

**ANALISIS HUKUM TERHADAP RENDAHNYA KESADARAN
MASYARAKAT UNTUK MENSERTIFIKATKAN TANAH
DI DESA KETILENGSINGOLELO KABUPATEN JEPARA**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi Sebagai Persyaratan memperoleh

Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh:

Ainaya Qalbina Putri

NIM: 30301900023

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

2022

**ANALISIS HUKUM TERHADAP RENDAHNYA KESADARAN
MASYARAKAT UNTUK MENSERTIFIKATKAN TANAH
DI DESA KETILENGSINGOLO**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi Sebagai Persyaratan memperoleh

Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh:

Ainaya Qalbina Putri

NIM: 30301900023

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

2022

HALAMAN PERSETUJUAN
ANALISIS HUKUM TERHADAP RENDAHNYA KESADARAN
MASYARAKAT UNTUK MENSERTIFIKATKAN TANAH
DI DESA KETILENGSINGOLELO KABUPATEN JEPARA



Diajukan oleh:

Ainaya Qalbina Putri

NIM: 30301900023

Telah Disetujui Oleh:

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Aina', is written over the printed name of the supervisor.

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

NIDN: 0906068001

Tanggal, 30 Januari 2023

HALAMAN PENGESAHAN
ANALISIS HUKUM TERHADAP RENDAHNYA KESADARAN MASYARAKAT
UNTUK MENSERTIFIKATKAN TANAH DI DESA KETILENGSINGOLELO
KABUPATEN JEPARA

Dipersiapkan dan disusun oleh :

Ainaya Qalbina Putri
Nim : 30301900023

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal, 15 Februari 2023
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji
Ketua,

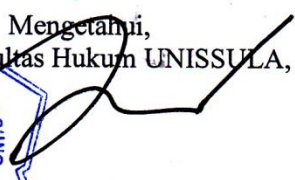

Prof Dr. Hj Anis Mashdurohatun, S.H, M.Hum
NIDN : 0621057002

Anggota,

Anggota,


H. Winanto, S.H, M.H
NIDN : 0618056502


Dr. Andi Aina Ilmih, S.H, M.H
NIDN : 0906068001

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA,


Dr. Bambang Tri Bawono, SH, MH
NIDN : 0607077601

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Ainaya Qalbina Putri

NIM : 30301900023

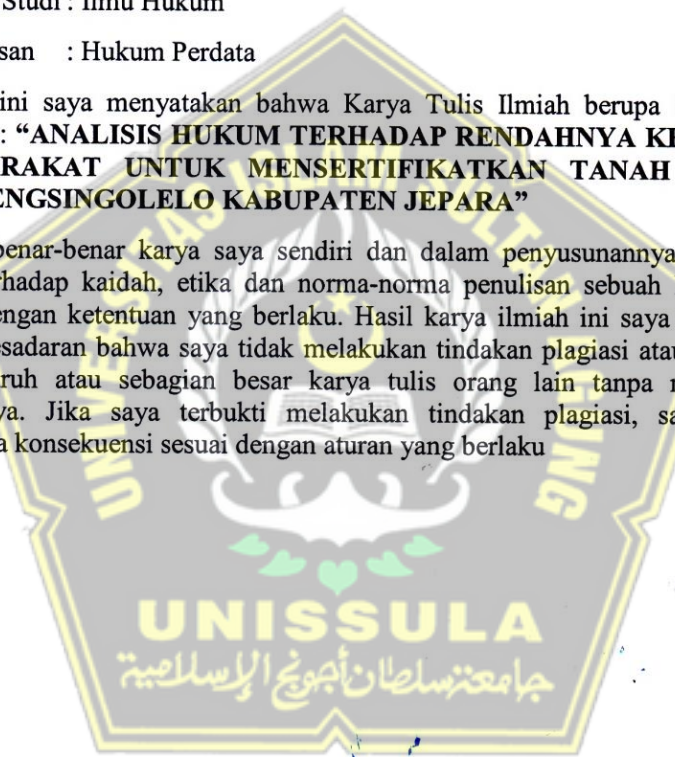
Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini saya menyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah berupa Skripsi yang berjudul : **“ANALISIS HUKUM TERHADAP RENDAHNYA KESADARAN MASYARAKAT UNTUK MENSERTIFIKATKAN TANAH DI DESA KETILENGSINGOLELO KABUPATEN JEPARA”**

Adalah benar-benar karya saya sendiri dan dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hasil karya ilmiah ini saya tulis dengan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima konsekuensi sesuai dengan aturan yang berlaku



Ainaya Qalbina Putri

30301900023

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

“Sesungguhnya ilmu pengetahuan menempatkan orangnya dalam kedudukan terhormat dan mulia (tinggi). Ilmu pengetahuan adalah keindahan bagi ahlinya di dunia dan di akhirat.”



PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

- Papah dan Mamah
- Almameterku

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

- Orang tuaku tercinta, Papah Choliq Setyawan, Alm. Mamah Sri Suryanti, dan Bunda Nur Ifni Yustiyanti yang selalu mencurahkan kasih sayang, mendoakan tanpa diminta, membesarkan saya dan selalu mendukung saya dalam keadaan apapun sehingga bisa menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
- Kakak ku Ibsyar Abdillah, yang selalu mendoakan dan memberi motivasi untuk saya menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
- Ibu Dr. Andi Aina Ilmih, S.H.M.H., selaku dosen pembimbing yang telah membuka wawasan dan kesadaran intelektual guna lebih giat dan bersemangat mengembangkan keilmuan hukum lebih lanjut.
- Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang..
- Keluarga besar Fakultas Hukum UNISSULA khususnya teman-teman Angkatan 2019, semoga kita semua bisa menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT Sang Pencipta yang tak tertandingi oleh apapun atas rahmat, ridho dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir berupa Skripsi ini dengan baik dan lancar tanpa kendala yang berarti. Shalawat serta salam penulis curahkan kepada junjungan Nabi besar Muhammad SAW, kepada keluarganya, para sahabatnya hingga kepada umatnya yang menanti syafaatnya pada kahir zaman, yang telah membawa dunia ini dari kegelapan menuju arah yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Penulisan skripsi ini diajukan dalam rangka memenuhi salah satu persyaratan gelar Sarjana Hukum (Strata 1) pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Judul yang penulis angkat dalam skripsi ini adalah **“ANALISIS HUKUM TERHADAP RENDAHNYA KESADARAN MASYARAKAT UNTUK MENSERTIFIKATKAN TANAH DI DESA KETILENGSINGOLELO KABUPATEN JEPARA”**. Skripsi ini murni ditulis oleh penulis sendiri dengan menggunakan berbagai referensi kepustakaan yang penulis butuhkan. Semoga skripsi ini dapat memberi manfaat ilmu pengetahuan bagi banyak orang.

Dalam penulisan dan penyusunan skripsi ini, penulis berupaya semaksimal mungkin agar dapat memenuhi harapan semua pihak, namun penulis menyadari

bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna didasarkan pada keterbatasan kemampuan dan ilmu pengetahuan penulis. Selanjutnya, dengan segala kerendahan, ketulusan, keikhlasan hati dengan tidak mengurangi rasa hormat, penulis mengucapkan 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.
- 3) Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I dan Bapak Arpangi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- 4) Ibu Dr. Andi Aina Ilmi, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing. Terima kasih kepada Ibu yang selalu meluangkan waktunya ditengah kesibukan Ibu untuk membimbing skripsi saya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
- 5) Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan segenap Civitas Akademik Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah banyak memberikan ilmu selama perkuliahan dan membantu selama masa studi penulis.
- 6) Orang tuaku tercinta, Papah Choliq Setyawan, Alm. Mamah Sri Suryanti, dan Bunda Nur Ifni Yustiyanti yang selalu mencurahkan kasih sayang,

mendoakan tanpa diminta, membesarkan saya dan selalu mendukung saya dalam keadaan apapun sehingga bisa menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

- 7) Kakak ku Ibsyar Abdillah, yang selalu mendoakan dan memberi motivasi untuk saya menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
- 8) Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- 9) Amin Syafaat, Retnaning Ayu, Mutiara Aulia, Nabila Lutfiana, Ihza Nur Salsabilla, Shafa Nur Novitasari, Aulia Caesania, Habibah Tara, yang selalu memberi semangat, dan selalu membantu.
- 10) Keluarga besar Fakultas Hukum UNISSULA khususnya teman-teman Angkatan 2019, semoga kita semua bisa menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
- 11) Semua pihak yang telah memberikan motivasi dan bantuannya.

