

**KESADARAN HUKUM MASYARAKAT DALAM RANGKA
PENDAFTARAN TANAH DI DESA BANYUURIP KECAMATAN GUNEM
KABUPATEN REMBANG**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi Sebagai Persyaratan memperoleh

Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh:

Mellinia Dilla Wardhani

30301800226

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2022

**KESADARAN HUKUM MASYARAKAT DALAM RANGKA
PENDAFTARAN TANAH DI DESA BANYUURIP KECAMATAN GUNEM
KABUPATEN REMBANG**



Diajukan oleh:

Mellinia Dilla Wardhani

30301800226

Pada hari/tanggal, Jumat 4 Maret 2022

Disetujui oleh:

Dosen Pembimbing,

Dr. Peni Rinda Listyawati, S.H, M.Hum

NIDN : 06-1807-6001

HALAMAN PENGESAHAN

**KESADARAN HUKUM MASYARAKAT DALAM RANGKA
PENDAFTARAN TANAH DI DESA BANYUURIP KECAMATAN GUNEM
KABUPATEN REMBANG**

Dipersiapkan dan Disusun Oleh :

MELLINIA DILLA WARDHANI

30301800226

Telah Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji

Pada tanggal 19 April 2022

Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat dan Lulus

Tim Penguji

Ketua

Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum

NIDN. 0605046702

Anggota

Anggota

Dr. Andi Aina Ilmi, S.H., M.H

NIDN. 0906068001

Dr. Hj. Peni Rinda Listyawati, S.H., M.Hum

NIDN. 0618076001

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H

NIDN. 0607077601

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Mellinia Dilla Wardhani

NIM : 30301800226

Dengan ini saya menyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul :

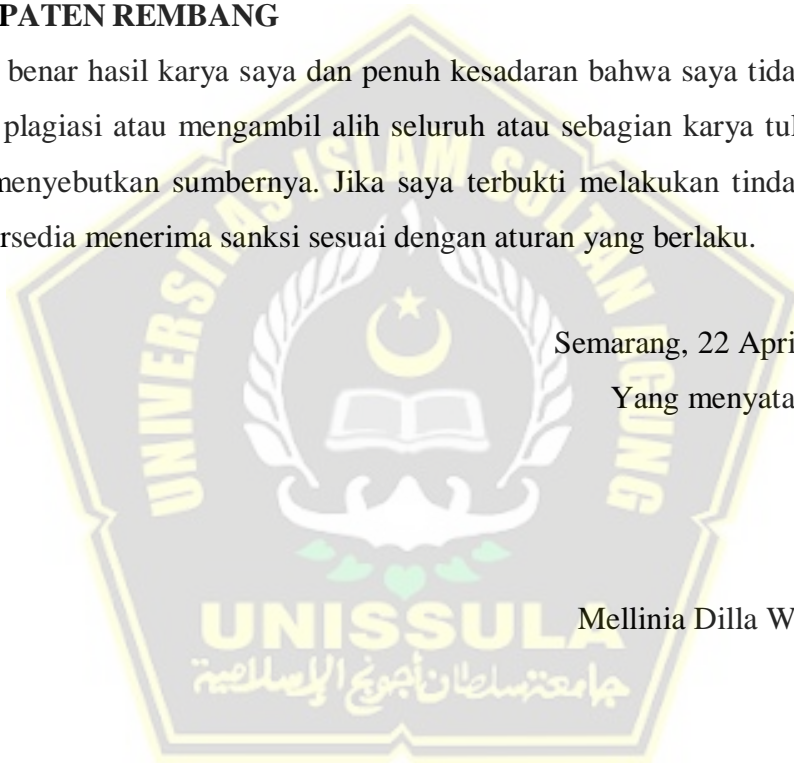
**KESADARAN HUKUM MASYARAKAT DALAM RANGKA
PENDAFTARAN TANAH DI DESA BANYUURIP KECAMATAN GUNEM
KABUPATEN REMBANG**

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan bentuk plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 22 April 2022

Yang menyatakan,

Mellinia Dilla Wardhani



PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Mellinia Dilla Wardhani

NIM : 30301800226

Program studi : S1 Ilmu Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa skripsi dengan judul :

KESADARAN HUKUM MASYARAKAT DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH DI DESA BANYUURIP KECAMATAN GUNEM KABUPATEN REMBANG

Menyetujui menjadi Hak Milik Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non Eksekutif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data dan dipublikasi di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemelik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila di kemudia hari ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam Karya Ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan sya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Semarang, 22 April 2022

Yang menyatakan,

Mellinia Dilla Wardhani

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

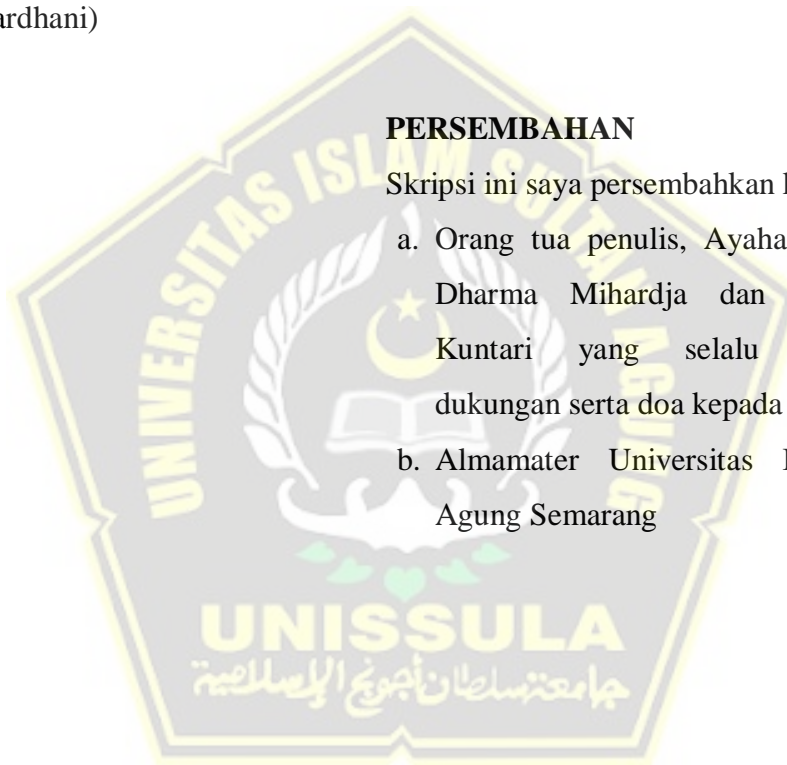
MOTTO

1. Maka sesungguhnya bersama kesulitan itu ada kemudahan. (QS Al-Baqarah 216)
2. Hanya ada dua pilihan untuk memenangkan kehidupan: keberanian dan keikhlasan. Jika tidak berani, ikhlaslah menerimanya. Jika tidak ikhlas, beranilah mengubahnya. (Lenang Manggala)
3. Jangan lelah untuk bersujud, sampai doa-doamu terwujud. (Mellinia Dilla Wardhani)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

- a. Orang tua penulis, Ayahanda Suwarno Dharma Mihardja dan Ibunda Ely Kuntari yang selalu memberikan dukungan serta doa kepada penulis.
- b. Almamater Universitas Islam Sultan Agung Semarang



KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan Rahmat dan Hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi dengan judul **“KESADARAN HUKUM MASYARAKAT DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH DI DESA BANYUURIP KECAMATAN GUNEM KABUPATEN REMBANG”**, yang penulis ajukan guna melengkapi tugas dan memenuhi syarat dalam mencapai gelar Sarjana (S1) Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Penulis dalam melaksanakan penulisan ini tentu tidak akan terwujud dan berjalan lancar tanpa adanya dorongan, bantuan, maupun kerja sama yang telah diberikan oleh berbagai pihak secara ikhlas. Oleh sebab itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih untuk kedua orang tua penulis. Untuk ayah dan ibu yang selalu memberikan kasih sayang, nasehat, semangat, dan tidak pernah putus untuk mendoakan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Dalam kesempatan ini, dengan segala kerendahan hati penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan kesempatan dalam penulisan skripsi ini.
3. Bapak Deny Suwondo, S.H., M.H, selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah menyetujui judul skripsi ini.
4. Ibu Peni Rinda Listyawati, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing dan Dosen Wali yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya selama penyusunan skripsi ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan ilmu kepada penulis.

6. Seluruh Staf Administrasi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Bapak Muh. Nurdin, S.T., M.T, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang. yang telah memberikan izin untuk melakukan penelitian di Kantor ATR/BPN Kabupaten Rembang.
8. Bapak Sukur selaku Kepala Bagian Tata Usaha Kantor ATR/BPN Kabupaten Rembang.
9. Bapak Guntur selaku Karyawan Kantor ATR/BPN Kabupaten Rembang.
10. Bapak Suwarno Dharma Mihardja selaku Kepala Desa Banyuurip Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang.
11. Serta sahabat-sahabat penulis (Izza, Chacha, Via, Imeh, Hasna, Almuniroh, Bella, Kurnia, Winda, Yanti, Monic, Anisa, Resa, Karin, Mesayu, Nana, Putra Maulana, Deny Syahrial, Aji, Arjuna, Reyhan, Hikam, Bimo, Tantu, Angga, Ojan, Arifin, Wildan, Rizal, Nanda, Rendy Angga, Syarif, Anam) yang selalu ada menemani dan sudah memberi dukungan serta semangat kepada penulis.
12. Dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah membantu penulis dalam penyusunan skripsi ini.

Atas segala bantuan dari semua pihak yang telah diberikan kepada penulis semoga Allah SWT membalas segala kebaikan dan diberi perlindungannya. Kritik dan saran yang diberikan sangat membangun penulis untuk memperbaiki skripsi ini.

Akhir kata penulis berharap semoga penulisan skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membaca.

Semarang, 11 Maret 2022

Penulis,

Mellinia Dilla Wardhani

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Terminologi	9
F. Metode Penelitian	11
G. Sistematika Penulisan	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	18
A. Tinjauan Umum tentang Kesadaran Hukum	18
1. Pengertian Kesadaran Hukum	18
2. Faktor-faktor kesadaran hukum	21
3. Indikator Kesadaran hukum	23
B. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah	27
1. Pengertian Pendaftaran Tanah dan Dasar Hukum	27
2. Asas-asas Pendaftaran Tanah	32
3. Tujuan dan Manfaat Pendaftaran Tanah	33
4. Prinsip Dalam Pendaftaran Tanah	35
5. Tahapan Pendaftaran Tanah	40

BAB III	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	54
	A. Tingkat kesadaran hukum masyarakat Desa Banyuurip Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang dalam mendaftarkan tanah	54
	B. Faktor penghambat dan pendukung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Rembang	69
BAB IV	KESIMPULAN DAN SARAN	75
	A. Kesimpulan	75
	B. Saran	75
	DAFTAR PUSTAKA	77
	LAMPIRAN-LAMPIRAN	81



ABSTRAK

Seiring dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk di Indonesia dan percepatan pembangunan membawa kepada suatu situasi dimana kebutuhan akan tanah semakin meningkat, demikian juga dengan permohonan jasa pelayanan di bidang pertanahan cenderung terus meningkat. Dalam hal ini peningkatan kebutuhan akan tanah ini diperkirakan akan berakibat pula pada peningkatan permasalahan yang menyangkut bidang pertanahan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tingkat kesadaran hukum masyarakat Desa Banyuurip Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang dalam mendaftarkan tanahnya dan untuk mengetahui faktor penghambat dan pendukung yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Rembang.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris, spesifikasi penelitian menggunakan metode deskriptif analisis, sumber data terdiri dari data primer dan data sekunder, metode pengumpulan data terdiri dari data primer yaitu penelitian lapangan dan data sekunder yaitu penelitian kepustakaan yang diteliti dengan analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa: tingkat kesadaran hukum masyarakat Desa Banyuurip Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang terhadap kesadaran akan mendaftarkan tanah hak miliknya sudah mencapai 70% dapat dikategorikan cukup baik. PTSL merupakan proses pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Indonesia dalam satu wilayah desa atau kelurahan. Program ini dituangkan dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Dalam pelaksanaan pendaftaran dan pembuatan sertifikat tanah melalui PTSL di Kabupaten Rembang, terdapat faktor penghambat dan faktor pendukung. Adanya faktor penghambat yaitu seperti: Kurangnya Sumber Daya Manusia (SDM) dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, faktor ekonomi, pendidikan yang rendah, dan letak geografis bidang tanah yang jauh dari jangkauan. Adanya faktor pendukung PTSL ini sebagai berikut: Biaya pendaftaran tanah lebih murah dan adanya kepastian hukum.

Kata kunci : Kesadaran Hukum, Pendaftaran Tanah, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

ABSTRACT

Along with the increasing population growth in Indonesia and the acceleration of development leading to a situation where the need for land is increasing, so also the demand for services in the land sector tends to continue to increase. In this case, the increase in the need for land is expected to result in an increase in problems related to the land sector. This study aims to determine the level of legal awareness of the people of Banyuurip Village, Gunem District, Rembang Regency in registering their land and to determine the inhibiting and supporting factors faced in the implementation of land registration in Rembang Regency.

The research method used is an empirical juridical approach, research specifications use descriptive analysis methods, data sources consist of primary data and secondary data, data collection methods consist of primary data, namely field research and secondary data, namely library research researched with qualitative analysis.

Based on the results of the study, it shows that: the level of legal awareness of the people of Banyuurip Village, Gunem District, Rembang Regency towards awareness of registering their land rights has reached 70% which can be categorized as quite good. PTSL is a land registration process for the first time which is carried out simultaneously for all land registration objects throughout the Indonesian Territory in one village or sub-district area. This program is stated in Ministerial Regulation of ATR/BPN Number 6 of 2018 concerning Acceleration of Complete Systematic Land Registration. In the implementation of registration and making land certificates through PTSL in Rembang Regency, there are inhibiting and supporting factors. There are inhibiting factors, such as: Lack of Human Resources (HR) in the implementation of land registration, economic factors, low education, and geographical location of land parcels that are far from reach. The supporting factors for PTSL are as follows: Land registration costs are cheaper and there is legal certainty.

