanahan di Medokan Ayu berakar dari dua hal utama yaitu rendahnya literasi hukum masyarakat dan kelemahan tata kelola administrasi pertanahan di tingkat kelurahan. Dinamika diskusi yang berkembang menunjukkan bahwa masyarakat memiliki kebutuhan kuat akan pendidikan hukum pertanahan yang sistematis dan berkelanjutan. Pendampingan ini memberikan ruang dialog yang mempertemukan pemahaman akademis, pengalaman birokratis, dan persoalan empiris masyarakat. Dengan demikian, kegiatan ini tidak hanya berfungsi sebagai sarana sosialisasi hukum, tetapi juga menjadi forum identifikasi persoalan dan rekomendasi awal untuk perbaikan tata kelola pertanahan di tingkat lokal.

Setelah sesi penyuluhan, kegiatan dilanjutkan dengan pendampingan administratif secara individual. Pada tahap ini, warga membawa dokumen seperti fotokopi surat tanah, riwayat pembayaran PBB, surat waris, maupun bukti-bukti lama. Tim mendampingi mereka menjelaskan langkah-langkah pengurusan sertifikat, membantu memilah dokumen yang masih dapat digunakan, memberi tahu dokumen apa yang harus diperbaiki, dan mengarahkan pada mekanisme resmi seperti permohonan pengukuran ulang, pengecekan sertifikat, atau blokir sengketa. Pendampingan

dilakukan dengan sabar dan personal, karena setiap keluarga memiliki cerita dan situasi yang berbeda.



Gambar 4. Konsultasi pada Saat *Focus Group Discussion*

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil telaah yang telah diuraikan di atas, maka dapat diambil kesimpulan diantaranya adalah (1) Pelaksanaan penyuluhan dan pendampingan penanganan sengketa tumpang tindih klaim lahan di Surabaya dan Sidoarjo yang dalam hal ini dilaksanakan di Muslimat NU Kabupaten Sidoarjo dan Kelurahan Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya melalui pendekatan *Participatory Action Research* (PAR) memberikan gambaran nyata bahwa permasalahan pertanahan tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga berkaitan erat dengan aspek sosial, historis, dan budaya masyarakat. Dalam proses pendampingan, ditemukan bahwa sebagian besar persoalan di tingkat warga berakar pada minimnya informasi mengenai prosedur pertanahan, kurangnya pemahaman mengenai pentingnya dokumen legal, serta adanya dinamika pewarisan yang belum diselesaikan dengan baik. Riwayat tanah yang kompleks, penggunaan dokumen lama, hingga batas tanah yang berubah seiring waktu turut memperbesar potensi sengketa antarwarga; (2) Melalui penyuluhan hukum, diskusi kelompok, wawancara, hingga pendampingan individual, warga mulai memahami kembali posisi hukum mereka, jenis dokumen yang diperlukan, serta proses formal yang harus ditempuh untuk memastikan kepastian hak atas tanah. Kegiatan ini juga memperlihatkan bahwa masyarakat sebenarnya memiliki antusiasme besar untuk belajar, hanya saja akses pengetahuan dan pelayanan sering kali tidak merata. Pendekatan PAR memungkinkan warga terlibat aktif dalam merumuskan masalah, mencari solusi, hingga melakukan aksi nyata bersama,

sehingga perubahan yang muncul tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga memperkuat hubungan sosial dan kesadaran hukum kolektif; dan (3) Secara keseluruhan, kegiatan ini memberikan dampak signifikan berupa meningkatnya pemahaman warga tentang legalitas tanah, terbangunnya rasa percaya diri untuk berurusan dengan lembaga resmi, serta munculnya kesadaran baru akan pentingnya pencatatan, pengukuran ulang, dan penyelesaian waris. Selain itu, kelurahan, RT/RW, dan komunitas lokal mulai memahami peran strategis mereka dalam mencegah sengketa, termasuk melalui dokumentasi yang lebih sistematis dan komunikasi berbasis musyawarah. Dengan demikian, kegiatan ini tidak hanya menyelesaikan persoalan jangka pendek, tetapi juga menanamkan fondasi bagi tata kelola pertanahan masyarakat yang lebih tertib, transparan, dan berkeadilan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Terimakasih kami haturkan kepada Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (LP2M) UIN Sunan Ampel Surabaya yang telah memfasilitasi baik dari aspek materiil maupun non materiil. Kami juga mengucapkan terimakasih banyak kepada seluruh pihak yang terlibat dalam mensukseskan pengabdian ini, Pimpinan dan seluruh anggota Muslimat NU Kabupaten Sidoarjo serta Bapak Camat Rungkut dan seluruh jajaran stakeholder di Kelurahan Medokan Ayu.