Penulis ucapkan terima kasih dari lubuk hati yang paling dalam, semoga Allah SWT melimpahkan taufik serta hidayahNya kepada mereka semua. Penulis sadari tentunya skripsi ini jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari pembaca agar menjadi acuan dan pedoman penulis kelak di masa mendatang. Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang berkenan khususnya bagi pembaca pada umumnya.

Wassalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarakatuh

Semarang, Januari 2022

Penulis,

Ainaya Qalbina Putri



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA TULIS ILMIAH ...v	
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xii
ABSTRAK	xv
ABSTRACT	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Kegunaan Penelitian	9
D.1 Kegunaan Teoritis	9
D.2 Kegunaan Praktis	9
E. Terminologi	10
E.1 Analisis.....	10
E.2 Hukum.....	10
E.3 Rendahnya Kesadaran Masyarakat	10

E.4	Mensertifikatkan Tanah	10
F.	Metode Penelitian	11
F.1	Pendekatan Penelitian	11
F.2	Spesifikasi Penelitian	11
F.3	Sumber dan Jenis Data Penelitian	12
F.4	Metode Pengumpulan Data	13
F.5	Metode Analisis Data	14
G.	Sistematika Penulisan	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA		17
A.	Tinjauan Umum Tentang Pertanahan	17
A.1	Pengertian Tanah	17
A.2	Pengertian Tanah Dalam Islam	20
A.3	Pengertian Hak Atas Tanah	21
A.4	Macam-Macam Hak Atas Tanah	22
B.	Tinjauan Umum Tentang Kesadaran Hukum	22
B.1	Pengertian Kesadaran Hukum	22
B.2	Bentuk Kesadaran Hukum	23
B.3	Kesadaran Hukum Dalam Prinsip Hukum Islam	24
C.	Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	26
C.1	Landasan Hukum Pendaftaran Tanah	26
C.2	Pengertian Pendaftaran Tanah	26
C.3	Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia	30
C.4	Manfaat Pendaftaran Tanah	32

C.5 Kepemilikan Tanah Dalam Presepektif Islam.....	37
BAB III PEMBAHASAN	39
A. Dampak Yang Terjadi Dari Rendahnya Kesadaran Masyarakat untuk Mensertifikatkan Tanahnya di Desa Ketilengsingolelo.....	39
A.1 Pembahasan Umum Mengenai Peraturan Perundang-Undangan yang Mengatur.	39
B.1 Pembahasan Hasil Penelitian Di Desa Ketilengsingolelo	56
B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Yang Belum Bersertifikat	68
BAB IV PENUTUP	83
A. Kesimpulan.....	83
B. Saran.....	84
DAFTAR PUSTAKA.....	85
A. Buku	85
B. Jurnal	85
C. Peraturan Perundang-Undangan.....	86
D. Internet.....	87
LAMPIRAN.....	88

ABSTRAK

Tanah merupakan anugerah yang ditunjukkan oleh Tuhan yang sangat esensial terhadap keberadaan manusia tanpa terkecuali di Desa Ketilengsingolelo Kabupaten Jepara. Dalam proses perkembangannya tanah harus mempunyai kepastian hukum untuk mengaturnya agar tidak menimbulkan permasalahan. Sebagai upaya menanggulangi permasalahan ketidakjelasan bukti hukum atas hak milik tanah diperlukan sertifikat sebagai bukti otentik, nyata, dan kuat.

Penelitian ini membahas dampak yang terjadi dari rendahnya kesadaran hukum masyarakat untuk mensertifikatkan tanah dan perlindungan hukum atas tanah yang belum mempunyai sertifikat. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dampak yang terjadi dari rendahnya kesadaran hukum masyarakat untuk mensertifikatkan tanah dan untuk mengetahui bentuk perlindungan dari tanah yang belum bersertifikat.

Metode penelitian dilakukan dengan yuridis-empiris yaitu penelitian yang dilakukan untuk meneliti seberapa efektif peraturan/undang-undang atau undang-undang saat ini berlaku.

Dari hasil penelitian menyimpulkan, terdapat 2 jaminan perlindungan hukum atas tanah yang belum bersertifikat yakni secara preventif dan represif sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA yang menyatakan pemerintah memberikan kepastian hukum yakni pengadaan pendaftaran tanah atas tanah yang belum bersertifikat. Ketentuan tersebut lebih lanjut diatur dalam PP No 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Indonesia, yang mana substansi dari aturan tersebut adalah induk dari peraturan pendaftaran tanah. Namun pada kenyataan yang terjadi, perlindungan hukum terhadap tanah yang belum bersertifikat di Desa Ketilengsingolelo hanya menggunakan surat letter C. Dampak dari rendahnya kesadaran hukum masyarakat untuk mensertifikatkan tanahnya adalah adanya perselisihan mengenai batas-batas tanah.

Kata Kunci : Analisis hukum, Kesadaran masyarakat, Sertifikat tanah,

ABSTRACT

Land is a gift shown by God which is very essential to human existence without exception in Ketilengsingolelo Village. In the process of development, land must have legal certainty to regulate it so as not to cause problems. As an effort to overcome the problem of unclear legal proof of land ownership rights, certificates are needed as authentic, real and strong evidence.

This study discusses the impact that occurs from the low legal awareness of the community to certify land and legal protection for land that does not yet have a certificate. The purpose of this study is to determine the impact that occurs from the low legal awareness of the community to certify land and to find out the form of protection for land that has not been certified.

The research method is carried out by juridical-empirical, namely research conducted to examine how effective the regulations/laws or laws currently apply.

From the results of the study concluded, there are 2 guarantees of legal protection for land that has not been certified, namely preventively and repressively as stipulated in Article 19 of the UUPA which states that the government provides legal certainty, namely the procurement of land registration for land that is not yet certified. These provisions are further regulated in PP No. 18 of 2021 concerning Land Registration throughout Indonesia, where the substance of the regulation is the main regulation for land registration. However, in reality, the legal protection for uncertified land in Ketilengsingolelo Village only uses letter C. The impact of the low legal awareness of the community to certify their land is that there are disputes over land boundaries.

Keywords: Legal analysis, Community awareness, Land certificate

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah anugerah Tuhan yang esensial terhadap keberadaan manusia. Sebagai sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan penghidupan, serta penyelenggaraannya sebagai kewajiban negara sebagaimana diperintahkan tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 “Bumi, air beserta kekayaan alam yang ada di dalamnya dibatasi oleh Negara dan dimanfaatkan untuk kesejahteraan individu”

Tanah adalah aset karakteristik yang pada umumnya dimanfaatkan oleh masyarakat dalam kehidupan sehari-hari, tanah juga merupakan tempat tinggal manusia selain menjadi sumber kehidupan untuk bercocok tanam. Orang-orang membangun rumah mereka di atas tanah, yang kemudian mereka manfaatkan untuk berbagai alasan, termasuk kebun, sawah, dan perumahan untuk toko.¹

Tanah sangat penting dalam kehidupan karena itu adalah objek utama kekayaan yang walaupun kondisi yang berkembang, tanah tidak akan mengalami perubahan. Tanah menyediakan rumah bagi keluarga dan individu, serta pekerjaan, serta menurut keyakinan juga merupakan rumah para dewa pelindung dan tempat arwah nenek moyang tinggal.