Keywords: Legal Awareness, Land Registration, Complete Systematic Land Registration (PTSL)

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bumi, air dan ruang angkasa demikian pula segala kekayaan alam yang ada didalamnya termasuk tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia. Oleh karena itu, sudah semestinyalah pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa beserta segala apa yang didalamnya adalah ditujukan untuk kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.

Sesuai dengan Undang-Undang Dasar 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) telah memberikan landasan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dari ketentuan dasar ini dapat diketahui bahwa kemakmuran masyarakatlah yang menjadi tujuan utama.¹

Seiring dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk di Indonesia dan percepatan pembangunan membawa kepada suatu situasi dimana kebutuhan akan tanah semakin meningkat, demikian juga dengan permohonan jasa pelayanan di bidang pertanahan cenderung terus meningkat. Dalam hal ini peningkatan kebutuhan akan tanah ini diperkirakan akan berakibat pula pada peningkatan permasalahan yang menyangkut bidang pertanahan. Proses permasalahan ini berkembang seiring dengan meningkatnya kebutuhan akan tanah itu sendiri. Keadaan seperti ini perlu

¹ Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013, hlm. 68

diantisipasi secara sungguh- sungguh dengan segala kemungkinan permasalahan yang akan timbul. Lahirnya konflik-konflik pertanahan pada dasarnya bermuara pada lemahnya sertifikasi kepemilikan akan tanah serta kurangnya kesadaran masyarakat dalam memenuhi kewajiban administratifnya seperti melakukan pendaftaran hak atas tanah mereka guna adanya kepastian hukum.²

Pada tanggal 24 September Tahun 1960 lahirlah Undang-undang Nomor 5 yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Lahir sebagai bagian dari proses panjang sejarah legal aspek pertanahan Indonesia. Umum dipahami UUPA bukanlah awal dan pasti akan terus berkembang. Namun yang pasti adalah bahwa UUPA adalah tonggak sejarah unifikasi hukum tanah Indonesia. Untuk memperoleh kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah UU Nomor 5 tahun 1960 telah meletakkan kewajiban kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang ada diseluruh Indonesia, disamping bagi pemegang hak untuk mendaftarkan hak atas tanah yang ada padanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.³

Selain adanya kepastian hukum, adanya jaminan kepastian hukum ini sangatlah diperlukan. Jaminan kepastian hukum ini tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi:

² Maria S.W Sumarjono, *Tanah untuk Kesejahteraan Rakyat*, Bagian Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 2010, hlm. 9

³ Waskito dan Hadi Arwono, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 4

“untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”

Ketentuan Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut diatas adalah merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia. Dan ketentuan ini merupakan dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia.⁴

Sebagai perangkat hukum di bidang pendaftaran tanah dikeluarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah sebagai pengganti PP No. 10 Tahun 1961 yang sejak tahun 1961 mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 19 UUPA. Dalam Pasal 56 dan Pasal 66 ditentukan bahwa PP yang baru mulai berlaku 3 bulan sejak tanggal diundangkan dan sejak tanggal tersebut PP No. 10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi. Dalam Pasal 64 dinyatakan bahwa semua peraturan perundang-undangan pelaksana PP No. 10 Tahun 1961 yang telah ada tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau diubah ataupun diganti berdasarkan PP yang baru. Dinyatakan juga bahwa hak-hak yang didaftar serta hal-hal lain yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 tetap sah sebagai hasil pendaftaran tanah menurut yang baru.⁵

Dari uraian tersebut menjadi titik terang bahwa kegiatan pendaftaran tanah itu merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah

⁴ Erna Sri Wibawati, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013, hlm. 1

⁵ Samun Ismaya, *Op.Cit*, hlm. 83

secara terus menerus dalam rangka menginventarisasi data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 sedangkan pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemegang hak yang bersangkutan dan dilaksanakan secara terus menerus setiap ada peralihan hak. Demikian pentingnya data-data tersebut, maka data-data tersebut diperoleh dengan cara yang seksama dan seteliti mungkin oleh petugas pendaftaran tanah.

Dalam rangka memberikan kepastian hukum atas hak dan batas tanah, Pasal 19 UUPA menugaskan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah yang sangat penting artinya untuk mendapat ketenangan dan kepercayaan diri bagi masyarakat yang mempunyai hak atas tanah. Penyelenggara pendaftaran tanah adalah kewajiban pemerintah, namun melihat kondisi sebagian rakyat Indonesia berada pada level masyarakat berpenghasilan rendah dan tidak mampu untuk membiayai pensertifikatan tanahnya, maka akan ditanggung oleh pemerintah melalui Proyek Administrasi Pertanahan Indonesia.

Proyek Administrasi Pertanahan Indonesia dimaksudkan untuk mendukung program percepatan registrasi hak kepemilikan tanah, memberikan bantuan teknis serta bantuan lain bagi Badan Pertanahan Nasional. Proyek ini juga merupakan suatu tinjauan administrasi tanah dalam konteks hukum dan kebijakan. Program pendaftaran ini mencatat bidang tanah dan hak kepemilikan dalam Buku Tanah 5 Nasional yang disimpan

Badan Pertanahan Nasional serta sertifikat tanah bagi pemilik yang telah terdaftar.⁶

Program pendaftaran ini yang sekarang dikenal dengan PTSL (pendaftaran tanah sistematis lengkap) yakni merupakan program yang melibatkan sertifikasi tanah secara sistematis dan dirancang untuk memberikan pelayanan yang lebih murah, lebih cepat, dan lebih sederhana dibandingkan program pendaftaran tanah secara sporadik. Tujuan dari program ini adalah meningkatkan kepastian kepemilikan tanah, mengurangi konflik tanah, mendorong efisiensi pasar tanah, dan tata guna tanah yang berkelanjutan.

PTSL merupakan proses pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Indonesia dalam satu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Program ini dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di seluruh Wilayah Indonesia.

PTSL yang populer dengan istilah sertifikasi tanah ini merupakan wujud pelaksanaan kewajiban pemerintah untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah masyarakat. Yang mana biaya

⁶ Lembaga Penelitian Semeru, *Evaluasi Dampak Pendaftaran Tanah secara Sistematis Melalui PAP*, Laporan Penelitian, Final Report, 30 Juni 2002, hlm. 9

untuk mengikuti program PTSL ditanggung oleh pemerintah. Masyarakat hanya dimintai biaya untuk materai, patok, dan transportasi. Biaya mengenai maksimal pembayaran program PTSL diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 86/PMK.02/2017. Selain itu nantinya masyarakat yang telah mendapatkan sertifikat dapat menjadikan sertifikat tersebut sebagai modal pendampingan usaha yang berdaya dan berhasil guna bagi peningkatan kesejahteraan hidupnya.

Keberadaan PP Nomor 24 Tahun 1997 membuat sistem pendaftaran tanah menjadi cepat, tertib, dan adanya perlindungan hukum yang menjadi lebih kuat dan lebih baik. Dibalik peraturan mengenai pendaftaran tanah tersebut, Menteri Agraria Tata Ruang dan kepala Badan Pertanahan Nasional Sofyan A Djalil mengatakan bahwa ada 126 juta bidang tanah di Indonesia yang belum bersertifikat, dari 126 juta bidang tanah yang belum bersertifikat itu, tahun 2016 baru ada 46 juta bidang yang bersertifikat. Dan pada tahun 2017 Kementerian ATR/BPN berhasil melakukan pengukuran tanah masyarakat sebanyak 5.2 juta bidang tanah atau melebihi target 5 juta yang diberikan. Kementerian ATR/BPN juga memastikan seluruh proses tersebut dilakukan secara mudah, transparan, dan efisien. Sebagai gambaran, jika menggunakan metode pendaftaran tanah sporadis, maka maksimum pencapaian target per tahun adalah hanya 1 juta bidang tanah, yang artinya untuk menyelesaikan 79 juta bidang diperlukan waktu 79 tahun. Sementara

melalui PTSL, target pendaftaran 79 juta bidang tanah itu dapat diselesaikan pada tahun 2025.⁷

Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Rembang menargetkan dapat mensertifikasi sebanyak 60 ribu bidang tanah dan 44 ribu Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang diperuntukkan bagi 65 desa yang tersebar di 14 kecamatan melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).⁸

Dalam masyarakat awam, pengetahuan mengenai pendaftaran tanah, acara memperoleh sertifikat dan cara BPN memproses permohonan sertifikat tanah hampir tergolong bukan pengetahuan umum. Hanya di forum akademiklah beredar pengetahuan semacam ini. Kebanyakan masyarakat hanya mengikuti instruksi dari panitia penyelenggara saja tanpa mengetahui benar atau tidaknya prosedur tersebut dan banyak masyarakat yang mengeluh mengenai biaya yang dikeluarkan untuk mengukur batas patok dan transportasi karena dianggap terlalu tinggi dan tidak sesuai dengan Peraturan yang mengatur mengenai biaya PTSL.

Berdasarkan hal-hal diatas, menarik untuk dikaji bagaimana tingkat kesadaran masyarakat terhadap pendaftaran tanah, kesadaran hukum sebenarnya berkisar pada diri warga-warga masyarakat merupakan suatu faktor menentukan bagi penerapan hukum itu sendiri, pada awalnya masalah

⁷https://kominform.go.id/content/detail/12924/program-pts-l-pastikan-penyelesaian-sertifikasi-lahan-akan-sesuai-target/0/artikel_gpr, diakses pada 7 September 2021.

⁸<https://rembangkab.go.id/berita/pts-l-2019-rembang-ditarget-60-ribu-peta-bidang-tanah/>, diakses pada 7 September 2021.

kesadaran hukum timbul didalam proses penerapan daripada hukum tertulis itu.⁹ Maka dari itu penulis terdorong untuk melakukan penelitian dengan mengkaji lebih dalam yang nantinya hasil penelitian tersebut dipaparkan dalam skripsi yang berjudul **“KESADARAN HUKUM MASYARAKAT DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH DI DESA BANYUURIP KECAMATAN GUNEM KABUPATEN REMBANG”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana tingkat kesadaran hukum masyarakat Desa Banyuurip Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang dalam mendaftarkan tanahnya?
2. Faktor apa saja yang menjadi penghambat dan pendukung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Rembang?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui tingkat kesadaran hukum masyarakat Desa Banyuurip Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang dalam mendaftarkan tanahnya
2. Untuk mengetahui faktor pendukung dan penghambat yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Rembang

D. Manfaat Penelitian

⁹ Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum & Kepatuhan Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1982, hlm. 145

Manfaat penelitian ditinjau secara teoritis dan praktis adalah sebagai :

1. Secara teoritis

- a. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan mengenai kesadaran hukum masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya.
- b. Dapat dijadikan sebagai pedoman dalam penelitian yang lain yang sesuai dengan bidang penelitian yang penulis teliti.

2. Secara Praktis

a. Bagi Masyarakat

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, pencerahan, pengetahuan, acuan atau informasi kepada masyarakat tentang kesadaran hukum masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya.

b. Bagi Mahasiswa

Hasil dari penelitian ini diharapkan menjadi literature atau sumber bacaan bagi mahasiswa untuk meningkatkan pengetahuan tentang angka kesadaran hukum masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya serta dapat dijadikan sebagai acuan bagi mahasiswa dalam melaksanakan penelitian serupa dengan kajian-kajian berikutnya yang lebih mendalam.

E. Terminologi

1. Kesadaran Hukum

Menurut AW. Widjaja mengenai definisi kesadaran hukum yakni, Sadar diartikan merasa, tahu, ingat kepada keadaan yang sebenarnya, keadaan ingat akan dirinya. Kesadaran diartikan keadaan tahu, mengerti dan merasa akan dirinya. Hukum diartikan sebagai peraturan yang dibuat sesuatu kekuasaan atau adat yang dianggap berlaku oleh dan untuk orang banyak (manusia dan masyarakat) atau segala perundang-undangan, peraturan dan ketentuan dan sebagainya untuk mengatur hidup dalam masyarakat.¹⁰

2. Masyarakat

Menurut Paul B. Horton dan Chester L.Hunt, masyarakat adalah kumpulan manusia yang relatif mandiri, hidup Bersama-sama dalam waktu yang cukup lama, tinggal di suatu wilayah tertentu, mempunyai kebudayaan yang sama serta melakukan sebagian besar kegiatan di dalam kelompok tersebut.¹¹

3. Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang

¹⁰A.W. Widjaja, *Kesadaran Hukum Manusia dan Masyarakat Pancasila*, CV.Era Swasta, Jakarta, 1984, hlm. 14

¹¹<https://tirto.id/definisi-masyarakat-menurut-para-ahli-serta-ciri-unsur-unsurnya-gbbv>, dikases pada 7 September 2021

tanah dan satu-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

4. Kabupaten Rembang

Kabupaten Rembang terletak di ujung timur Provinsi Jawa Tengah dan dilalui jalan Pantai Utara Jawa (Jalur Pantura) yang diapit oleh Laut Jawa di sebelah utara dan Pegunungan Kendeng Utara di sebelah selatan. Secara geografis, wilayah Kabupaten Rembang terletak pada garis koordinat 111°00' - 111°30' BT dan 6°30' - 7°00' LS. Secara umum kondisi tanahnya berdataran rendah dengan ketinggian wilayah maksimum kurang lebih 70 meter di atas permukaan air laut. Secara administratif luas wilayah Kabupaten Rembang adalah 101.408 ha, terbagi menjadi 14 kecamatan, 287 desa, dan 7 kelurahan. Wilayah terluas adalah Kecamatan Sale (10.714 ha). Sementara Kecamatan Sluke merupakan kecamatan terkecil (3.759 ha).¹²

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini dan penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan metode yuridis empiris. Penelitian hukum empiris adalah penelitian yang didasarkan pada penelitian lapangan dan dilengkapi

¹²https://sippa.ciptakarya.pu.go.id/sippa_online/ws_file/dokumen/rpi2jm/DOCRPIJM_1540922836Microsoft_Word_-_BAB_2_Profil_Kabupaten_Akhir.pdf, diakses pada 7 September 2021

dengan penelitian kepustakaan.¹³ Penelitian empiris, yaitu penelitian terhadap bagaimana hukum ini dijalankan dilapangan. Fokus penelitian utamanya adalah hukum yang senyatanya di lapangan. Penelitian ini meneliti tingkat kesadaran hukum masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya, maka jenis penelitian ini adalah yuridis empiris.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis, yaitu penelitian yang bertujuan memberikan gambaran mengenai permasalahan yang terjadi sehubungan dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan teori yang relevan kemudian dikumpulkan melalui data-data yang dikumpulkan, diolah, serta disusun secara teori yang ada untuk mendapatkan pemecahan masalah sesuai ketentuan yang berlaku.¹⁴

3. Sumber Data

Penelitian ini menggunakan jenis data primer dan data sekunder yang dijelaskan sebagai berikut :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objeknya melalui wawancara dengan responden yang dimaksud wawancara dalam hal ini adalah mengadakan wawancara secara langsung dengan

¹³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 2006, hlm. 52

¹⁴ Sri Sumawarni, *Sebuah Seri Metode Penelitian Hukum*, UPT UNDIP Press, Semarang, 2012, hlm. 6

objek yang diteliti sehingga memperoleh data yang diperlukan. Dalam hal objek yang dimaksud ialah pihak ATR/BPN Kabupaten Rembang dan warga Desa Banyuurip Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang.¹⁵

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Dengan cara mempelajari peraturan-peraturan dan buku-buku yang berkaitan dengan penelitian :¹⁶

1) Bahan Hukum Primer

Terdiri atas peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, atau putusan pengadilan. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini antara lain :

- a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- d) Peraturan Menteri Agraria Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

¹⁵ Sunggono Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013, hlm. 39

¹⁶ *Ibid*, hlm. 39.