DAFTAR PUSTAKA

- Aniscasary, R. D. (2022). Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021. *Jurnal Hukum Dan Etika Kesehatan*, 1-14.
- Aniscasary, R. a. (2024). Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021. *Jurnal Pengabdian kepada Masyarakat*, 25-37.
- Arlina, S. (2025). Sosialisasi Kepastian Hukum Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Hak Atas Tanah Di Desa Pangkalan Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar,. *Jurnal Pengabdian Masyarakat I-Com: Indonesian Community Journal*, 05–14.
- Devita, S. M. (2021). Perkembangan Hak Pengelolaan Atas Tanah Sebelum Dan Sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (Development of Land Management Rights Before and After Government Regu. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 70–88.
- Devita, S. M. (2021). Perkembangan Hak Pengelolaan Atas Tanah Sebelum Dan Sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis*, 70–88.
- Faris Faza Ghaniyyu, Y. P. (2022). Jaminan Kepastian Hukum Konversi Sertipikat Menjadi Elektronik Serta Perlindungannya Sebagai Alat Pembuktian. *Jurnal USM Law Review*, 72–87.
- Huda, A. P. (2024). Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. *UNES Law Review*.
- Kukuh Dwi Kurniawan, D. R. (2021). Peningkatan Kesadaran Hukum Mengenai Sertifikasi Tanah

- Pada Masyarakat Dusun Klandungan. *Jurnal Pengabdian Hukum Indonesia*, 19–36.
- Legiman, A. P. (2025). Studi Kasus Sengketa Antara Pemilik Tanah HGU Dengan Masyarakat Dan Upaya Perbaikan Pendaftaran Tanah Di Wilayah Simongan. *Jurnal Sains Student Research*, 192-201.
- Masriani, Y. T. (2025). Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak. *Jurnal Usm Law Review*, 39–52, www://doi.org/10.26623/julr.v5i2.5777.
- Mirnowati, A. R. (2020). Model Participation Action Research Dalam Pemberdayaan Masyarakat. *AKSARA: Jurnal Ilmu Pendidikan Nonformal* , 62–71.
- Masriani, Y. T. (2022). Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak. *Jurnal USM Law Review*, 39-52.
- Nurkristi, D. (2021). Asas Kepastian Hukum Dalam Kedudukan Girik Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah. *Jurnal Suara Hukum* , 52-72.
- Palenewen, J. Y., Reumy, L. J. I., Hamonangan, S., Samosir, H., Bauw, L., Polontoh, H. M., ... & Samosir, R. C. (2025). Penyuluhan Hukum Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Untuk Menjamin Kepastian Hukum Di Kelurahan Hedam Distrik Heram Kota Jayapura. *Jurnal Pengabdian Sosial*, 43-54
- Sihotang, A. H. (2025). Penyuluhan Hukum Tentang Urgensi Pendaftaran Tanah Bekas Tanah Adat Guna Memperoleh Sertifikat Tanah,. *Jurnal Qardbul Hasan: Media Pengabdian Masyarakat* , 1–7, www://doi.org/10.30997/qh.v11i1.15555.
- Subekti, R. (2016). Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah.... *Yustisia Jurnal Hukum*, 381. www://doi.org/10.20961/yustisia.v95i0.281.
- Yulianto, M. (2023). Perlindungan Hukum Pemegang Tanah Bekas Milik Adat Perorangan. *Mimbar Keadilan*, 1-23.