¹Siti Nuraisyah, 2015, *Upaya Badan Pertanahan Nasional dan Aparatur desa dalam Meningkatkan Kesadaran Hukum Masyarakat Untuk Membuat Sertifikat Tanah*, Universitas Pendidikan Indonesia.

Kebutuhan akan lahan yang lebih luas untuk membangun rumah, serta perkembangan ekonomi, sosial budaya, dan teknologi yang lebih canggih, mengharuskan tersedianya lahan yang begitu luas untuk hal-hal peternakan, perkebunan, pengembangan industri dan perkantoran, pemasangan sarana hiburan atau tempat wisata, dan jalan raya adalah beberapa contohnya. Kebutuhan lahan atau lahan yang semakin meningkat membuat lahan tampak semakin menyempit. Alhasil, jangan kaget jika harga jual tanah naik. Kesenjangan antara ketersediaan lahan dan kebutuhan lahan telah menimbulkan berbagai permasalahan. Jika properti atau tanah tidak lagi mampu mendukung semua kegiatan masyarakat, masalah tanah akan menjadi lebih bermasalah.

Dalam proses perkembangannya tanah harus mempunyai kepastian hukum untuk mengaturnya agar tidak menimbulkan permasalahan yang tidak diinginkan. Maka, untuk membatasi terjadinya kesulitan pemilikan tanah yang disebabkan oleh ketidakjelasan bukti hukum, maka setiap masyarakat yang mempunyai tanah harus memiliki Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai dokumentasi kepemilikan yang akurat dan sah yang tidak dapat diganggu gugat.

Sertifikat Tanah menetapkan hak hukum seseorang atas tanah. Sertifikat tanah Badan Pertanahan Nasional adalah surat-surat penting pemerintah lantaran terikat menggunakan kasus legalitas tanda bukti kuat untuk penguasaan lahan.

UU No. 5 Tahun 1960, sering dikenal dengan UUPA akhirnya dikeluarkan sepanjang evolusinya. Pembuatan UUPA memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Menetapkan landasan bagi penyusunan UU Agraria Nasional
2. Untuk membangun landasan, meletakkan solidaritas dan keterusterangan dalam peraturan pertanahan
3. Untuk menetapkan dasar-dasar untuk memberikan jaminan yang sah sehubungan dengan kebebasan tanah untuk seluruh individu.

Sebagaimana dapat dilihat, tujuan UUPA adalah untuk memberikan kejelasan hukum kepada setiap orang tentang hak atas tanahnya. Mengenai pentingnya kepastian hukum atas kepemilikan tanah, khususnya pada kehidupan bernegara. Berdasarkan UU, “sertifikat” adalah tanda bukti yang kuat dengan tujuan agar pemilik diberikan kepastian hukum. Berkat adanya sertifikat maka pemegang hak atas tanahnya akan terjamin dari berbagai permasalahan yang memungkinkan itu terjadi.

Berdasarkan UUPA pasal 19, Negara harus mengendalikan pendaftaran tanah agar suatu undang-undang tentang tanah dianggap sah. Tanah yang didaftarkan kemudian mendapat bukti penguasaan tanah yang merupakan bukti nyata penguasaan tanah (sertifikat kepemilikan tanah). Proses pendaftaran tanah terjadi dalam tiga proses kegiatan, yaitu mengumpulkan, menangani data fisik, mengumpulkan dan menangani informasi yang sah dan memberikan catatan untuk bukti hak.²

²Diikhtisarkan dan diakses dari www.hukumonline.com, Online internet tanggal 22 Maret 2022

Pemilahan informasi yang sah dan latihan penanganan, khususnya dengan melihat bukti penguasaan tanah berdasarkan Sebagai bukti, keterangan, atau keterangan penting yang dianggap cukup.

Sertifikat berfungsi sebagai konfirmasi kepemilikan yang andal. Maksudnya, selama informasi aktual dan informasi sah yang terkandung bisa diandalkan, realitas wajib diakui. Buku tanah dan sertifikat ukuran untuk sebidang tanah yang bersangkutan harus digunakan untuk mengumpulkan informasi fisik dan hukum tentang properti yang bersangkutan.

Bukti kuat bagi pemilik bidang tanah diberikan oleh sertifikat tanah. Bukti kuat mengacu pada fakta bahwa sertifikat bukan bukti langsung utama, menjaga validitas sertifikat tanah sesuai dengan sistem pendaftaran tanah UUPA. Di Pengadilan Negeri, pengesahan tanah yang disengketakan itu salah. Sertifikat adalah dokumen aktual dengan kekuatan pembuktian terbaik bagi pemiliknya. Hakim harus dibatasi oleh informasi yang terkandung dalam sertifikat, selama itu tidak dapat ditunjukkan dalam hal apa pun oleh pihak lain.³

Untuk mereka yang memiliki tanah, memiliki sertifikat merupakan point lebih yakni akan menaruh kepastian aturan & perlindungan aturan. Sertifikat tanah ini penting karena mendorong semua pemilik tanah yang sah untuk segera mendaftarkan propertinya di kantor pertanahan terdekat. Tetapi dengan begini pada realitanya tidak sedikit rakyat yang tidak peduli dengan pendaftaran

³ Sherly Tjiatawi, " Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Tanah Yang Belum Bersertifikat Menurut No. 5 Tahun 1960 ", Jurnal Hukum , (2021), 23.

tanahnya, hal ini disebabkan lantaran taraf keuangan yang masih rendah, taraf pendidikan yang masih rendah, kurangnya pengetahuan rakyat.⁴

Administrasi sertifikat tanah akan berfungsi secara efisien jika masyarakat diberi tahu tentang hukum. Pengetahuan peraturan hukum, pemahaman isinya, sikap terhadap peraturan hukum, dan pola tindakan hukum adalah indikasi kesadaran hukum pertama, kedua, ketiga, keempat, dan kelima. Pendaftaran tanah dilakukan untuk menciptakan kepastian kepemilikan, memastikan bahwa tanah digunakan sesuai dengan maksud pemiliknya, memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah, dan mempermudah pemerintah dalam pendataan terkait. Untuk menata tanah yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat Indonesia, maka diperlukan kegiatan hukum yang menyangkut bidang tanah yang telah didaftarkan, dan untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah. Sertifikat akan menjadi hasil akhir setelah pendaftaran tanah selesai. Namun pada perwujudannya tentu terdapat gangguan baik pada perwujudan administrasi ataupun berdasar dari Kesadaran masyarakat, khususnya masyarakat awam yang belum mengetahui pentingnya mendapatkan sertifikat hak atas tanah.⁵

Melihat penjelasan yang ada di atas, penulis tertarik untuk mengkaji tentang tingkat kesadaran masyarakat terhadap pensertifikatan tanah, untuk mengkaji tentang tingkat kesadaran masyarakat di Desa Ketilengsingolelo. Saya tertarik melakukan penelitian di Desa Ketilengsingolelo karena di Desa Ketilengsingolelo

⁴Juliana Abdullah, 2020, *Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Desa Betenge Kecamatan Mallawa Kabupaten Maros*, Jurnal Hukum, Vol.12.

⁵ Noval Kasim, Karsadi, dan Syahbuddin, 2019, *Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Memperoleh Sertifikat Hak Atas Tanah di Kelurahan Tonago Timur Kecamatan Tomia Timur Kabupaten Wakatobi*, Jurnal Hukum, Vol.12, No.2, Hlm.671.

ini tingkat kesadaran masyarakat dalam melakukan pensertifikatan tanahnya masih sangat rendah.