- e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- f) Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Indonesia

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan sekunder yang digunakan dalam penelitian ini antara lain : Rancangan undang-undang, buku-buku ilmiah, hasil penelitian, jurnal hukum.

3) Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan hukum yang menjelaskan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini antara lain: Kamus bahasa Indonesia, kamus hukum, ensiklopedia.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam usaha pengumpulan data penelitian ini ada beberapa teknik yang digunakan, yaitu :

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian dengan cara pengumpulan data dan literature yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dengan cara membaca dan menganalisa terutama yang berkaitan dengan judul

yang diajukan, serta penulisan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Dalam penelitian kepustakaan ini data diperoleh dari Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Pusat Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Daerah Jawa Tengah, dan buku-buku referensi yang di dapat.¹⁷

b. Penelitian Lapangan

Sugiyono menjelaskan bahwa wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang ingin diteliti, tetapi juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari narasumber yang lebih mendalam. Teknik wawancara juga merupakan teknik percakapan dengan maksud tertentu. Teknik ini dilakukan dengan cara mengadakan wawancara dengan berbagai sumber data yang dapat memberikan informasi atau data. Wawancara ini dilakukan dengan kepala Tata Usaha BPN Bapak Sukur dan selain melakukan wawancara penulis juga membagikan kuisioner.¹⁸

5. Analisis Data

Dalam melakukan analisis data digunakan metode analisis kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis. Data deskriptif analisis adalah data yang terkumpul

¹⁷ *Ibid*, hlm. 112

¹⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung, 2009, hlm. 317

tidak menggunakan angka-angka dan pengukuran, sehingga apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

Dari hasil penelitian terhadap data yang diperoleh, maka dilakukan pengolahan data dengan teknik editing, yaitu meneliti, mencocokkan data yang didapat, serta merapikan data tersebut. Selain itu digunakan juga teknik coding, yaitu meringkas data hasil wawancara dengan responden atau pihak-pihak yang terkait penelitian ini dengan cara mengelompokkan dalam kategori tertentu yang sudah ditetapkan.¹⁹

G. Sistematika Penulisan

Untuk memperjelas penulisan skripsi ini, maka penulis membuat sistematika penulisan skripsi tersebut diatas yang dibagi menjadi 4 (Empat) bab, yaitu :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab pendahuluan ini menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan dan Jadwal Penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini akan menggambarkan secara umum tentang Tinjauan Umum Tentang Kesadaran Hukum yang meliputi pengertian kesadaran hukum,, faktor-faktor kesadaran hukum, indikator

¹⁹ Bambang Sunggono, *Op.Cit.*, hlm.126

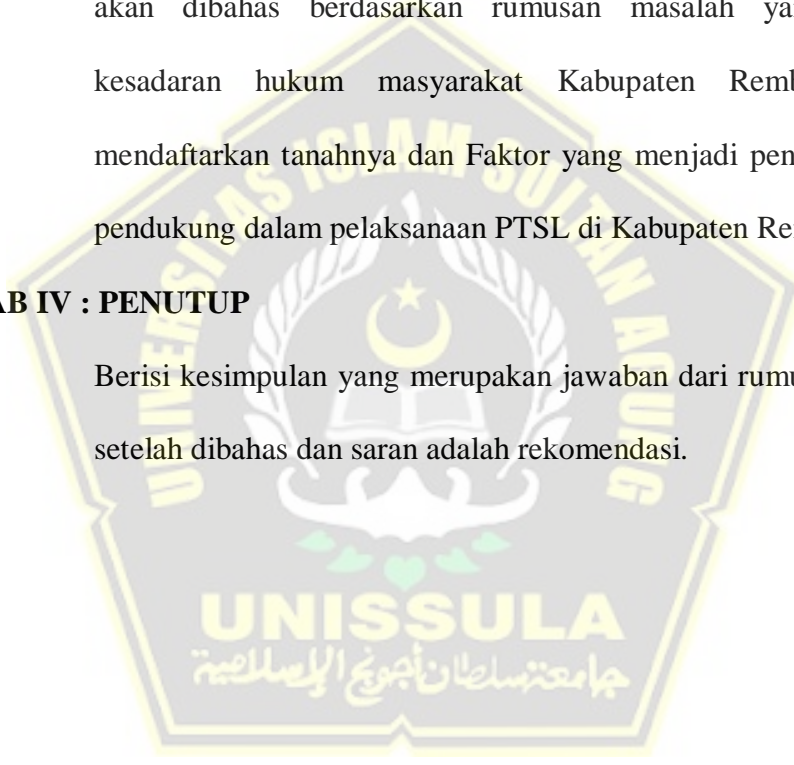
kesadaran hukum. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah meliputi pengertian tanah dan dasar hukum pendaftaran tanah, asas-asas pendaftaran tanah, tujuan dan manfaat pendaftaran tanah, prinsip dalam pendaftaran tanah, tahapan pendaftaran tanah, serta Kepemilikan tanah dalam Perspektif Islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini penulis akan memaparkan dan menjawab permasalahan akan dibahas berdasarkan rumusan masalah yaitu, Tingkat kesadaran hukum masyarakat Kabupaten Rembang dalam mendaftarkan tanahnya dan Faktor yang menjadi penghambat dan pendukung dalam pelaksanaan PTSL di Kabupaten Rembang.

BAB IV : PENUTUP

Berisi kesimpulan yang merupakan jawaban dari rumusan masalah setelah dibahas dan saran adalah rekomendasi.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Kesadaran Hukum

1. Pengertian Kesadaran Hukum

Kesadaran hukum adalah kesadaran yang ada pada setiap manusia tentang apa hukum itu atau apa seharusnya hukum itu, suatu kategori tertentu dari hidup kejiwaan kita dan bagaimana kita membedakan antara hukum dengan onrecht, antara yang seharusnya dilakukan dan tidak seharusnya dilakukan. Kesadaran tentang apa hukum itu berarti kesadaran bahwa hukum itu merupakan perlindungan kepentingan manusia.²⁰ Berdasarkan definisi tersebut kesadaran hukum dan hukum menjadi satu bagian yang tak terpisahkan, maka dari itu hemat penulis untuk membahas terlebih dahulu hukum itu sendiri. Berikut definisi hukum menurut para ahli, yaitu:

S. M. Amin, seorang ahli hukum mengemukakan pendapatnya sebagai berikut:

“Hukum adalah kumpulan-kumpulan peraturan-peraturan yang terdiri dari norma dan sanksi-sanksi itu disebut hukum dan tujuan hukum itu adalah mengadakan ketatatertiban dalam pergaulan manusia, sehingga keamanan dan ketertiban terpelihara.”²¹

Menurut M. H. Tirtamidjaja definisi hukum sendiri adalah sebagai berikut:

²⁰ Jalu Akbar Kusuma, *Penulisan Hukum : “Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Rangka Pendaftaran Tanah”* Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2018, hlm. 8

²¹ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1992, hlm. 11

“Hukum adalah semua aturan (norma) yang harus diturut dalam tingkah laku tindakan-tindakan dalam pergaulan hidup dengan ancaman mesti mengganti kerugian, jika melanggar aturan-aturan itu akan membahayakan diri sendiri atau harta, umpamanya orang akan kehilangan kemerdekaannya, didenda dan sebagainya.”²¹

Berdasarkan beberapa definisi para ahli diatas dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya hukum adalah segala peraturan yang didalamnya berisi peraturan-peraturan yang wajib ditaati oleh semua orang dan terdapat sanksi yang tegas didalamnya bagi yang melanggar. Oleh karena itu, hukum tidak terlepas dari fungsi hukum itu sendiri, yakni antara lain:²²

- a. Sebagai *standard of conduct*, yakni sandaran atau ukuran tingkah laku yang harus ditaati oleh setiap orang dalam bertindak dan melakukan hubungan satu dengan yang lain;
- b. Sebagai *a tool of social engineering*, yakni sebagai sarana atau sarana untuk mengubah masyarakat ke arah yang lebih baik, baik secara pribadi maupun dalam hidup masyarakat;
- c. Sebagai *a tool of social control*, yakni sebagai alat untuk mengatur tingkah laku dan perbuatan manusia agar mereka tidak melakukan perbuatan yang melawan norma hukum, agama, dan susila;
- d. Sebagai *a facility on of human interaction*, yakni hukum berfungsi tidak hanya untuk menciptakan ketertiban, tetapi juga menciptakan perubahan masyarakat dengan cara memperlancar proses interaksi sosial dan diharapkan menjadi pendorong untuk menimbulkan

²¹ *Ibid*, hlm. 11

²² Abdul Manan, *Aspek-Aspek Pengubah Hukum*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm. 3

perubahan dalam kehidupan masyarakat.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, menurut C. S. T Kansil pada dasarnya hukum itu meliputi unsur-unsur sebagai berikut :²³

- a. Peraturan mengenai tingkah laku manusia dalam pergaulan masyarakat;
- b. Peraturan diadakan oleh badan-badan resmi yang berwajib;
- c. Peraturan itu bersifat memaksa;
- d. Sanksi terhadap pelanggaran peraturan tersebut adalah tegas.

Kesadaran hukum menurut Wignjosebroto ialah kesediaan masyarakat dalam berperilaku sesuai dengan aturan hukum yang telah ditetapkan. Dalam kesadaran hukum memiliki dua dimensi, yaitu kognitif dan afektif. Kognitif merupakan pengetahuan tentang hukum yang mengatur perilaku tertentu baik dilarang maupun diperintahkan sesuai dengan hukum yang telah ditentukan. Sedangkan afektif merupakan suatu bentuk keinsyafan yang mengakui bahwa hukum memang harus dipatuhi.²⁴

Sedangkan menurut Soerjono Soekanto, kesadaran hukum merupakan kepatuhan terhadap hukum dari persoalan yang secara luas, diantaranya masalah pengetahuan, pengakuan, serta penghargaan terhadap hukum. Kesadaran hukum berpusat pada adanya pengetahuan

²³ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia, Op.,Cit.* hlm. 12

²⁴ Iwan Zainul Fuad, *Penulisan Hukum: Kesadaran Hukum Pengusaha Kecil Di Bidang Pangan Dalam Kemasan Di Kota Semarang Terhadap Regulasi Sertifikasi Produk Halal*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2010, hlm. 47

hukum, dari adanya pengetahuan hukum tersebut akan tumbuh suatu pengakuan dan penghargaan terhadap aturan-aturan hukum, selanjutnya akan timbul suatu kepatuhan hukum.²⁵

2. Faktor-faktor kesadaran hukum

Menurut Soekanto, ada beberapa faktor yang mempengaruhi kesadaran hukum, yakni sebagai berikut :²⁶

- a. Pengetahuan tentang kesadaran hukum, secara umum jika ada peraturan perundang-undangan yang telah disahkan, maka dengan sendirinya peraturan tersebut itu akan tersebar luas dan diketahui oleh masyarakat umum. Dalam hal ini setiap orang dianggap tahu hukum dan tidak ada alasan untuk mengatakan bahwa ia tidak pernah mendengar atau melihat peraturan tersebut, tetapi alasan demikian masih sering ditemukan dalam suatu golongan masyarakat tertentu.
- b. Pengakuan terhadap ketentuan-ketentuan hukum, pengakuan masyarakat terhadap ketentuan-ketentuan hukum berarti bahwa masyarakat mengetahui isi dan kegunaan dari norma-norma hukum tertentu. Dalam artian, ada suatu derajat pemahaman terhadap ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Namun hal ini belum merupakan jaminan bahwa warga masyarakat yang mengakui ketentuan-ketentuan hukum tertentu tersebut akan dengan sendirinya

²⁵ Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Raja Grafindo Persada, , Jakarta, 2002, hlm. 70

²⁶ Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum & Kepatuhan Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1982, hlm. 145.

mematuhinya, tetapi perlu diakui juga bahwa orang-orang yang memahami suatu ketentuan hukum tertentu adakalanya cenderung untuk mematuhinya.

- c. Penghargaan terhadap ketentuan-ketentuan hukum, Penghargaan atau sikap terhadap ketentuan-ketentuan hukum, yaitu sampai sampai sejauh mana suatu tindakan atau perbuatan yang dilarang oleh hukum dapat diterima sebagian besar warga serta bagaimana reaksi masyarakat yang didasarkan pada sistem norma atau nilai yang berlaku. Masyarakat mungkin mematuhi atau menentang hukum dikarenakan kepentingan mereka terjamin pemenuhannya.
- d. Kepatuhan masyarakat terhadap ketentuan-ketentuan hukum, salah satu tugas hukum yang terpenting adalah mengatur kepentingan-kepentingan seluruh warga masyarakat. Kepentingan seluruh warga masyarakat tersebut lazimnya bersumber dari norma atau nilai yang berlaku, yaitu anggapan mengenai apa yang baik yang harus dilakukan dan apa yang buruk yang harus dihindari.
- e. Ketaatan masyarakat terhadap hukum, ketaatan masyarakat terhadap hukum sedikit banyaknya bergantung pada apakah kepentingan-kepentingan warga masyarakat dalam bidang-bidang tertentu dapat ditampung oleh ketentuan-ketentuan hukum atau tidak. Ada pula suatu anggapan bahwa kepatuhan hukum disebabkan karena adanya rasa takut pada sanksi, karena ingin memelihara hubungan baik, karena kepentingannya terlindungi, dan karena cocok dengan nilai

yang dianutnya.

- f. Indikator-indikator dari kesadaran hukum sebenarnya merupakan petunjuk yang relatif konkrit tentang taraf kesadaran hukum.

3. Indikator Kesadaran hukum

Adapun indikator-indikator kesadaran hukum menurut Soerjono Soekanto adalah sebagai berikut :²⁷

- a. Pengetahuan hukum, yaitu seseorang yang mengetahui bahwa perilaku-perilaku tertentu tersebut telah diatur oleh hukum. Peraturan hukum yang dimaksud di sini adalah hukum tertulis maupun tidak tertulis. Perilaku tersebut menyangkut perilaku yang dilarang oleh hukum maupun perilaku yang diperbolehkan oleh hukum.
- b. Pemahaman hukum, yaitu seseorang yang mempunyai pengetahuan dan pengalaman mengenai aturan-aturan tertentu, misalnya adanya pengetahuan dan pemahaman yang benar dari seorang pelajar tentang hakikat dan arti pentingnya peraturan sekolah.
- c. Sikap Hukum, yaitu seseorang mempunyai kecenderungan untuk mengadakan penilaian tertentu terhadap hukum.
- d. Perilaku Hukum, yaitu seseorang atau pelajar mematuhi peraturan yang berlaku.

Berkaitan dengan indikator diatas, Otje Salman menjelaskan indikator seperti dibawah ini, antara lain :²⁸

- a. Indikator pertama adalah pengetahuan tentang hukum. Seseorang

²⁷ *Ibid*, hlm. 159

²⁸ Otje Salman, *Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Hukum Waris*, Alumni, Bandung, 1993, hlm. 40-42

mengetahui bahwa perilaku-perilaku tertentu itu telah diatur oleh hukum. Peraturan hukum yang dimaksud disini adalah hukum tertulis maupun hukum yang tidak tertulis. Perilaku tersebut menyangkut perilaku yang dilarang oleh hukum maupun perilaku yang diperbolehkan oleh hukum.

- b. Indikator yang kedua adalah pemahaman hukum, yaitu sejumlah informasi yang dimiliki seseorang mengenai isi peraturan dari suatu hukum tertentu. Pemahaman hukum disini adalah suatu pengertian terhadap isi dan tujuan suatu peraturan dalam hukum tertentu serta manfaatnya bagi pihak-pihak yang kehidupannya diatur oleh peraturan tersebut.
- c. Indikator yang ketiga adalah sikap hukum, yaitu suatu kecenderungan untuk menerima hukum karena adanya penghargaan terhadap hukum sebagai sesuatu yang bermanfaat atau menguntungkan jika hukum tersebut ditaati. Seseorang disini yang nantinya akan mempunyai kecenderungan untuk mengadakan penilaian tertentu terhadap hukum.
- d. Indikator yang keempat adalah pola perilaku, yaitu dimana seseorang atau dalam suatu masyarakat warganya mematuhi peraturan yang berlaku. Indikator ini merupakan indikator yang paling utama, karena dalam indikator tersebut dapat dilihat apakah suatu peraturan berlaku atau tidak dalam masyarakat, sehingga seberapa jauh kesadaran hukum dalam masyarakat dapat dilihat dari pola perilaku

hukum.

Keempat indikator kesadaran hukum di atas dalam perwujudannya dapat menunjukkan tingkatan-tingkatan kesadaran hukum tertentu. Apabila seseorang hanya mengetahui hukum maka dapat dikatakan bahwa ia memiliki tingkat kesadaran hukum yang masih rendah, tetapi jika seseorang telah berperilaku sesuai dengan hukum dalam suatu masyarakat maka dapat dikatakan bahwa ia memiliki tingkat kesadaran hukum yang tinggi. Kemajuan suatu bangsa dapat dilihat dari tingkat kesadaran hukum warga negaranya. Semakin tinggi tingkat kesadaran hukum penduduk suatu negara maka kehidupan bermasyarakat dan bernegaranya akan semakin tertib. Sebaliknya, jika tingkat kesadaran hukum penduduk suatu negara rendah maka kehidupan bermasyarakat dan bernegaranya akan semakin tidak terkendali, sehingga yang berlaku adalah hukum rimba dimana yang kuatlah yang menang.

Secara menyeluruh, yang paling berpengaruh adalah terhadap pengetahuan tentang isi, sikap hukum dan pola perikelakuan hukum. Pengetahuan yang dimilikinya kebanyakan diperoleh dari pengalaman kehidupan sehari-hari, sehingga kesadaran hukum yang meningkat tergantung pada meningkatnya materi ilmu hukum yang disajikan. Jadi, setiap indikator kesadaran hukum menunjukkan taraf kesadaran hukum, apabila masyarakat hanya mengetahui adanya suatu hukum maka kesadaran hukum yang dimiliki masih rendah. Pengertian dan pemahaman hukum yang berlaku perlu dipertegas secara mendalam agar

masyarakat dapat memiliki suatu pengertian terhadap tujuan dari peraturan tersebut untuk dirinya sendiri dan masyarakat pada umumnya.²⁹

Kesadaran hukum dianggap sebagai variabel bebas, sedangkan taraf ketaatan merupakan variabel tergantung.³⁰ Kesadaran hukum berkaitan dengan nilai-nilai yang tumbuh dan berkembang dalam suatu masyarakat. Oleh karena itu, masalah kesadaran hukum yang ada di Indonesia perlu dikaji secara mendalam.

Menurut J. J Von Schmid yang dikutip oleh Soerjono Soekanto dalam bukunya, bahwa terdapat perbedaan antara kesadaran hukum dengan perasaan hukum. Perasaan hukum diartikan sebagai penilaian hukum yang timbul secara serta merta dari masyarakat. Sedangkan, kesadaran hukum lebih banyak merupakan rumusan dari kalangan hukum mengenai penilaian tersebut, yang telah dilakukannya melalui penafsiran-penafsiran secara ilmiah.³¹ Dalam kesadaran hukum tidak terlepas dari konsepsi yang bersumber dari kebudayaan hukum dengan kegunaan untuk mengetahui perihal nilai-nilai terhadap prosedur hukum maupun substansinya. Konsep kebudayaan hukum lebih tepat karena kesadaran hukum banyak sekali berkaitan dengan perasaan yang seringkali dianggap sebagai faktor-faktor yang mempengaruhi hubungan antara hukum dengan pola-pola perilaku manusia dalam masyarakat.

²⁹ *Ibid*, hlm. 67

³⁰ Soerjono Soekanto, *Op.Cit*, hlm. 208

³¹ Soerjono Soekanto, *Op.Cit*, hlm. 152

B. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah dan Dasar Hukum

Pendaftaran tanah menurut A.P Parlindungan :

“Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastré* (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari Bahasa latin *Capistratum* yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*).”

Dalam arti yang tegas, *Cadastré* adalah record pada lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya untuk kepentingan perpajakan. *Cadastré* merupakan alat yang tepat dalam memberikan uraian tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.³²

Penjelasan lebih lanjut mengenai pendaftaran tanah dinyatakan oleh Boedi Harsono bahwa :

“Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanian, termasuk penerbitan tanda-buktinya dan pemeliharannya”.³³

Dalam pengertiannya, terdapat kata “suatu rangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan

³² A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1998, hlm. 17

³³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, Ed. Revisi, Cet.8, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 72

menjadi satu kesatuan yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.

Kata-kata “terus menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.³⁴

Kata-kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah. yang dimaksudkan dengan “wilayah” adalah wilayah kesatuan administrasi pendaftaran yang bisa meliputi seluruh negara, misalnya desa atau kelurahan seperti yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.³⁵

Kata-kata “tanah-tanah tertentu” menunjuk kepada obyek pendaftaran tanah. ada kemungkinan, bahwa yang didaftar hanya sebagian tanah yang dipunyai dengan hak yang ditunjuk. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah

³⁴ *Ibid*, hlm. 73

³⁵ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm. 73

yang semula ditunjuk untuk di daftar adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan yang tercantum dalam Pasal 10, Tetapi kemudian diperluas mengenai juga hak pakai yang diberikan oleh Negara, hak pengelolaan, wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun.³⁶ Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan oleh Pemerintah.

Dalam hal ini, instansi penyelenggaranya adalah Kantor Badan Pertanahan Nasional Seksi Pendaftaran Tanah, yang terdapat pada setiap Daerah Kabupaten atau Kota.³⁷

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa :

“Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Berdasar rumusan pengertian dari pendaftaran tanah dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dapat disebutkan bahwa unsur-unsur dari pendaftaran tanah yaitu:

- a. Rangkaian kegiatan, bahwa kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran tanah adalah, kegiatan mengumpulkan baik data fisik, maupun data yuridis dari tanah.

³⁶ *Ibid*, hlm. 73

³⁷ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2012, hlm. 14

- b. Oleh pemerintah, bahwa dalam kegiatan pendaftaran tanah ini terdapat instansi khusus yang mempunyai wewenang dan berkompeten, Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- c. Teratur dan terus menerus, bahwa proses pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang didasarkan dari peraturan perundang-undangan, dan kegiatan ini
- d. Dilakukan secara terus-menerus, tidak berhenti sampai dengan seseorang mendapatkan tanda bukti hak. Data tanah, bahwa hasil pertama dari proses pendaftaran tanah adalah, dihasilkannya data fisik dan b data yuridis. Data fisik memuat data mengenai tanah, antara lain, lokasi, batas-batas, luas bangunan, serta tanaman yang ada di atasnya. Sedangkan data yuridis memuat data mengenai haknya, antara lain, hak apa, pemegang haknya, dan lain-lain.
- e. Wilayah, bisa merupakan wilayah kesatuan administrasi pendaftaran, yang meliputi seluruh wilayah Negara.
- f. Tanah-tanah tertentu, berkaitan dengan oyek dari pendaftaran tanah.
- g. Tanda bukti, adanya tanda bukti kepemilikan hak yang berupa sertifikat.

Berdasarkan uraian di atas maka diketahui bahwa pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah tertentu,

pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.

Adapun dasar hukum pendaftaran tanah adalah peraturan perundang-undangan yang dijadikan sebagai dasar atas proses pelaksanaan pendaftaran tanah. Dalam melaksanakan proses pendaftaran tanah, suatu proses yang dilaksanakan harus memiliki dasar agar tidak bertentangan dengan hukum. Pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. mengenai pendaftaran tanah sistematis lengkap adapun aturan khusus mengenai pelaksanaannya sebagai berikut:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran atas tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- c. Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
- d. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;

- e. Surat Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis.

2. Asas-asas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Hal ini dikemukakan dan dicantumkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penjelasan mengenai Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan lebih lanjut oleh Florianus SP Sangsun sebagai berikut:

- a. Asas Sederhana, maksudnya adalah dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas Aman, Menunjukkan pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri. Unsur lain yang berkaitan dengan asas aman yakni asas akurasi. Bahwa suatu data, baik data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam

sertifikat harus akurat. Data-data suatu tanah harus benar dan sesuai dengan faktanya, sehingga dengan data yang akurat dan benar, maka data fisik maupun data yuridis akan aman agar tidak terjadi masalah berupa sengketa di kemudian hari.

- c. Asas terjangkau, menunjuk pada keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- d. Asas Mutakhir, menunjuk pada kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hari.
- e. Asas mutakhir/terbuka, menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula asas terbuka.

3. Tujuan dan Manfaat Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran penting guna terciptanya kepastian hukum bagi para pemilik tanah di Indonesia. Untuk menjamin kepastian

hukum, Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakannya Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”

Adapun tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, adalah sebagai berikut :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar; untuk melaksanakan fungsi informasi tersebut data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.³⁸
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib di daftar.

³⁸ *Ibid*, hlm. 17

Berdasarkan Pasal 19 UUPA, manfaat pendaftaran tanah, adalah sebagai berikut :

- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pendaftaran Tanah dalam Pasal 19 ayat (1) ini meliputi :

- 1) Pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah;
 - 2) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria.
 - 3) Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- b. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaranya. Menurut pertimbangan Menteri Agraria.
 - c. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya-biaya tersebut.