Pada umumnya, khususnya masyarakat Desa Ketilengsingolelo lebih khawatir tentang kebutuhan utama mereka daripada wajib untuk mensertifikatkan tanah mereka untuk kepastian tanah. Selain itu, ada sedikit pengalaman dari orang-orang terdekat yang telah mensertifikatkan tanah mereka, bahwa mensertifikatkan tanah adalah proses yang panjang dan mahal. Akibatnya, masyarakat ragu-ragu untuk mensertifikasi tanah mereka. Yang penting bagi warga Desa Ketilengsingolelo adalah adanya pengamat yang mengetahui batas wilayahnya berdasarkan harta yang dimilikinya, yang cukup untuk memperluas hak atas tanahnya.

Data yang diperoleh dari Badan Pertanahan Jepara pada bulan Maret 2022 mengenai jumlah tanah yang sudah di sertifikatkan di Desa Ketilengsingolelo yaitu HM (hak milik) atau tanah yang sudah bersertifikat berjumlah 371 bidang, daftar tanah DKHP (daftar himpunan ketetapan pajak bumi dan bangunan) DKHP adalah data yang memuat jumlah bidang tanah dan daftar orang yang ada di desa tersebut bidang tanahnya baik yang sudah bersertifikat ataupun belum 2109 bidang yang bersertifikat baru 17%.⁶

Dari data yang telah dijelaskan diatas dapat diketahui bahwa tingkat pensertifikatan tanah di Desa Ketilengsingolelo masih sangat rendah, tanah yang bersertifikat di Desa Ketilengsingolelo juga masih sangat sedikit, hal ini terjadi karena banyak masyarakat yang belum mengetahui adanya PTSL yang

⁶ Berdasarkan Data dari Badan Pertanahan Jepara, per bulan Maret 2022

memudahkan dalam melakukan pensertifikatan tanah, oleh karena itu penulis sangat tertarik untuk mengkaji hal tersebut.

Melihat teori dan fenomena di atas yang terjadi pada kenyataannya , diketahui bahwa Sertifikasi tanah dan pengetahuan hukum masyarakat di Desa Ketilengsingolelo masih sangat minim. Pensertifikatan tanah bertujuan baik, tidak memandang status, termasuk menawarkan surat bukti, umumnya disebut sertifikat tanah, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat terhadap masyarakat pemilik hak atas tanah sebagai pemilik hak batas tanah. Banyak lahan di Desa Ketilengsingolelo yang belum terverifikasi karena rendahnya kesadaran masyarakat, walaupun hal ini juga mempengaruhi perlindungan hukum tanah milik masyarakat di desa Ketilengsingolelo.

Berdasarkan permasalahan yang telah dibahas diatas maka kita perlu berbuat lebih banyak untuk memastikan masyarakat memahami pentingnya mendaftarkan tanah yang tidak bersertifikat secepat mungkin, karena kebutuhan akan kepastian hukum di bidang pertanahan semakin meningkat. Cara untuk memberikan kejelasan adalah mereka yang memiliki hak atas tanah mendapat perlindungan hukum., jadi mudah untuk menentukan siapa pemegang yang benar. Sistem pendaftaran tanah memberikan kemudahan akses informasi bidang tanah dan bangunan terdaftar bagi pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah. Permasalahan rendahnya kesadaran masyarakat di Desa

Ketilengsingolelo untuk mensertifikatkan tanahnya ini harus dicari jalan keluarnya oleh pemerintah yang ada di Desa tersebut.⁷

Berdasarkan fakta dan berbagai keterangan tersebut di atas, penulis tertarik untuk meneliti yang nantinya akan dituliskan sebagai skripsi dengan judul **“ANALISIS HUKUM TERHADAP RENDAHNYA KESADARAN MASYARAKAT UNTUK MENSERTIFIKATKAN TANAH DI DESA KETILENGSINGOLELO KABUPATEN JEPARA”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan yang diangkat di atas, permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana dampak yang terjadi dari rendahnya kesadaran hukum masyarakat untuk mensertifikatkan tanah di desa Ketilengsingolelo?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap tanah yang belum bersertifikat?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan konteks yang disebutkan di atas, tujuan studi berikut adalah :

1. Untuk mengetahui dampak yang terjadi dari rendahnya kesadaran hukum masyarakat untuk mensertifikatkan tanah di desa ketilengsingolelo.

⁷Kurniawan, K. D., Hapsari, D. R. I., & Faj, Y. A. (2021). Peningkatan Kesadaran Hukum Mengenai Sertifikasi Tanah Pada Masyarakat Dusun Klandungan Desa Landungsari Kabupaten Malang. *Jurnal Pengabdian Hukum Indonesia*, Vol 3, No 2, hlm 244.

2. Untuk memahami bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah yg belum di sertifikatkan.

D. Kegunaan Penelitian

D.1 Kegunaan Teoritis

1. Diharapkan dapat menyumbang gagasan bagi perkembangan ilmu bidang akademik pada umumnya, dan ilmu hukum pada khususnya.
2. Sebagai prasyarat menyelesaikan studi sarjana (S-1) di Fakultas Hukum Unissula.

D.2 Kegunaan Praktis

Hasil dari penulisan ini semoga dapat memberi manfaat kepada masyarakat desa Ketilengsingolelo untuk meningkatkan kesadarannya agar melakukan pensertifikatan tanah dan dapat menjadi komitmen bagi pengambil kebijakan dan para penegak hukum dalam rangka menetapkan peraturan tentang kebijakan perlindungan hukum terhadap tanah yang belum bersertifikat dan untuk mengetahui dampak dari rendahnya kesadaran masyarakat untuk mensertifikatkan tanah.

E. Terminologi

E.1 Analisis

Analisis adalah proses pemantauan aktivitas objek dengan mengkarakterisasi komposisi item dan menyusun kembali komponen-komponennya untuk dianalisis atau diteliti secara mendalam..⁸

E.2 Hukum

Hukum adalah mengatur perilaku atau sekali lagi aktivitas manusia di masyarakat. Aturan berisi permintaan dan larangan untuk menindaklanjuti sesuatu atau menghindari sesuatu. Hal ini direncanakan untuk mengatur tata cara berperilaku manusia agar tidak mengganggu dan merugikan kepentingan umum. atau tindakan manusia dalam masyarakat.⁹

E.3 Rendahnya Kesadaran Masyarakat

Rendahnya kesadaran masyarakat adalah kurangnya minat dari masyarakat untuk melakukan sesuatu

E.4 Mensertifikatkan Tanah

Mensertifikatkan tanah serangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah dengan cara berkelanjutan, dan tertata, termasuk pengumpulan, pembukuan, tampilan, dan perlindungan data fisik dan hukum atas bidang tanah dan rumah susun yang digambarkan pada peta dan daftar, termasuk

⁸ Diikhtisarkan dan diakses di <https://id.wikipedia.org/wiki/Analisis>, Online pada Tanggal 25 Maret 2022

⁹ Diikhtisarkan dan diakses di <https://id.wikipedia.org/wiki/Hukum>, Online pada Tanggal 25 Maret 2022

penyediaan sertifikat sebagai verifikasi hak atas bidang tanah tertentu yang diberikan kepadanya.¹⁰

F. Metode Penelitian

Menurut SoerjonovSoekanto dan SrihMamudji “Penelitian adalah instrumen kunci pada kemajuan ilmu pengetahuan dan inovasi yg diharapkan dapat membuka realitas secara efisien, teratur metodologis dan tetap melalui proses penelitian, maka penting untuk menyelidiki dan mengembangkan informasi yang telah dikumpulkan dan diolah.”¹¹

F.1 Pendekatan Penelitian

Bersumber dari rumusan permasalahan dan target penelitian, strategi yang dipakai adalah metodologi yuridis empiris. Pendekatan penelitian adalah pendekatan secara kualitatif tentang ketentuan hukum perlindungan tanah yang belum disertifikatkan dan akibat dari rendahnya masyarakat terhadap pendaftaran tanah sendiri di Desa Ketilengsingolelo.

F.2 Spesifikasi Penelitian

Penelitian deskriptif analiti, deskriptif dengan artian pada penelitian ini penulis bertujuan menguraikan dan melaporkan secara lengkap, berurutan dan menyeluruh, tentang semua berkenaan dengan perlindungan hukum atas tanah yang belum disertifikatkan dan rendahnya dampak masyarakat terhadap pendaftaran tanah di Desa Ketilengsingolelo.

¹⁰ Prof.Boedi Harsono ,*Op. Cit.*, hal 427 (Hukum Agrarian Indonesia)

¹¹ Soekanto, S., & Mamuji, S. (1985). *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*. Rajawali Pers, Hal. 1

F.3 Sumber dan Jenis Data Penelitian

Pada umumnya, Penelitian informasi data sekunder dan primer adalah jenis informasi yang diperlukan dalam audit yang sah.¹² Peneliti ini mengandalkan sumber data primer ditambah dengan data sekunder, yaitu data yang memungkinkan kelengkapan informasi tambahan yang dikumpulkan dari koleksi perpustakaan dan koleksi ujian perpustakaan pribadi dan koleksi tulisan.

- a. Data yang berasal dari lapangan secara langsung berupa data yang berasal dari sampel dan dari narasumber melalui wawancara merupakan data primer.
- b. Data sekunder, adalah informasi data yang didapatkan dengan studi pustaka, berasal dari metode pengumpulan informasi dengan menyelidiki dan memahami tulisan dan laporan yang berkaitan dengan masalah yang dibahas. Data sekunder dengan bahan hukum yang digunakan meliputi:
 1. Bahan Hukum Primer

Sumber dokumen hukum primer yaitu dokumen hukum yang bersifat otoritatif, mengandung arti bahwa mereka memiliki posisi yang mencakup peraturan perundang-undangan, catatan resmi dalam menetapkan peraturan perundang-undangan beserta putusan hakim. Berikut ini adalah beberapa sumber dokumen hukum primer yang digunakan:

¹² *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, (Semarang : Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2009) hal. 6.

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria
- c) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang telah di perbarui menjadi Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 tentang pendaftaran tanah

2. Bahan Hukum Sekunder

Dokumen yang memberikan arahan dan klarifikasi atas dokumen hukum primer, misalnya, buku, tulisan, karya ilmiah, beserta pendapat ahli hukum yang terkait pada penyusunan skripsi ini.

3. Bahan Hukum Tersier

Merupakan dokumen hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan tentang surat-surat hukum primer dan sekunder, yang meliputi:

- a) Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)
- b) Kamus Hukum

F.4 Metode Pengumpulan Data

Adapun metode pengumpulan data yang digunakan adalah:

1. Penelitian Kepustakaan (Library Research)

Pengumpulan data dan literatur relevan dengan tantangan yang dihadapi saat membaca dan belajar, khususnya yang berkaitan dengan judul.

2. Studi Dokumen

Adalah suatu strategi untuk mengumpulkan informasi melalui laporan-laporan yang disusun dengan memecah informasi yang diperoleh dari lapangan yg dibagikan oleh pihak-pihak penting yang berhubungan dengan masalah penelitian ini.

3. Wawancara

Metode penelitian wawancara dilaksanakan terhadap narasumber yaitu warga desa Ketilengsingolelo, pemerintah desa dan kantor pertanahan Kabupaten Jepara.

F.5 Metode Analisis Data

Berikut metode pengumpulan data yang digunakan:

1. Metode Analisis Data

Peneliti memakai jenis analisis kualitatif, metode ini terdiri dari pengumpulan semua bahan yang diperoleh setelah terkumpul kemudian bahan tersebut dianalisis sesuai dengan Hukum dan peraturan yang berkaitan dengan topik yang sedang dibahas. Analisis data ini dari data yang didapatkan dari penelitian kepustakaan atau penelitian lapangan, kemudian dari data tersebut diolah dan diteliti dengan cara kualitatif, dan hasilnya akan dituangkan dalam data deskriptif berupa kata-kata.

G. Sistematika Penulisan

Pada sistematika penulisan ini dibagi menjadi bab-bab yang bersis masalah yang difungsikan untuk mencapai tujuan dalam penulisan skripsi ini. Untuk memudahkan pemecahan masalah, penulis menulisnya dan membagi menjadi beberapa bab:

BAB I : Bab ini yang meliputi Pendahuluan menjelaskan tentang latarhbelakang topik, rumusangmasalah, tujuanepenelitian, kegunaan penelitian,bterminologi, teknik penelitian, danwsistematika penulisan.

BAB II : Tinjauanwliteratur dibagi menjadi tiga sub-bab, yang pertama menawarkan gambaran tentang tanah dan membahas konsep tanah, tanah dalam Islam, konsep hak atas tanah, dan berbagai bentuk haktatas tanah. Sub bab kedua memberikan gambaran umum tentang pengertian kesadaran hukum, bentuk kesadaran hukum, kesadaran hukum dalam prinsip hukum islam. Sub bab ketiga memberikan gambaran umum tentang tinjauan umum pendaftaran tanah membahas tentang landasan hukum pendaftaran tanah, pengertian pendaftarantanah, sistem pendaftaran tanah di Indonesia, manfaat pendaftaran tanah, kepemilikan tanah dalam Islam. Bab ini memberikan landasan teoritis untuk topik yang akan dieksplorasi.

Pengertian kesadaran hukum, contoh kesadaran hukum, dan kesadaran hukum dari sudut pandang hukum Islam semuanya dijelaskan dalam sub-ikhtisar bab kedua tentang kesadaran hukum. Gambaran umum pendaftaran tanah terdapat pada sub-bab ketiga, berikut informasi mengenai dasar hukumnya, pengertiannya, sistem pendaftaran tanah Indonesia, keuntungan, dan kepemilikan harta benda dari sudut pandang hukum Islam.

BAB III : Hasil kajian yang memberikan jawaban atas masalah yang telah dirumuskan pada awalnya. Dampak dari rendahnya kesadaran masyarakat untuk mensertifikatkan tanah di Desa Ketilengsingolelo serta perlindungan hukum atas tanah yang belum bersertifikat dibahas dalam hasil penelitian bab ini.

BAB IV : Lampiran yang terkait dengan penelitian ini disertakan di bagian akhir halaman penutup ini, yang menawarkan kesimpulan dan rekomendasi berdasarkan temuan penelitian ini.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pertanahan

A.1 Pengertian Tanah

Dalam bahasa latin Tanah yaitu ager yang berarti sebidang tanah. Sebutan ager/agraria tidak selalu digunakan dalam arti yang sama. Agraria atau tanah mengacu pada masalah kepemilikan tanah dan undang-undang pertanian atau wilayah pertanian. Agraria, kadang-kadang dikenal sebagai agraria, adalah kata yang terus menerus mengacu pada tanah dan industri pertanian. Istilah peraturan agraria justru sering dipergunakan untuk merujuk pada sekumpulan pedoman yang sah yang berarti memisahkan wilayah-wilayah yang luas dari tanah untuk lebih meratakan penguasaan dan pemilikannya¹³

Tanah adalah lapisan terluar bumi, yang pada pemanfaatannya mencakup bagian badan bumi yang berada di dalamnya dan bagian ruang di atasnya, melalui batasan yang hanya digunakan untuk keuntungan yang langsung berhubungan dengan pemanfaatan tanah yang sedang digarap. Di Indonesia, penggunaan kata agraria dalam lingkungan Administrasi Pemerintahan digunakan pada pengertian pertanahan, baik tanah pertanian ataupun non-pertanian. nBagaimanapun juga, Hukum Agraria dalam

¹³Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta. , hlm.5

lingkungan Administrasi Pemerintahan diberi batasan dengan perangkat peraturan-peraturan dan pedoman-pedoman yang memberikan landasan hukum yang sah kepada para ahli dalam menyelesaikan strategi mereka di bidang tanah.