4. Prinsip Dalam Pendaftaran Tanah

Mengenai prinsip-prinsip yang terdapat dalam pendaftaran tanah

dikemukakan oleh A.P Parlindungan menjelaskan sebagai berikut :³⁹

a. Torrens System

Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah menggunakan Torrens system, suatu sistem yang berbeda yang pernah dipergunakan yaitu Germaans system yang dipergunakan oleh Kantor Kadaster sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. system Torrens yang memenuhi persyaratan yang ingin dicapai seperti yang dijelaskan oleh penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

- 1) Sedapat mungkin diselesaikan dengan hukum adat yang masih berlaku
- 2) Sesederhana mungkin
- 3) Dapat dipahami oleh rakyat

Ciri khususnya terletak pada sertifikat tanahnya di mana nama-nama dari pemegang haknya secara berurutan akan dapat terlihat dari pemegang yang pertama hingga yang terakhir dan setiap orang seakan-akan turut memegang arsip dari setiap peralihan.

b. Sistem Negatif

Sertifikat hak tanah dianggap sebagai pembuktian yang kuat atas pendaftaran tanah, tetapi bukan berarti hakim harus menolak

³⁹ A.P Parlindungan, *Serba Serbi Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1984, hlm. 193-199

suatu perkara atas kepemilikan atas sebidang tanah dengan tegas berpegang pada sertifikat yang sudah dimiliki seseorang. Pengertian asas negatif ialah bahwa selama tidak ada gugatan, maka pemegang hak (pemegang sertifikat) adalah pemegang satu-satunya dan berlaku sebagai pembuktian yang kuat. Namun jika ada yang menggugat dan penggugat dapat membuktikan dengan segala upaya pembuktian bahwa haknya lebih benar dari pemegang hak itu, maka hakim dapat memerintahkan untuk dibalik nama kepada yang lebih berhak. Penggantian nama pada sertifikat yaitu dengan melampirkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan pasti, memajukan permohonan kepada Dirjen Agraria untuk pembatalan sertifikat hak dan mohon memerintahkan kepada kepala subdirektorat Agraria Tingkat II, meletakkannya di atas nama yang menang atas gugatannya. Berbeda dengan asas positif, setiap gugatan harus ditolak oleh hakim dan hanya berpedoman kepada nama yang tertera pada sertifikat tanah, dan menganggap ialah yang berhak dengan mengesampingkan segala gugatan.

c. Sistem Publisitas

Bahwa setiap orang dapat memperoleh informasi dari setiap lahan yang terdaftar di Kantor Pendaftaran Tanah. Dalam hal tertentu harus dimintakan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sebelum sesuatu tindakan dapat dilakukan, seperti pada pevelangan sesuatu hak atas tanah. dengan asas publisitas, maka setiap orang yang

akan membeli ataupun akan mengikatkan hipotik/kredit verband atas sesuatu bidang tanah dapat memeriksa lebih dahulu di Kantor Pendaftaran Tanah ataupun tanah tersebut dalam sengketa ataupun dalam keadaan sita. Asas ini untuk menghindari komplikasi hukum yang timbul jika tidak digunakan asas publisitas ini.

d. Sistem Spesialitas

Asas ini menerangkan bahwa hak seseorang yang tercantum dalam sertifikat harus secara khusus terperinci di mana letak tanahnya sehingga dapat ditelusuri, tidak cukup dengan menyatakan bahwa seseorang itu mempunyai satu hak tanah di desa tertentu.

e. Rechtskadaster

Bahwa pendaftaran tanah itu demi untuk kepastian hukum, bukan untuk keperluan perpajakan ataupun untuk keperluan perekonomian. Untuk pendaftaran tanah pertama kalinya dibukukan dalam buku tanah dan bagaimana tata cara pembukuan itu diatur dengan pendaftaran tanah desa demi desa termasuk pengukuran dan perpetaan masing-masing hak dan atas setiap bidang tanah diterbitkan surat ukur, sebagai kutipan dari pengukuran dari daftar surat ukur.

f. Rechtsverwerking (Lampaunya waktu menyebabkan orang menjadi kehilangan haknya atas tanah yang semula dimilikinya)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria menganut Sistem Teori. Dapat diketahui dari alat bukti yang dihasilkan adalah berupa sertifikat dan buku tanah.

Sesuai dengan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Tentang Pendaftaran tanah menyatakan bahwa:

- 1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- 2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”

g. Pendaftaran peralihan hak dan pembebanannya

- 1) Setiap mutasi atas tanah harus didaftarkan dalam daftar sebenarnya dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara jabatan harus mengirimkan berkasnya ke kantor Pendaftaran Tanah. Untuk tertibnya maka hanya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) satu-satunya pejabat yang berwenang melakukan

pembuatan akta pejabat atas tanah-tanah yang terdapat dalam daerah kerjanya.

- 2) Demikian pula mutasi karena lelang, maka Kantor lelang dalam waktu 3 hari sebelum pelelangan harus meminta keterangan kepada Kantor Pendaftaran Tanah.
- 3) Jika terjadi pewarisan, maka para ahli warisnya dengan ancaman denda diwajibkan mendaftarkan haknya itu kembali dengan surat keterangan kewarisan, baik yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri, maupun oleh Kepala Desa dengan pengetahuan Camat atau kantor urusan agama Mahkamah Syar'iyah untuk penduduk bumi putera ataupun dari notaris untuk golongan Eropah dan Cina dan dari Balai Harta Peninggalan atas Timur Asing lainnya.

5. Tahapan Pendaftaran Tanah

Mengenai tahapan-tahapan pendaftaran tanah dinyatakan dalam Pasal 3 Ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyatakan bahwa :

“Percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dilakukan dengan tahapan:

- a. Penetapan lokasi kegiatan percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap
- b. Pembentukan panitia adjudikasi percepatan

- c. Pengumpulan data fisik dan data yuridis bidang tanah
- d. pembuktian hak serta pembukuan hak atas tanah
- e. Penerbitan sertifikat hak atas tanah, bagi yang memenuhi syarat.”

Berdasarkan hal diatas, Florianus SP Sangsun menjelaskan lebih lanjut mengenai tahapan pendaftaran tanah, yakni sebagai berikut :⁴⁰

- a. Penetapan lokasi oleh Menteri atas usul kepala kantor wilayah
- b. Persiapan, kepala kantor pertanahan menyiapkan peta dasar pendaftaran berupa peta dasar yang berbentuk peta garis atau peta foto
- c. Pembentukan panitia adjudikasi dan satuan tugas (Satgas)

Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, kepala kantor pertanahan dibantu oleh Panitia Adjudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Susunan Panitia Adjudikasi terdiri dari:

- a. Seorang Ketua Panitia merangkap anggota, yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional
- b. Beberapa orang anggota yang terdiri dari :
 - 1) Seorang Pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah.

⁴⁰ Florianus SP Sangsun, *Op., Cit*, hlm. 39-52

- 2) Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah.
 - 3) Kepala Desa/ Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/ Kelurahan yang ditunjuknya.
 - 4) Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperhatikan dalam penilaian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/ Kelurahan yang bersangkutan.
 - 5) Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpulan data yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas dan susunan kegiatannya diatur oleh Menteri.
- c. Penyelesaian permohonan yang ada pada saat dimulainya pendaftaran tanah secara sistematis.
 - d. Penyuluhan wilayah, sebelum dimulainya ajudikasi, diadakan penyuluhan di wilayah atau bagian wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan mengenai pendaftaran tanah secara sistematis oleh Kepala Kantor Pertanahan dibantu panitia ajudikasi yang bertujuan memberitahukan kepada pemegang hak atau kuasanya, atau pihak lain yang berkepentingan bahwa di desa/kelurahan tersebut akan diselenggarakan pendaftaran tanah secara sistematis.
 - e. Pengumpulan data fisik
Penetapan batas, pemasangan tanda-tanda batas dan pengukuran

dan penetapan bidang tanah. Bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya selanjutnya diukur dan dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Jika dalam wilayah dimaksud belum tersedia peta dasar pendaftaran maupun peta lainnya, pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan. Pembuatan daftar tanah. Bagi bidang-bidang yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah. Untuk pembuatan surat ukur, bagi bidang-bidang tanah yang sudah diatur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.

f. Pengumpulan Data dan Penelitian Data Yuridis

Pengumpulan alat-alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun bukti tidak tertulis berupa keberatan saksi dan/atau keterangan yang bersangkutan, yang ditunjukkan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan kepada panitia adjudikasi.

g. Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya

- 1) Daftar isian beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.
- 2) Pengumuman dilakukan di Kantor Panitia Adjudikasi dan

Kantor Kepala Desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan serta di tempat lain yang dianggap perlu.

- 3) Jika dalam jangka waktu pengumuman ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diumumkan, Ketua Panitia Ajudikasi mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat.
- 4) Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat membawa hasil, dibuatkan berita acara penyelesaian dan jika penyelesaian yang dimaksudkan mengakibatkan perubahan pada apa yang diumumkan, perubahan tersebut diadakan pada peta bidang-bidang tanah dan atau daftar isian yang bersangkutan.
- 5) Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat tidak dapat dilakukan atau tidak membawa hasil, Ketua Panitia Ajudikasi memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan data yuridis yang disengketakan ke pengadilan.
- 6) Setelah jangka waktu pengumuman berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Panitia Ajudikasi disahkan dengan suatu berita acara.
- 7) Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman masih ada kurang lengkap data fisik dan atau data yuridis yang

bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, pengesahan dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan.

h. Pengesahan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak Berita acara pengesahan menjadi dasar untuk :

- 1) Hak atas bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan, oleh Ketua Panitia Ajudikasi ditegaskan konversinya menjadi hak atas nama pemegang hak yang terakhir dengan memberi catatan tertentu.
- 2) Hak atas tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 tahun oleh Ketua Panitia Ajudikasi diakui sebagai hak milik dengan memberi catatan tertentu. Untuk pengakuan hak tidak diperlukan penerbitan surat keputusan pengakuan hak.

i. Pembukuan Hak

Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, dan hak milik atas satuan rumah susun di daftar dengan membukukannya dalam buku tanah. Dalam buku tanah tercantum data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan apabila ada surat ukurnya maka dicatat pula ada surat ukur tersebut.

j. Penerbitan Sertifikat

Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah. jika dalam buku tanah terdapat catatan menyangkut data yuridis, atau data fisik maka penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus. Bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat

C. Kepemilikan Tanah dalam Perspektif Islam

Hukum Pertanahan dalam studi hukum islam lebih dikenal dengan “ahkam al-aradi. Pada umumnya para fuqaha membahas hukum pertanahan dalam studi pengelolaan harta benda (al-amwal) oleh negara. Ini semisal Imam Abu Yusuf (W.193 H) dalam al-Kharaj dan Imam Yahya ibn Adam (W. 203 H) dalam al-Kharaj dan Imam Abu Bait (W.224 H) dalam al-Amwal , atau dalam studi hukum tata negara, misal Imamal- Mawardi (W. 450 H) dalam al-Ahkam al-Sultaniyyah, dan Imam Abu Ya’la (W. 457 H) dalam al-

Ahkam al-Sultaniyyah.⁴¹

Sedangkan pada masa modern terdapat Abd al-Qadim Zalum dalam al-Amwal fi Daulah al-Khilafah. Atit Abu Zaid Sulaiman ‘Aly dalam Ihya al-Arabi al-Mawat fi al-Islam, dan Amin Shauman dalam Bahth fi Aqşam al-Aradhin fi al-Shari’ah al-Islamiyyah wa Ahkamuha.⁴²

Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT, sebagaimana firman-Nya dalam QS an-Nur ayat 42 :⁴³

وَاللَّهُ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ

Selanjutnya, Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya, sebagaimana firman-Nya dalam QS al-Hadid ayat 7 :⁴⁴

أٰمِنُوٓا۟ بِاللّٰهِ وَرَسُوْلِهِۦ وَاَنْفِقُوْا۟ مِمَّا جَعَلَكُمْ مُّسْتَحْلِفِيْنَ فِيْهِۦۙ فَاَلَّذِيْنَ
اٰمَنُوْا مِنْكُمْ وَاَنْفَقُوْا لَهُمْ اَجْرٌ كَبِيْرٌ

Artinya : Berimanlah kamu kepada Allah dan Rasul-Nya dan infakkanlah (di jalan Allah) sebagian dari harta yang Dia telah menjadikan kamu sebagai penguasanya (amanah). Maka orang-orang yang beriman di antara kamu dan menginfakkan (hartanya di jalan Allah) memperoleh pahala yang besar.

Maka dari itu berbagai ayat di atas adalah bahwa secara filosofis tidak ada

⁴¹ Taqyudin An-Nabhani, *Membangun Sistem Ekonomi Alternative: Perspektif Islam*, terj. Moh. Maghfur Wachid, Risalah Gusti, Surabaya, 1996, hlm. 128

⁴² Zuman Malaka, *Kepemilikan Tanah dalam Konsep Hukum Positif Indonesia, Hukum Adat dan Hukum Islam, Al-Qanun*, Vol. 21, No. 1, Juni 2018, hlm. 20

⁴³ <https://www.merdeka.com/quran/an-nur/ayat-42>, diakses pada 8 Oktober 2021

⁴⁴ <https://www.merdeka.com/quran/al-hadid/ayat-7>, diakses pada 8 Oktober 2021

satu hukum pun yang boleh digunakan untuk mengatur persoalan tanah, kecuali hukum-hukum Allah saja. Mengatur pertanahan dengan hukum selain hukum Allah telah diharamkan oleh Allah sebagai pemiliknya yang hakiki.⁴⁵

Berkaitan dengan hal tersebut, juga bisa ditambahkan bahwa Allah SWT. yang menciptakan bumi berikut segenap isinya, tetapi manusia yang diberikan mandat atau tugas untuk mengelolanya, dan sekaligus akan dimintai tanggung jawabnya. Semua yang ada dimuka bumi diciptakan Allah SWT. untuk kepentingan hidup manusia, tetapi dalam saat yang bersamaan Allah SWT. juga mengingatkan tentang kerusakan bumi juga di tangan manusia.