Dengan Keputusan Presiden Nomor 126 Tahun 1988, Pemerintah Republik Indonesia membentuk Badan Pertanahan Nasional, sebuah organisasi pemerintah independen yang bekerja dengan Presiden untuk mengawasi dan mengawasi administrasi pertanahan. Pemanfaatan peruntukan tanah untuk nama dinas tidak mengubah atau mengurangi kewajiban tenaga ahli yang telah ada di Kementerian dan Ditjen Agraria. UUPA mendefinisikan tanah atau pertanian meliputi bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung dan dalam batas-batas, dalam hal apapun termasuk ruang angkasa, khususnya ruang khusus di atas bumi dan air yang menyimpan : energi dan bagian yang bisa dimanfaatkan. Berusaha untuk terus-menerus mengikuti kekayaan bumi, air dan sumber daya tetap yang terkandung di dalamnya dan berbagai masalah yang terkait dengannya.¹⁴

Bumi meliputi permukaan dunia (disebut tanah), Dengan demikian, yang dimaksud dengan daratan meliputi lapisan bumi terluar yang berada di darat dan lapisan bumi terluar yang ada dibawah air, termasuk air laut. Tanah penting kedudukannya untuk semua kehidupan di bumi dikarenakan tanah menopang tumbuhan dengan adanya hara dan air serta akar

¹⁴*Ibid.*, hlm 6

pendukung. Jenis tanah yang berlubang juga merupakan tempat yang layak untuk hidup mikroorganisme. Tanah juga merupakan tempat bagi banyak mikroorganisme untuk hidup. Bagi sebagian besar makhluk darat, tanah digunakan sebagai tempat bergerak dan hidup.

Tanah pada bahasa kita dapat digunakan dengan implikasi yang berbeda, maka dari itu pada pemanfaatannya harus diberikan batasan, sehingga disadari pada maksud apa istilah tersebut digunakan.¹⁵ Dalam pedoman pertanahan, istilah tanah digunakan menurut sudut pandang yuridis, sebagai pengertian yang secara resmi telah dibatasi oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Sesuai dengan Pasal 4 UUPA, ada berbagai jenis kebebasan di lapisan permukaan bumi yang dikenal sebagai tanah yang dapat ditawarkan dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri atau berkelompok, atau oleh badan hukum. Ini karena lebih mudah untuk mengontrol lebih banyak yang benar daripada yang salah.

Dari penjelasan di atas, tanah cenderung dianggap dari perspektif hukum adalah permukaan bumi. Arti penting dari permukaan bumi adalah sebagai bagian dari tanah yang dapat dijamin oleh setiap individu atau elemen yang sah. Dengan demikian, kebebasan-kebebasan yang muncul pada keistimewaan-keistimewaan permukaan bumi termasuk struktur-struktur atau barang-barang yang terkandung di dalamnya adalah suatu hal yang sah. Masalah hukum yang dimaksud yaitu masalah yang berhubungan melalui penerimaan standar yang berhubungan dengan hubungan tanah

¹⁵ *Ibid.*, hlm 18

dengan tanaman dan gedung di atasnya. Yang kuat adalah bahwa sertifikat sementara hanyalah alat verifikasi sementara tentang hak yang berbeda dan siapa yang memilikinya, tidak mengkonfirmasi ukuran dan batas tanah. Sertifikat kepemilikan tanah sangat penting karena akan berfungsi sebagai bukti resmi kepemilikan masyarakat atas properti tersebut.

A.2 Pengertian Tanah Dalam Islam

Kehidupan berasal dari tanah. Dijelaskan bahwa salah satu variabel produksi yang harus dioptimalkan secara efektif adalah lahan, bahkan dalam perspektif ekonomi Islam. Mengingat hukum Islam adalah dasar dari semua sistem hukum lainnya, maka Surah An-Nahl (16:65) mengandung ungkapan Tanah al-ardh, yang mengandung makna Allah telah mengkaruniakan hujan air yang turun dari langit untuk menghidupi bumi, dan dengan demikian ditunjukkan kebesaran Tuhan dari orang yang mendengarkan untuk dijadikan pelajaran. Selain itu frasa “al thurab” berpedoman pada tanah yang tertuang dalam Surah Al-Baqarah 2:264 untuk mengatakan kepada orang beriman untuk tidak meminta balas sedekah yang diberikan dengan menyakiti hati penerima seperti kesenangan manusia atas harta dan kepadanya. Jangan bertawakal kepada Allah atau hari kiamat. hujan turun di atas batu, Dia menjadi bersih (tidak ada tanah).

Persaingan atas kepemilikan tanah kadang-kadang dihasilkan dari pentingnya tanah bagi kemanusiaan. Padahal, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan dalam Pasal 33 ayat 3, bahwa Negara berwenang untuk mengatur bumi, air, dan kekayaan alam

yang terkandung di dalamnya. Negara memanfaatkan hak istimewa ini semaksimal mungkin untuk kebaikan rakyat. Pengertian bumi yang diberikan dalam Pasal 1 Ayat 4 UUPA yang berbunyi: Meliputi permukaan dunia, termasuk badan bumi di bawahnya dan di bawah air, merupakan dasar pemikiran tentang tanah. Pasal ini menjelaskan bagaimana negara mempunyai kekuasaan untuk mengatur bumi, laut, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terdapat di dalamnya untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹⁶

A.3 Pengertian Hak Atas Tanah

Adanya hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA, yang dapat dimiliki dan diberikan baik secara tunggal atau bersama-sama dengan orang atau badan lain, mengatur adanya perbedaan dalam kebebasan atas lapisan bumi yang disebut tanah, berdasarkan hak penguasaan negara. Hak atas tanah didefinisikan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA sebagai kemampuan untuk menggunakan tanah, termasuk badan bumi, air, dan ruang di atasnya, untuk selama-lamanya mendukung hak pakai hasil. Jika dihubungkan dengan tanah dan subjeknya, maka hak atas tanah merupakan jenis lembaga hukum.

Akses ke properti yang dimiliki secara sah dimungkinkan oleh hak atas tanah, yang merupakan alternatif. Manfaat menunjukkan bahwa

¹⁶ Agus Surono, 2013, *Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (P4T)*, FH-Universitas Al-Azhar Indonesia, Jakarta.

kebebasan lahan digunakan untuk kegiatan seperti budidaya, perikanan, agribisnis, dan pekerjaan perkebunan di samping tujuan struktur bangunan.

A.4 Macam-Macam Hak Atas Tanah

Pasal 16 ayat(1) dan Pasal 53hUUPA memuat aturan yang mengatur berbagai hakvatas tanah. Pasalv20 sampai 27kUUPA berfungsi sebagai kerangka hukum untuk mengatur hak milik. Hak paling mendasar, komprehensif, dan genetik yang dapat dimiliki manusia atas tanah dikenal sebagai hak milik. Kualitas utama hak milik yang membedakannya dari hak lainnya adalah kekuatan dan kelengkapannya.

HGU diperbolehkan maksimal 25 tahun, dan organisasi yang membutuhkan jangka waktu lebih lama diperbolehkan maksimal 35 tahun. Jika pemegang hak memintanya, masa kerja HGU dapat diperpanjang untuk tambahan 25 tahun.

Menggunakan kebebasan memberikan wewenang dan komitmen sejauh pilihan yang diizinkan oleh otoritas yang disetujui atau dalam persetujuan dengan pemilik tanah sehubungan dengan pengaturan sewa dan tanah dewan. Pasal 41 sampai dengan 43 UUPA mengatur bagaimana Hak Pakai dapat digunakan.

B. Tinjauan Umum Tentang Kesadaran Hukum

B.1 Pengertian Kesadaran Hukum

Mengenai kesadaran hukum, ada banyak perspektif yang berbeda dalam ilmu hukum. Ada yang menyatakan bahwa landasan atau konsep

pedoman kesadaran hukum masyarakat diartikan sebagai pandangan individu atas hukum yang ada dalam masyarakat, yang mempengaruhi pandangan kesadaran hukum individu yang paling signifikan dan berfungsi sebagai satu-satunya sumber hukum dan otoritas mengikat hukum. Hukum dan kesadaran hukum merupakan konsep yang sangat erat hubungannya.

Pengetahuan hukum memiliki peran dalam penemuan. Oleh karena itu, pengetahuan hukum merupakan akar dari segala hukum. Akibatnya, hanya hal-hal yang secara tegas membahas pengetahuan hukum mayoritas orang yang memenuhi syarat sebagai undang-undang, dan undang-undang apa pun yang tidak melakukannya tidak akan lagi memiliki kekuatan hukum. Ini adalah pemahaman bahwa setiap orang memiliki pengertian akan hukum atau seharusnya. Mengetahui arti hukum berarti menyadari bahwa hukum berfungsi untuk membela kepentingan manusia.

B.2 Bentuk Kesadaran Hukum

Soerjono Soekanto mendefinisikan bentuk kesadaran hukum yakni:

1. Pengetahuan hukum, atau kesadaran bahwa suatu tindakan tertentu tunduk pada pembatasan hukum. Tindakan ini berkisar dari yang dilarang oleh hukum hingga yang diizinkan olehnya.
2. Pengetahuan hukum, atau memiliki pengetahuan dan pemahaman tentang hukum tertentu.
3. Pola pikir hukum adalah ketika seseorang cenderung mengambil keputusan yang bertentangan dengan hukum.
4. Perilaku hukum, yang meliputi mematuhi aturan yang berlaku.

Bila direalisasikan, mengungkapkan berbagai derajat kesadaran hukum. Individu dapat dikatakan memiliki kesadaran hukum yang rendah jika semua yang mereka ketahui tentang hukum, tetapi kesadaran hukum yang tinggi dapat diekspresikan jika mereka telah bertindak sesuai dengan hukum di komunitasnya. Tingkat literasi hukum di antara penduduk suatu negara merupakan indikator yang baik dari perkembangan negara itu. Masyarakat dan pemerintahan suatu negara akan berfungsi lebih lancar jika warganya lebih berpengetahuan tentang hukum. Sebaliknya, jika masyarakat suatu negara tidak memiliki pemahaman yang menyeluruh tentang hukum, masyarakat dan pemerintah akan lepas kendali, yang mengakibatkan situasi di mana orang terkuatlah yang menang.

B.3 Kesadaran Hukum Dalam Prinsip Hukum Islam

Orang yang sadar hukum termotivasi untuk menghormati dan menaatinya atas inisiatif sendiri, bebas dari tekanan luar. Secara sederhana, kesadaran hukum masyarakat berfungsi sebagai landasan bagi kegiatan sehari-hari dan sebagai pedoman bagaimana individu harus berperilaku.¹⁷

Hukum, baik hukum Islam maupun hukum umum, pada dasarnya mengontrol bagaimana orang bertindak dalam situasi sosial. Hukum, baik hukum Islam maupun hukum umum, pada dasarnya mengontrol bagaimana orang bertindak dalam situasi sosial. Hubungan mendasar antara negara hukum dengan hak dan kewajiban rakyat dalam eksistensi komunal, khususnya dalam kehidupan bermasyarakat.

¹⁷Suherman Toha, 2011, *Dampak Penyuluhan Hukum Terhadap Tingkat Kesadaran Masyarakat*, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Jakarta, hlm. 19.

Pemahaman pihak-pihak yang terlibat dalam kasus tersebut menentukan bagaimana hukum Islam dan hukum normal berbeda dalam situasi ini. Secara umum, hukum umum secara eksklusif mengatur hubungan antara orang-orang, baik secara pribadi dan badan hukum. Istilah "pihak-pihak yang terkait dengannya" memiliki konotasi yang lebih luas dalam hukum Islam karena juga merujuk pada hubungan antara individu atau kelompok individu dengan pencipta ilahi mereka.

Ada kesejajaran antara hukum syara dan moralitas di mana keduanya memiliki tujuan dan fokus pada perilaku kelahiran manusia dalam kaitannya dengan hidup berdampingan atau berfungsi dalam masyarakat. Oleh karena itu, terkadang sulit untuk membedakan antara dunia hukum dan dunia moral. Pada pemeriksaan lebih dekat, Anda akan melihat bahwa ada perbedaan antara keduanya. Hukum syariat bersifat memaksa karena bersifat mengikat dan segera diikuti dengan hukuman, baik sekarang maupun di akhirat. Karena akhlak hanyalah sesuatu yang harus diamalkan selain menjalankan perintah dan larangan syara' yang mengandung sanksi, para ulama sepertinya tidak menyebut adanya sanksi dalam akhlak.

Dalam arti dasar, tujuan mempromosikan hukum syariah, atau yang dikenal sebagai *maqashid al-syari'ah*, adalah untuk membangun hukum bagi orang-orang untuk beroperasi di bawah dengan maksud menyediakan, mengambil keuntungan dari, atau untuk manusia sambil menghindari manusia. dan seluruh masyarakat. melindungi alam dari cedera, kerusakan, atau kehancuran. Allah telah menetapkan perintah dan larangan sebagai

akibatnya. sesuatu yang Allah perintahkan kepada manusia untuk menunjukkan bahwa tindakan itu diinginkan dan bermanfaat bagi manusia jika dilakukan. Demikian pula, apa pun yang dilarang oleh Allah adalah jahat, berbahaya bagi umat manusia, dan harus dihindari.

C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

C.1 Landasan Hukum Pendaftaran Tanah

Landasan hukum pendaftaran tanah yang merupakan kewajiban pemerintah diatur dalam UUPA yang berisi:

- a. Pendaftaran tanah dilakukan di seluruh wilayah Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan guna memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah terhadap pemerintah,
- b. Pendaftaran tersebut terdiri dari:
 1. Melakukan pengukuran tanah, pemetaan tanah, dan pembukuan tanah;
 2. Mendaftarkan hak dan peralihan hak atas tanah tersebut;
 3. Memberikan surat tanda bukti pendaftaran tanah.

C.2 Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berisi salinan buku tanah dan surat ukur tanah yang dirangkai menjadi satu kesatuan dipilih oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. adalah pengesahan hak atas kemerdekaan (BPN). Ada dua jenis sertifikasi yang berbeda. Sertifikat sementara berguna

untuk bukti hak yang diberikan atas tanah dan hak khusus yang telah diberikan atas tanah yang sebelumnya telah memiliki sertifikat pengukuran atau yang telah diukur desa demi desa sesuai dengan perkiraan kota. Tanah yang tidak memiliki sertifikat pengukuran, yaitu tanah di desa belum dinilai menggunakan pengukuran yang dilakukan di setiap desa.

Bagi subjek/objek hak atas tanah, bukti kepemilikan tersebut ditandai dengan sertifikat sebagai bukti yang kuat. Sertifikat kepemilikan ini sangat penting karena akan menjadi bukti resmi bahwa masyarakat memiliki tanah. Sertifikat adalah sebagai berikut sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang isinya bahwa sebagaimana amanat dari Pasal 18 ayat (2c) UUPA, bahwa bukti hak atas tanah ialah sertifikat yang meliputi hak milik atas rumah susun, tanah waris, tanah wakaf, hak pengelolaan dan hak tanggungan yang telah dicatat pada buku tanah sebagai alat bukti yang terkuat.