Tujuan umum syar'i dalam mensyariatkan hukum adalah merealisasikan kemaslahatan manusia dalam kehidupan ini, menarik keuntungan untuk mereka dan melenyapkan bahaya bagi mereka. Hal ini disebabkan karena kemaslahatan manusia dalam kehidupan ini terdiri dari beberapa hal yang bersifat daruriyyah (kebutuhan pokok), hajiyyah (kebutuhan sekunder) dan tahsiniyyah (kebutuhan pelengkap).⁴⁶

Pengertian milik adalah suatu hak atas zat tertentu yang dapat dilakukan atau dimanfaatkan sesuai dengan kehendak pemiliknya atau dalam arti yang berhak terhadap zat tersebut. Sehingga apabila pemilik akan melakukan suatu kehendak terhadap zat tersebut pemilik tidak memerlukan persetujuan dari orang lain, karena pemilik berhak atas zat tersebut. Atas dasar inilah, maka kepemilikan itu merupakan izin As-syar'i untuk

⁴⁵ Zuman Malaka, *Kepemilikan Tanah dalam Konsep Hukum Positif Indonesia, Hukum Adat dan Hukum Islam, Op., Cit*, hlm. 35

⁴⁶ Abdul Wahhab khallaf, *Kaidah-kaidah Hukum Islam: Ilmu Ushul Fikih*, PT. Grafindo Persada, 1996, hlm. 331

memanfaatkan zat tertentu.⁴⁷

Islam menerapkan hak milik individu dan hak milik umum, sama-sama dapat pengakuan yang seimbang. Hak milik dalam Islam, baik hak milik individu maupun hak milik umum tidaklah mutlak, tetapi terikat oleh ikatan untuk merealisasikan kepentingan orang banyak.⁴⁸ Hal ini dikarenakan bahwa setiap orang memiliki kebebasan untuk mengupayakan sesuatu untuk menjadi hak milik pribadinya, selama cara yang ditempuh tidak melanggar ketentuan yang berlaku. Secara materiil tidak ada batasan dalam hal hak milik individu, namun Islam memberikan kewajiban kepada pemilik hak individu untuk memberikan fungsi sosial untuk setiap harta atau kekayaan yang dimilikinya. Dengan demikian, kebebasan hak milik individu dijamin sepenuhnya dalam Islam, tanpa ada batasan materiil mengenai kuantitasnya.⁴⁹ Pembatasan dalam hal kepemilikan individu terletak pada fungsionalisasinya. Islam memberikan sejumlah kewajiban bagi pemilik kekayaan untuk memikirkan komunitas masyarakat sekitarnya.⁵⁰

Dari deskripsi di atas dapat dilihat perbedaan antara kepemilikan menurut Islam dengan sistem kapitalis maupun sosialis. Islam tidak mengenal sistem kapitalis, yaitu bebasnya kepemilikan individu tanpa batas-batas tertentu. Di sisi lain Islam juga tidak mengenal sosialis yang bertumpu pada sentralisasi kepemilikan Negara. Kedudukan hak milik individu dalam Islam bersifat moderat, yaitu Islam membenarkan pemilikan perseorangan tetapi

⁴⁷ Taqyudin An-Nabhani, *Membangun Sistem Ekonomi Alternative, Op., Cit.*, hlm. 67

⁴⁸ Ali Sodiqin, *Hukum Agraria dalam Perspektif Ushul Fiqh, Mazhabuna, Media Transformasi Pemikiran Islam*, Vol. 1, No. 6, April 2012, hlm. 26.

⁴⁹ *Ibid*, hlm. 4

⁵⁰ Sahal Mahfuz, *Nuansa Fiqh Sosial*, LKiS, Yogyakarta, 1994, hlm. 159

memiliki aturan pembatas yakni fungsionalisasi kepemilikan untuk kemaslahatan sosial.⁵¹

Pendeknya bahwa konsep Islam dalam hal kepemilikan tanah berdasar pada konsep tentang hak milik. Islam mengakui hak milik individu sekaligus hak milik sosial. Dalam pandangan ekonomi Islam, kepemilikan dibagi menjadi tiga, yaitu: kepemilikan individu, kepemilikan umum, dan kepemilikan Negara.⁵²

Kepemilikan atas harta tersebut memiliki sebab-sebab syar'i yang telah ditetapkan oleh Allah SWT dengan suatu sebab tertentu yang tidak boleh melampaui batasan sebab-sebab tersebut, sehingga, sebab pemilikan harta itu telah dibatasi pada apa yang telah dijelaskan oleh syara'. Dalam konteks tanah, maka kepemilikan tanah dalam Islam sangat tergantung dengan status tanah yang bersangkutan apakah tanah yang diperoleh karena penaklukan atau tidak. Juga, tergantung atas status pemanfaatannya apakah untuk pertanian atau untuk selain pertanian. Juga, tergantung atas status lahan tersebut apakah tanah yang mati ataukah tanah yang sudah pernah dihidupkan.⁵³

Menurut hukum Islam, tanah yang diambil alih oleh Negara Islam dibagi ke dalam tiga bentuk kepemilikan, yaitu :⁵⁴

- a. Kepemilikan pribadi, yaitu eksklusifitas syariah yang ada pada setiap

⁵¹ Ali Sodiqin, *Hukum Agraria dalam Perspektif Ushul Fiqh, Op., Cit* hlm. 4.

⁵² *Ibid*, hlm. 1

⁵³ Afzalur Rahman, *Doktrin Ekonomi Islam*, Jilid II, terj. Soeroyo, Dana Bhakti Wakaf, Yogyakarta, 1995, hlm. 252

⁵⁴ Ija Suntana, *Politik Ekonomi Islam (Siyasah Maliyah)*, Pustaka Setia, Bandung, 2010, hlm. 85-89

individu untuk memanfaatkan barang dan jasa.

- b. Kepemilikan publik (umum), yaitu eksklusifitas syariat yang diberikan kepada masyarakat untuk bersama-sama memanfaatkan tanah yang ada. Ini terjadi semisal pada jalan, sungai, hutan, taman, danau dan sebagainya. Hal ini juga mencakup tanah yang tidak dimiliki secara pribadi, tanah yang ditetapkan untuk penggunaan tertentu dan sumber daya mineral. Pengelolaan kepemilikan umum pada prinsipnya dilakukan oleh Negara, namun dari segi pemanfaatannya dinikmati oleh masyarakat umum.
- c. Kepemilikan Negara, yaitu eksklusifitas yang diberikan syariat atas setiap harta yang hak pemanfaatannya berada di tangan Negara. Ini semisal tanah yang diperoleh dari harta rampasan perang, fai, kharaj, jizyah, 'ushr, kekayaan orang yang tidak memiliki ahli waris dan tanah milik Negara. Tanah jenis ini dipergunakan untuk berbagai keperluan yang menjadi kewajiban Negara, seperti menggaji pegawai, keperluan jihad dan sebagainya.

Yang berbeda dari konsep kepemilikan tanah dalam Islam adalah tidak mengenal istilah zamindari, sistem tuan tanah atau feodalisme. Hal ini dikarenakan: (1) sistem pemilikan atau penguasaan tanah zamindari bertentangan dengan prinsip distribusi kekayaan yang adil, dan (2) sistem zamindari merintangi pemanfaatan tanah yang tepat.

Jikalau seseorang yang memiliki tanah yang luas dan tidak dapat memanfaatkan dengan baik sumber daya produksinya, maka, menurut Islam,

negara berhak mengambil tindakan kepada pemiliknya agar tanah tersebut dapat dimanfaatkan dengan baik. Ketentuan syariat Islam mengenai pemilik tanah adalah bahwa ia harus terus-menerus menggunakannya. Apabila pemilik tanah membiarkannya kosong dan tidak menggarapnya selama tiga tahun secara terus menerus, maka pemilik tanah tersebut tidak berhak lagi atas tanah tersebut dan negara berhak memberikan tanah tersebut kepada orang lain yang dapat mengelolanya.⁵⁵

Cara memperoleh kepemilikan tanah dalam Islam, dapat dengan berbagai cara, seperti: bekerja, warisan, hibah, hadiah, dan ihya' al-mawat (pembukaan lahan baru). Bekerja merupakan cara paling umum dalam mendapatkan hak milik tanah yang berpangkal dari usaha pribadi seseorang. Sedangkan cara pemerolehan melalui warisan, hibah, dan hadiah, merupakan perpindahan hak milik dari seseorang kepada orang lain tanpa adanya proses bekerja. Meskipun begitu, cara-cara ini adalah sah menurut hukum sebagai cara pemindahan hak milik.⁵⁶

Jika sudah menjadi pemilik, maka hak-hak pemilik tanah adalah sebagai berikut :⁵⁷

- 1) Hak membeli dan menjual tanah, artinya pemilik tanah berhak untuk membeli dan menjual tanahnya sesuka hati sesuai dengan kebutuhan mereka;
- 2) Hak berkehendak, artinya pemilik tanah berhak untuk mewariskan atau

⁵⁵ Rahma Fitriani, *Pemilikan Tanah Perspektif Islam*, al-Mabsut, Vol. 2, No. 1, 2011, hlm. 4

⁵⁶ Ali Sodiqin, *Hukum Agraria dalam Perspektif Ushul Fiqh*, Op., Cit, hlm. 6

⁵⁷ Rahma Fitriani, *Pemilikan Tanah Perspektif Islam*, Op., Cit hlm. 4

memberikan tanahnya kepada siapapun;

- 3) Hak untuk menyerahkan tanah kepada Badan Amanah;
- 4) Hak memberi kepada seseorang untuk menggunakannya.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tingkat kesadaran hukum masyarakat Desa Banyuurip Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang dalam mendaftarkan tanah

Pemerintah Indonesia telah menyelenggarakan program PTSL, yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. PTSL adalah proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, yang dilakukan secara serentak dan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan didalam suatu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Melalui program ini, pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum atau hak atas tanah milik masyarakat. Program yang dimaksud berada dalam payung hukum Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No.12 tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Instruksi Presiden No.2 tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia. Dengan demikian program tersebut telah dituangkan dalam bentuk peraturan hukum yang menuntut masyarakat untuk melaksanakannya.

Sesuai dengan fungsinya, hukum dapat mengubah kondisi masyarakat kearah yang lebih baik. Dengan hukum, hidup masyarakat akan menjadi teratur serta tidak ada pertentangan apabila menaati aturan hukum tersebut. Dengan demikian, untuk tercapainya sasaran itu, maka seluruh elemen masyarakat harus sadar untuk dapat melaksanakan peraturan hukum tersebut.

Untuk mengetahui tingkat kesadaran hukum masyarakat Desa

Banyuurip Kecamatan Gunem kabupaten Rembang dalam rangka pendaftaran tanah, penulis menggunakan indikator yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto, dimana terdapat empat indikator kesadaran hukum, yakni masing-masing merupakan suatu tahapan bagi tahapan berikutnya, yaitu (1) pengetahuan hukum; (2) pemahaman hukum; (3) sikap hukum; (4) pola perilaku hukum.⁵⁸

Dalam menyaring informasi tentang kesadaran hukum masyarakat tersebut, penulis mengambil sejumlah sampling, sampel diambil dengan metode purposive sampling. Purposive sampling adalah pengambilan sampel secara sengaja sesuai dengan persyaratan sampel yang diperlukan. Adapun persyaratan sampel yang diperlukan dalam penelitian ini adalah warga Desa Banyuurip Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang. Berikut uraian terkait dengan karakteristik responden penelitian.

1. Karakteristik Berdasarkan Jenis Kelamin

Berdasarkan jenis kelamin, responden penduduk Desa Desa Banyuurip Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang dikelompokkan atas 2 kelompok, yaitu laki-laki dan perempuan. Jumlah pada masing-masing kelompok dapat dilihat sebagai berikut :

Tabel. 1
Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin

Jenis Kelamin	Jumlah	Presentase
Laki-Laki	20	36,4%
Perempuan	35	63,6%
Jumlah	55	100%

Sumber : Data Primer yang diolah

⁵⁸ Soerjano Soekanto, *Op.Cit.*, hlm. 140.

2. Karakteristik Berdasarkan Usia

Berdasarkan usianya, responden penduduk Desa Banyuurip Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang, yang menjadi responden dalam penelitian ini dikelompokkan dalam 4 kelompok yaitu, responden dengan usia ≤ 30 tahun, 31- 40 tahun, 41-50 tahun, >50 tahun.

Jumlah pada masing-masing kelompok tersebut adalah sebagai berikut :

Tabel. 2
Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin

Usia	Jumlah	Persentase
≤ 30 tahun	15	27,2 %
31- 40 tahun	20	27,2 %
41-50 tahun	10	18,2 %
>50 tahun	10	18,2 %
Jumlah	55	100 %

Sumber : Data primer yang diolah

Tabel diatas menunjukkan bahwa mayoritas penduduk Desa Banyuurip Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang yang menjadi responden pada penelitian ini berusia 31-40 tahun, yaitu sebanyak 20 orang dengan persentase 36,4 %. Responden yang berusia ≤ 30 tahun, yaitu sebanyak 15 orang dengan persentase 27,2 %. Kemudian responden yang berusia 41 – 50 tahun dan >50 tahun, masing-masing sebanyak 10 orang, dengan masing-masing persentase 18,2 %.

3. Karakteristik Responden Berdasarkan Pendidikan

Berdasarkan pendidikan, responden warga Desa Desa Banyuurip Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang yang menjadi responden penelitian ini dikelompokkan dalam 4 kelompok, yaitu responden dengan Pendidikan SD, SMP, SMA, dan lain-lain. Jumlah pada masing-masing kelompok adalah sebagai berikut :

Tabel. 3
Karakteristik Responden Berdasarkan Pendidikan

Pendidikan	Jumlah	Persentase
SD	20	36,4 %
SMP	20	36,4 %
SMA	10	18,2 %
Lain-lain	5	9,0 %
Jumlah	55	100%

Sumber data primer yang diolah

Tabel diatas menunjukan bahwa mayoritas warga Desa Desa Banyuurip Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang yang menjadi responden penelitian, adalah Pendidikan Sekolah Dasar (SD) dan Sekolah Menengah Pertama (SMP) masing-masing sebanyak 20 orang, dengan masing-masing persentase 36,4 %. Responden pendidikan Sekolah Menengah Atas (SMA) sebanyak 10 orang, dengan persentase 18,2 %. Responden Pendidikan Sarjana (S-1) sebanyak 5 orang, dengan persentase 9,0 %.

4. Karakteristik Responden Berdasarkan Pekerjaan

Responden berdasarkan pekerjaan, yang menjadi responden penelitian ini dikelompokkan menjadi 4 kelompok, yaitu Petani, TNI/Polri/PNS dan Swasta dan kelompok pekerjaan lainnya. Jumlah pada masing-masing kelompok yakni sebagai berikut :

Tabel. 4
Karakteristik Responden Berdasarkan Pendidikan

Pekerjaan	Jumlah	Persentase
TNI/POLRI/PNS	5	9,0 %
Petani	25	45,5 %
Swasta	15	27,3 %
Lain-lain	10	18,2 %
Jumlah	55	100 %

Sumber : data primer yang diolah

Tabel diatas menunjukkan bahwa mayoritas warga Desa Banyuurip Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang yang menjadi responden dalam penelitian ini termasuk dalam jenis pekerjaan Petani sebanyak 25 orang, dengan persentase 45,5 %. Lalu responden yang bekerja sebagai karyawan swasta sebanyak 15 orang, dengan persentase 27,3 %. Responden yang termasuk dalam pekerjaan lain-lain sebanyak 10 orang, dengan persentase 18,2%. Responden yang bekerja sebagai TNI/Polri/PNS sebanyak 5 orang, dengan persentase 9,0 %.

5. Karakteristik Responden Berdasarkan Cara Mendapatkan Tanah

Berdasarkan cara mendapatkan tanah, responden dalam penelitian ini dikelompokkan menjadi 3 kelompok, yaitu responden yang mendapatkan tanah melalui jual-beli, mendapatkan tanah melalui warisan, mendapatkan tanah melalui hibah. Jumlah pada masing-masing kelompok yakni sebagai berikut :

Tabel. 5
Karakteristik Responden Berdasarkan Cara Mendapatkan Tanah

Cara mendapatkan tanah	Jumlah	Persentase
Jual-Beli	20	36,4 %
Hibah	10	18,2 %
Warisan	25	45,4 %
Jumlah	55	100 %

Sumber : Data Primer yang diolah

Tabel diatas menunjukkan bahwa mayoritas responden pada penelitian ini mendapatkan tanah warisan, yakni sebanyak 25 orang, dengan persentase 45,4 %. Responden yang mendapatkan tanah melalui jual-beli sebanyak 20 orang, dengan persentase 36,4 %. Responden yang mendapatkan tanah dengan cara hibah sebanyak 10 orang, dengan persentase 18,2 %. Berikut ungkapan dari salah satu responden yang mendapatkan tanah warisan :

“saya mendapatkan tanah ini dr alm. orangtua saya, sekitar 10 tahun yang lalu. saya cuma diberi surat pernyataan diatas materai beserta tanda tangan antara kedua belah pihak”.⁵⁹

⁵⁹ Wawancara dengan Responden Ibu Tuti, pada 20 November 2021

Berdasarkan informasi tersebut peneliti dapat menyimpulkan bahwa tanah warisan yang diberikan kepada responden adalah tanah jual-beli yang dilakukan tanpa didampingi Notaris.

Dari hasil penelitian penulis di Kantor ATR/BPN Kabupaten Rembang didapatkan data sebagai berikut :

Tabel. 6
Jumlah bidang tanah di Kabupaten Rembang

Jumlah total bidang tanah	Sudah bersertifikat	Belum bersertifikat
383.351 bidang tanah	277.051 bidang tanah	106.300 bidang tanah

Sumber : Hasil wawancara dengan dengan Bapak Sukur Kepala

Bagian Tata Usaha ATR/BPN Rembang

Adapun di Desa Banyuurip Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang, berdasarkan hasil penelitian di Kantor ATR/BPN Kabupaten Rembang adalah sebagai berikut :

Tabel. 7
Jumlah bidang tanah di Desa Banyuurip Kecamatan Gunem
Kabupaten Rembang

Jumlah total bidang tanah	Sudah bersertifikat	Belum bersertifikat
744 bidang tanah	619 bidang tanah	125 bidang tanah

Sumber : Hasil wawancara dengan dengan Bapak Sukur Kepala

Bagian Tata Usaha ATR/BPN Rembang

Berikut ini deskripsi jawaban responden terkait indikator dari kesadaran hukum yang terdiri dari pengetahuan hukum, pemahaman hukum, sikap hukum dan pola perilaku hukum di Desa Banyuurip Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang.

6. Pengetahuan Hukum

Secara keseluruhan, pengetahuan hukum diteliti melalui wawancara dengan 5 butir pertanyaan. pengkategorian tanggapan responden terhadap pengetahuan hukum diketahui dari jawaban responden yang merupakan masyarakat Desa Banyuurip Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang yang terdiri dari beberapa elemen masyarakat. Pengetahuan hukum responden dapat diketahui secara keseluruhan dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel. 8
Deskripsi Pengetahuan Hukum

No	Pertanyaan	Jumlah		
		SM	M	TM
1.	Apakah bapak/ibu tahu pendaftaran tanah diatur melalui undang-undang yang berlaku?	20	20	15
2.	Apakah bapak/ibu mengetahui syarat-syarat untuk mendaftarkan tanah?	15	25	15
3.	Apakah bapak/ibu mengetahui fungsi dari kegunaan pendaftaran tanah?	27	25	3
4.	Apakah bapak/ibu mengetahui waktu dan tempat untuk mendaftarkan tanah?	20	30	5
5.	Apakah bapak/ibu mengetahui bahwa kepemilikan sertifikat tanah itu wajib bagi warga masyarakat?	15	25	15
Jumlah		97	125	53

Sumber : Data primer yang diolah

Keterangan : SM = Sangat Mengetahui
M = Mengetahui
TM = Tidak Mengetahui

Berdasarkan tabel diatas tersebut dapat diketahui bahwa jumlah jawaban yang paling banyak adalah “Mengetahui/M”. Hal ini menunjukkan bahwa pengetahuan hukum yang dimiliki para responden dalam penelitian ini dapat dikategorikan cukup. Dengan begitu, patut diapresiasi karena rentang selisih jawaban “Mengetahui/M” dengan jawaban “Sangat Mengetahui/SM” tidak begitu jauh selisih angkanya. berdasarkan jawaban pertanyaan mengenai pengetahuan hukum diatas, dapat diketahui bahwa pengetahuan hukum responden tergolong dalam kategori cukup cenderung membaik.

Hasil wawancara penulis dengan salah seorang responden :

“saya tidak tahu mengenai pendaftaran tanah, apalagi urusan hukum. saya saja tidak bisa membaca dan menulis”⁶⁰

Sebagaimana yang dikatakan Soerjono Soekanto, pengetahuan hukum adalah pengetahuan seseorang mengenai beberapa perilaku tertentu yang sudah diatur oleh hukum. Sudah tentu bahwa hukum yang dimaksud adalah hukum tertulis dan tidak tertulis. Pengetahuan tersebut berkaitan dengan perilaku yang dilarang ataupun perilaku yang diperbolehkan oleh hukum. Sebagaimana dapat dilihat pada masyarakat umumnya bahwa seseorang mengetahui apabila membunuh, mencuri itu

⁶⁰ Wawancara penulis dengan responden Ibu Yatin, pada 20 November 2021

dilarang oleh hukum. Pengetahuan tersebut erat kaitannya dengan asumsi bahwa masyarakat dianggap mengetahui isi suatu peraturan manakala peraturan tersebut telah diundangkan (fiksi hukum).⁶¹

7. Sikap Hukum

Secara keseluruhan, sikap hukum diteliti melalui wawancara dengan 4 butir pertanyaan. Pengkategorian tanggapan responden terhadap sikap hukum diketahui dari jawaban responden yang merupakan warga Desa Banyuurip Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang. Sikap hukum responden secara keseluruhan dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel. 9
Deskripsi Sikap Hukum

No	Pertanyaan	Jumlah			
		SS	S	TS	ST
1.	Bagaimana sikap bapak/ibu terhadap sistem administrasi yang berlaku dalam pendaftaran tanah?	-	45	10	-
2.	Bagaimana sikap bapak/ibu terkait kewajiban memiliki sertifikat tanah?	9	40	5	1
3.	Bagaimana sikap bapak/ibu terkait dengan syarat-syarat pendaftaran tanah?	-	30	20	5
4.	Bagaimana sikap bapak/ibu terhadap biaya yang dikenakan dalam pendaftaran tanah?	-	10	40	5
Jumlah		9	125	75	11

Sumber : Data Primer yang diolah

Keterangan : SS = Sangat Setuju

⁶¹ Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, hlm. 141

S = Setuju

TS = Tidak Setuju

STS = Sangat Tidak Setuju

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa jumlah jawaban responden penelitian yang paling banyak adalah “Setuju/S”. Hal ini menunjukkan bahwa sikap hukum yang dimiliki responden adalah baik. Lalu jumlah terbanyak selanjutnya adalah “Tidak Setuju/TS” yang menunjukkan bahwa sikap hukum responden dalam penelitian ini tergolong kurang. Meskipun demikian, terdapat selisih yang cukup jauh antara “Setuju/S” dan “Tidak Setuju/TS” yakni selisih 50 poin. Berdasarkan deskripsi jawaban yang dijawab oleh para responden penelitian ini dapat disimpulkan bahwa sikap hukum yang dimiliki Sebagian banyak responden penelitian ini tergolong dalam kategori Baik.

Sebagaimana yang dikatakan oleh Soerjono Soekanto, sikap hukum adalah suatu kecenderungan untuk menerima hukum karena adanya penghargaan terhadap hukum sebagai suatu yang bermanfaat atau menguntungkan jika hukum tersebut ditaati. Sebagaimana terlihat disini bahwa kesadaran hukum berkaitan dengan nilai-nilai yang terdapat dalam masyarakat. Suatu sikap hukum akan melibatkan pilihan warga terhadap hukum yang sesuai dengan nilai-nilai yang ada dalam dirinya sehingga akhirnya warga masyarakat menerima hukum berdasarkan penghargaan terhadapnya.⁶²

⁶² Soerjono Soekanto, *Op. Cit*, hlm. 142.

8. Pemahaman Hukum

Secara keseluruhan, pemahaman hukum yang diteliti berupa 5 butir pertanyaan. Pengkategorian tanggapan responden penelitian terhadap pemahaman hukum dapat diketahui melalui jawaban responden yang merupakan warga Desa Banyuurip Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang. Pemahaman hukum responden secara keseluruhan dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel. 10
Deskripsi Pemahaman Hukum

No.	Pertanyaan	Jumlah			
		SP	P	KP	TP
1.	Apakah bapak/ibu memahami syarat-syarat yang diperlukan dalam pendaftaran tanah?	12	20	13	10
2.	Apakah bapak/ibu memahami petunjuk mekanisme dalam pendaftaran tanah?	12	24	11	8
3.	Apakah bapak/ibu memahami tujuan pendaftaran tanah?	15	25	10	5
4.	Apakah bapak/ibu memahami kegunaan dari sertifikat tanah?	20	25	10	-
5.	Apakah bapak/ibu memahami bahwa apabila tidak memiliki sertifikat tanah rawan terjadinya klaim sepihak dan atau sengketa tanah?	15	20	10	10
Jumlah		74	114	54	33

Sumber : Data Primer yang diolah

Keterangan : SP = Sangat Paham
P = Paham
CP = Cukup Paham
TP = Tidak Paham

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa jumlah jawaban paling banyak adalah” P/Paham”. hal tersebut menunjukkan bahwa pemahaman hukum responden penelitian ini dapat dikategorikan “Baik”. kemudian jumlah paling banyak selanjutnya adalah “SP/Sangat Paham”, diperkuat dengan wawancara yang peneliti lakukan dengan salah satu narasumber, berikut ungkapan narasumber :

“saya tahu proses hukum pendaftaran tanah yang berlaku, karena di grup whatsapp warga selalu di share mengenai kegiatan program pendaftaran tanah. Kalaupun ada yang saya tidak paham saya bertanya ke RT/ Perangkat Desa, mereka tidak segan segan untuk menjawab dan memberi informasi”.

Mengenai pemahaman hukum ini, Soerjono Soekanto menyatakan bahwa pemahaman hukum dalam arti disini adalah sejumlah informasi yang dimiliki seseorang mengenai isi peraturan dari suatu hukum tertentu. Dengan perkataan lain, pemahaman hukum adalah suatu pengertian terhadap isi dan tujuan dari suatu peraturan tertentu, tertulis maupun tidak tertulis, serta manfaatnya bagi pihak-pihak yang kehidupannya diatur oleh peraturan tersebut. Dalam hal ini pemahaman hukum, tidak disyaratkan seseorang harus terlebih dahulu mengetahui

adanya suatu aturan tertulis yang mengatur suatu hal. Akan tetapi yang dilihat disini adalah bagaimana persepsi mereka dalam menghadapi berbagai hal, dalam kaitannya dengan norma-norma yang ada dalam masyarakat. Persepsi ini biasanya diwujudkan melalui sikap mereka terhadap tingkah laku sehari-hari.⁶³

9. Pola Perilaku Hukum

Secara kesimpulan, pola perilaku hukum diteliti melalui 7 butir pertanyaan. Pengkategorian tanggapan responden penelitian ini terhadap pola perilaku hukum dapat diketahui dari jawaban responden yang merupakan warga Desa Banyuurip Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang pola perilaku hukum responden penelitian ini dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel. 11
Deskripsi Pola Perilaku Hukum

No.	Pertanyaan	Jumlah			
		SS	S	TS	ST
1.	Bapak/ibu mendaftarkan tanah melalui proses yang resmi, baik dan benar, tidak melalui calo ataupun hal lainnya.	5	35	10	5
2.	Sebelum mendaftarkan tanah bapak/ibu menyiapkan hal-hal yang perlu disiapkan	15	25	10	5
3.	Bagaimana sikap bapak/ibu terhadap	20	30	5	-

⁶³ Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, hlm. 141

	program pemerintah untuk mempercepat pembuatan sertifikat tanah?				
4.	Bagaimana sikap bapak/ibu terhadap kewajiban kepemilikan sertifikat tanah?	10	40	5	-
Jumlah		50	130	30	10

Sumber : Data primer yang diolah

Keterangan : SS = Sangat Setuju

S = Setuju

TS = Tidak Setuju

STS = Sangat Tidak Setuju

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa jumlah jawaban responden penelitian yang paling banyak adalah “Setuju/S”. Hal ini menunjukkan bahwa pola perilaku hukum responden dapat dikategorikan Baik. Kemudian dengan jumlah yang paling banyak kedua adalah “Sangat Setuju/SS”, yang menunjukkan bahwa jawaban responden dikategorikan sangat baik. Berdasarkan deskripsi dari jawaban responden penelitian diatas dapat diketahui bahwa perilaku hukum responden tergolong sangat baik.

Sebagaimana dikatakan Soerjono Soekanto, pola perilaku hukum merupakan hal yang utama dalam kesadaran hukum, karena disini dapat dilihat apakah suatu peraturan berlaku atau tidak dalam masyarakat, Dengan demikian, sampai seberapa jauh kesadaran hukum dalam

masyarakat dapat dilihat dari pola perilaku hukum suatu masyarakat. Soerjono Soekanto juga menyatakan bahwa kesadaran hukum masyarakat akan timbul apabila kepentingan para warga masyarakat terjamin oleh wadah hukum yang ada.⁶⁴

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan penulis, tingkat kesadaran hukum masyarakat Desa Banyuurip Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang terhadap kesadaran akan mendaftarkan tanah hak miliknya dapat dikategorikan cukup baik. Hal tersebut dapat dilihat dari hasil observasi yang menunjukkan keseluruhan jumlah bidang tanah di Desa Banyuurip Kecamatan Gunem yakni sebanyak 744 bidang tanah, sebanyak 619 bidang tanah sudah disertifikatkan dan sebanyak 125 bidang tanah belum disertifikatkan. hal ini berarti bahwa sudah 70% bidang tanah di Desa Banyuurip Kecamatan Gunem sudah terdaftar dan bersertifikat.

B. Faktor penghambat dan pendukung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Rembang

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Sukur selaku Kepala Bagian Tata Usaha ATR/BPN Rembang beliau menyampaikan bahwa:

“sebenarnya masyarakat itu menyadari pentingnya tanah mereka disertifikatkan, ini terbukti ketika ada program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) dari pemerintah, dengan biaya murah serta

⁶⁴ Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, hlm. 143

prosedur yang mudah dan cepat masyarakat punya kesadaran untuk mendaftarkan tanahnya. Namun, memang di lapangan ada beberapa faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pendaftaran tanah ini.”⁶⁵

Adapun faktor- faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pendaftaran tanah, berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Sukur selaku Kepala Bagian Tata Usaha ATR/BPN Rembang, adalah sebagai berikut :⁶⁶

1. Faktor Penghambat

- a. Kurangnya Sumber Daya Manusia (SDM) dalam pelaksanaan pendaftaran tanah

Kurangnya SDM dalam hal ini bersifat kuantitatif yaitu terbatasnya pekerja yang mengerjakan percepatan PTSL sesuai bidangnya. Hal ini disebabkan hampir setiap tahunnya di BPN Rembang ada pegawai yang pensiun, sedangkan target yang harus diselesaikan masih cukup banyak. Apabila ditinjau dari Tim Ajudikasi Percepatan dan Satgas yang terdiri sekitar 23 orang dan ditambah beberapa pegawai tambahan yang dibutuhkan, masih belum dapat melaksanakan PTSL secara efektif dengan target yang sangat banyak, karena seluruh Tim Ajudikasi Percepatan dan Satgas juga harus melakukan pekerjaan yang ada di Kantor Pertanahan Rembang, sehingga mereka memiliki beban kerja ganda.

⁶⁵ Wawancara dengan Bapak Sukur Kepala Bagian Tata Usaha ATR/BPN Rembang, pada 16 November 2021

⁶⁶ Wawancara dengan Bapak Sukur Kepala Bagian Tata Usaha ATR/BPN Rembang, pada 16 November 2021

b. Faktor Ekonomi

Biaya tentunya menjadi faktor penghambat dalam pembuatan sertifikat hak atas tanah terutama masyarakat kelas menengah ke bawah. hal ini dikarenakan dalam proses administrasi pastinya membutuhkan biaya dan juga pajak yang harus dibayar tiap tahun, sehingga masyarakat yang lemah dalam segi ekonomi pastinya akan berpikir dua kali apabila ingin mendaftarkan tanahnya.

c. Tingkat Pendidikan yang rendah

Kurangnya pemahaman hukum masyarakat disebabkan oleh tingkat Pendidikan masyarakat yang masih rendah ditambah dengan minimnya kegiatan sosialisasi hukum yang dilakukan oleh dinas atau instansi terkait. Hal ini mengakibatkan masyarakat tidak paham mengenai pentingnya untuk memiliki sertifikat hak milik. Kurangnya kesadaran akan pentingnya memiliki sertifikat hak milik dikarenakan masyarakat di desa masih beranggapan bahwa jual beli tanpa sertifikat serta menggunakan akta dibawah tangan itu legal dan tidak akan menjadi permasalahan hukum.

d. Letak geografis bidang tanah yang jauh dari jangkauan

Letak geografis menjadi salah satu faktor penghambat dikarenakan masih banyaknya warga yang memiliki bidang tanah jauh dari pemukiman serta jangkauan. masih banyak warga yang memiliki bidang tanah di lereng bukit, atau tempat-tempat yang jalannya sulit diakses, tentunya ini akan menjadi penghambat dalam proses

pendaftaran tanah, karena dalam proses pendaftaran tanah tidak hanya membutuhkan kelengkapan surat-surat saja, namun juga dibutuhkan data yang valid yakni pengukuran bidang tanah. Apabila bidang tanahnya datar maka dengan menggunakan GPS akan sangat mudah sehingga dalam satu hari dapat diperoleh data fisik sekitar 10-20 bidang tanah, sedangkan apabila medan bidang tanahnya berbukit-bukit akan sedikit kesulitan menggunakan GPS karena sinyal yang diperoleh kurang kuat. Hal ini dialami pada saat pengukuran yang dilakukan di daerah selatan Kabupaten Rembang berdasarkan topografi wilayahnya.

2. Faktor pendukung

Faktor pendukung dalam rangka peningkatan kesadaran hukum masyarakat akan pendaftaran tanah adalah diadakannya Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) oleh Pemerintah. Sejak pertama kali diluncurkan pada tahun 2016 lalu, program PTSL telah banyak membantu masyarakat yang kesulitan memperoleh bukti pengakuan hukum atas tanah yang dimilikinya, keuntungan dari program PTSL adalah :

a. Biaya murah

Pembiayaan administrasi di Kantor BPN untuk mekanisme sertifikasi, seperti biaya panitia pemeriksaan tanah, sampai biaya administrasi pendaftaran di seluruh cabang di Indonesia dibayarkan dari APBN, kecuali biaya persiapan pendaftaran tanah, Menteri dalam Negeri

memerintahkan Bupati/Walikota untuk membuat Peraturan Bupati/Peraturan Walikota. Adapun untuk wilayah Rembang, biaya persiapan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 10 ayat 1 Peraturan Bupati Rembang Nomor 6 Tahun 2021 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap paling banyak sebesar Rp. 375.300,- (tiga ratus ribu tujuh puluh lima ribu tiga ratus rupiah).

b. Terciptanya kepastian hukum

Sebelum adanya PSTL kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya cukup rendah, hal ini disebabkan oleh banyak faktor salah satunya biaya yang mahal, dan sistem birokrasi yang rumit sehingga masyarakat memilih tidak mendaftarkan tanah yang dimilikinya yang tentunya membuat pemilik tanah tidak punya kepastian hukum atas bidang tanah yang dimilikinya. Namun setelah adanya program PTSL masyarakat berbondong-bondong untuk mendaftarkan tanah miliknya, hal ini dikarenakan biaya PTSL lebih murah yakni tidak lebih dari RP. 375.300, sistem birokrasi yang dulunya rumit sekarang diakomodir dengan mekanisme jemput bola dengan langsung terjun ke desa-desa/kelurahan. Dengan adanya program PTSL tentunya jaminan kepastian hukum atas kepemilikan tanah dapat terwujud.

Berdasarkan penelitian tersebut diatas, terdapat adanya faktor penghambat seperti: Kurangnya Sumber Daya Manusia (SDM) dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, faktor ekonomi sehingga masyarakat

yang lemah dalam segi ekonomi pastinya akan berpikir dua kali apabila ingin mendaftarkan tanahnya, pendidikan yang rendah hal ini mengakibatkan masyarakat tidak paham mengenai pentingnya untuk memiliki sertifikat hak milik, dan letak geografis bidang tanah yang jauh dari jangkauan. Ada juga faktor pendukung yang menjadikan pendaftaran tanah terlaksana dengan baik. Dengan adanya faktor pendukung ini, masyarakat telah mengikuti Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang telah disediakan oleh pemerintah. Adanya faktor pendukung PTSL ini sebagai berikut: Biaya pendaftaran tanah lebih murah, adanya kepastian hukum sehingga masyarakat memilih tidak mendaftarkan tanah yang dimilikinya yang tentunya membuat pemilik tanah tidak punya kepastian hukum atas bidang tanah yang dimilikinya. Dengan adanya program PTSL tentunya jaminan kepastian hukum atas kepemilikan tanah dapat terwujud.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Tingkat Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Di Desa Banyuurip Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang bisa dikatakan cukup baik. Hal ini terbukti dari terpenuhinya aspek pengetahuan hukum, pemahaman hukum dan sikap hukum. Hal ini juga dibuktikan dengan dari total 744 bidang tanah, sebanyak 619 bidang tanah sudah disertifikatkan dan sebanyak 125 bidang tanah belum disertifikatkan. artinya sudah 70% tanah di Desa Banyuurip Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang sudah terdaftar di ATR/BPN Kabupaten Rembang.
2. Faktor penghambat dan pendukung pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Rembang adalah sebagai berikut:
 - a. Faktor penghambat pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi: Kurangnya sumber daya manusia (SDM), Ekonomi, tingkat Pendidikan yang rendah, letak geografis objek yang jauh dari jangkauan.
 - b. Adapun faktor pendukung pelaksanaan pendaftaran tanah adalah adanya program PTSL dari pemerintah.

B. Saran

1. Seyogyanya Pemerintah sesering mungkin melakukan sosialisasi mengenai program PTSL, sehingga dapat memungkinkan masyarakat

untuk mengatasi ketidaktahuan hukum mereka terutama dalam hal proses mendaftarkan tanah dan pelaksanaannya, khususnya di Desa Banyuurip Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang dan sekitarnya, agar masyarakat dapat mengetahui dengan lebih baik dan benar bagaimana proses pendaftaran melalui jalur yang benar sehingga tidak mengalami hal-hal yang berlawanan dengan hukum.

2. Seharusnya masyarakat, apabila tidak mengetahui bagaimana sistem pendaftaran tanah yang baik dan benar, sebaiknya bertanya ataupun meminta bantuan pada kepala desa tentang hal-hal yang tidak diketahui, walaupun hanya sekedar bertanya, karena lebih baik bertanya daripada tidak mengetahui apa-apa sama sekali. Kemudian masyarakat juga harus berhati-hati karena ada juga oknum yang suka menyalahgunakan pendaftaran tanah untuk meraup keuntungannya sendiri.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Quran dan Hadist

A. Buku

- An-Nabhani Taqyudin, *Membangun Sistem Ekonomi Alternative: Perspektif Islam*, terj. Moh. Maghfur Wachid, Risalah Gusti, Surabaya, 1996.
- Arwono Hadi dan Waskito, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, Kencana, Jakarta, 2017.
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, Ed. Revisi, Cet.8, Djambatan, Jakarta, 2003.
- Ismaya Samun, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013.
- Kansil C.S.T., *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1992.
- Mahfuz Sahal, *Nuansa Fiqih Sosial*, LKiS, Yogyakarta, 1994.
- Manan Abdul, *Aspek-Aspek Pengubah Hukum*, Prenada Media, Jakarta, 2005.
- Parlindungan A.P, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1998.
- , *Serba Serbi Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1984.
- Rahman Afzalur, *Doktrin Ekonomi Islam*, Jilid II, terj. Soeroyo, Wakaf, Yogyakarta, 1995.
- Salman Otje, *Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Hukum Waris*, Alumni, Bandung, 1993.
- Soekanto Soerjono, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002.
- , *Kesadaran Hukum & Kepatuhan Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1982.
- , *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 2006.
- SP Sangsun Florianus, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jalarta, 2007.

- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Alfabeta, Bandung, 2009.
- Sumarjono Maria S.W, *Tanah untuk Kesejahteraan Rakyat*, Bagian Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 2010.
- Sumarwani Sri, *Sebuah Seri Metode Penelitian Hukum*, UNDIP Pers, Semarang, 2012.
- Sunggono Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013.
- Suntana Ija, *Politik Ekonomi Islam (Siyasah Maliyah)*, Pustaka Setia, Bandung, 2010.
- Tehupeiory Aartje, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2012.
- Wahhab khallaf Abdul, *Kaidah-kaidah Hukum Islam: Ilmu Ushul Fikih*, PT.Grafindo Persada, Jakarta, 1996.
- Wibawati Erna Sri, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013.
- Widjaja A.W, , *Kesadaran Hukum Manusia dan Masyarakat Pancasila*, CV. Era Swasta, Jakarta, 1984.

B. Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Indonesia.

C. Jurnal

Fitriani Rahma, *Pemilikan Tanah Perspektif Islam*, al-Mabsut, Vol. 2, No. 1, 2011.

Jalu Kusuma Akbar, *Penulisan Hukum : “Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Rangka Pendaftaran Tanah”* Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2018.

Malaka Zuman, *Kepemilikan Tanah dalam Konsep Hukum Positif Indonesia, Hukum Adat dan Hukum Islam*, Al-Qanun, Vol. 21, No. 1, Juni 2018.

Lembaga Penelitian Semeru, *Evaluasi Dampak Pendaftaran Tanah secara Sistematis Melalui PAP*, Laporan Penelitian, Final Report, 30 Juni 2002.

Sodiqin Ali, *Hukum Agraria dalam Perspektif Ushul Fiqh*, Mazhabuna, Media Transformasi Pemikiran Islam, Vol. 1, No. 6, April 2012.

Zainul Iwan Fuad, *Penulisan Hukum: Kesadaran Hukum Pengusaha Kecil Di Bidang Pangan Dalam Kemasan Di Kota Semarang Terhadap Regulasi Sertifikasi Produk Halal*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2010.

D. Internet

Kominfo (20 April 2018). Program PTSL Pastikan Penyelesaian Sertifikasi Lahan Akan Sesuai Target.
https://kominfo.go.id/content/detail/12924/program-pts-l-pastikan-penyelesaian-sertifikasi-lahan-akan-sesuai-target/0/artikel_gpr

Blog (29 Januari 2019). PTSL 2019, Rembang Ditarget 60 Ribu Peta Bidang Tanah.
<https://rembangkab.go.id/berita/pts-l-2019-rembang-ditarget-60-ribu-peta-bidang-tanah>

Tirto (4 Maret 2020). Definisi Masyarakat Menurut Para Ahli Serta Ciri dan Unsurnya.
<https://tirto.id/definisi-masyarakat-menurut-para-ahli-serta-ciri-unsur-unsurnya-gb>.

Merdeka (15 September 2018). Al-Qur'an QS An Nur Ayat 42.
<https://www.merdeka.com/quran/an-nur/ayat-42>

Merdeka (15 September 2018). Al-Qur'an QS Al Hadid Ayat 7
<https://www.merdeka.com/quran/al-hadid/ayat-7>