Di sisi lain, sertifikat bukti hak berfungsi sebagai bukti otentik yang kuat karena substansi dari sertifikat tersebut adalah fakta dan informasi hukum atas kepemilikan tanah asalkan informasi faktual dan informasi hukum tersebut akurat dan sesuai dengan data yang disajikan.

Menurut Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang diatur lebih lanjut dalam Pasal 1 UUPA, bumi, air, dan ruang angkasa, serta kekayaan yang

terkandung di dalamnya, pada tingkat yang paling mendasar dibatasi oleh Negara, sebagaimana kekuasaan banyak orang.

Negara memiliki hak penguasaan untuk:

- a. Mengarahkan serta mengawasi penugasan, penyediaan, dan melakukan pemeliharaan atas bumi dan isinya termasuk tanah, air, serta langit udara.
- b. Memutuskan dan mengarahkan kaitan hukum antara individu dan bumi dan isinya.
- c. Mengarahkan keterkaitan hukum antara individu untuk melakukan kegiatan yang sah atas bumi dan isinya.

Pensertifikatan tanah merupakan urutan kegiatan yang dilaksanakan oleh otoritas publik secara berkelanjutan. Kegiatan ini mencakup pengumpulan, penanganan, pembukuan, serta pembuktian dan dukungan data asli dan secara hukum, dalam bentuk peta dan catatan, hingga penerbitan surat tanda bukti kebebasan untuk sebidang tanah yang sampai sekarang memiliki hak istimewa.¹⁸

Pemerintah telah menetapkan tata cara pendaftaran tanah yang dilakukan untuk pertama kali, yakni:

- a. Dengan cara sistematis yaitu pendaftaran tanah pertama yang dilaksanakan dengan bersama yg mencakup semua objek pendaftaran tanah yang belum pernah terdaftar pada satu wilayah

¹⁸ Diikhtisarkan dan diakses pada <https://www.hukumonline.com/berita/a/melihat-aturan-pendaftaran-tanah-secara-elektronik-lt600a9075dfe79> , Online Pada 1 Juni 2022

ataupun Sebagian pada keluarahan/ desa. Terjadi atas pekerjaan Pemerintah atas dasar program kerja tahunan yang lama dan berlangsung pada daerah-daerah tertentu atas perintah Menteri Negara/Kepala Kadaster di daerah-daerah tertentu, para pengelola, penyimpanan dan pertunjukan untuk kepentingan masyarakat. Penduduk , untuk menjamin kepastian yang sah di sebidang tanah, termasuk untuk menerbitkan bukti dan pemeliharaannya.

- b. Sporadik yaitu kegiatan pendaftaran tanah tahap awal yang mencakup sejumlah bidang pendaftaran tanah pada satu wilayah/ separuh wilayah kota atau kelurahan secara terpisah/ seluruhnya. Hal ini dikerjakan sesuai dengan individu yang terlibat, atau individu yang terpenuhi subjek pendaftaran tanah yang bersangkutan. Pendaftaran sangat penting karena pendaftaran buat kepentingan ekonomi alias pendaftaran dilaksanakan akan membantu pemanfaatan tanah, maksudnya pendaftaran tanah ini sehingga pemanfaatan tanah akan menunjukkan pemanfaatan tanah, Pendaftaran tanah diharapkan dapat mendapatkan kepastian berupa informasi untuk mencegah terjadinya isu hukum dalam industri real estate, khususnya yang berkaitan dengan keadaan tanah.

Pasal 3 PP 23/1997 yang mengatur tujuan untuk mendaftarkan tanah ialah:

- a) Memberikan kepastian hukum yang sah dan jaminan kebebasan pada orang yang mempunyai hak atas tanah, rumah susun dan

kebebasan lainnya yg sudah terdaftar. Sehingga ia mendapatkan kemudahan untuk menunjukkan bahwa ia adalah pemilik hak tersebut.

- b) Memberikan data, sehingga mereka yang sudah mendaftarkan tanahnya dapat mendapat informasi dengan mudah mengenai tanah yang terdaftar.
- c) Pada tertib pelaksanaan administrasi pertanahan Kadaster (BPN) juga telah memperkenalkan “Program Pendaftaran Tanah Sistematis Menyeluruh” adalah kegiatan pemerintahan yang dilaksanakan berkesinambungan, teratur. Pendaftaran tanah yang lengkap dan sistematis.

¹⁹Dengan adanya sertipikat tanah akan menjadi jelas siapa pemilik asli tanah, untuk mengurangi peristiwa perdebatan tanah. Jika dilihat dari keadaan lokasi studi, masih sedikit pemahaman masyarakat tentang perlunya sertifikasi tanah. Penduduk masih belum mengetahui sertifikat tanah asli yang dikeluarkan oleh perusahaan legal.

C.3 Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia

Indonesia mengikuti pendekatan "pendaftaran gelar" Torren. Terlepas dari "publikasi buruk dengan kecenderungan baik" dari sistem pendaftaran tanah. Karena data fisik atau hukum tidak selalu akurat diakui oleh

¹⁹Dyan Hadi Prakoso, 2015, *Upaya Kepala Desa dalam Meningkatkan Kepemilikan Sertifikat Tanah Masyarakat di Desa Gabel Kecamatan Kauman Kabupaten Ponorogo*, Universitas Muhammadiyah Ponorogo.

pengadilan apabila tidak didukung oleh alat bukti lainnya karena sistem publikasi tidak murni dalam skenario ini.

Pada penjelasan PP 24/1997 mengatur terkait tentang pendaftaran tanah yang dimaksud di UUPA tidak mengakui sistem positif dalam publikasi tanah yang mana validitas data terjamin secara utuh, melainkan sistem yang digunakan dalam UUPA adalah sistem negatif yakni pendaftaran tanah yang dilakukan tidak mewajibkan pemerintah yang menjamin seutuhnya atas validitas data pendaftaran tanah yang diberikan, tetapi hal tersebut tidak berarti Indonesia menganut sistem pendaftaran negatif secara murni, tetapi Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah “sistem negatif yang memiliki tendensi positif”. Maksudnya adalah segala informasi yang terdapat di buku dan sertifikat hak atas tanah diakui menjadi alat bukti yang valid sampai dapat dibuktikan sebaliknya/ ketidakbenaran atas informasi yang disajikan dalam buku/sertifikat tanah itu.

Tahap terakhir dalam proses pendaftaran tanah sebagaimana dalam Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997, mengatur apabila dalam jangka waktu 5 tahun tidak adanya pihak ke-3 yang mengajukan keberatan atas pendaftaran tanah, maka ia tidak lagi memiliki hak atas tanah itu. Hak-hak ini harus ditegakkan. Pembagian sertifikat, baik untuk tidak memulai perkara pengadilan atas penerbitan sertifikat atas nama individu maupun badan hukum yang berhak atas tanah ialah yang memiliki itikad baik dan memiliki hak penguasaan yang terbukti secara tertulis dengan pemegang sertifikat dan kepala BPN. Pihak eksternal dapat bersengketa dengan hak yang ditegakkan

oleh pemilik tanah. UUPA sebagai landasan hukum. Di Indonesia, urusan keagrarian sangat menekankan penerapan berbagai bentuk hukum adat dan berfungsi sebagai pelengkap hukum tanah tertulis. Salah satu cara untuk mengatasi keterbatasan sistem negatif tersebut di atas adalah melalui hukum adat terdapat lembaga adat. Menurut aturan yang mengatur penguasaan tanah dalam hukum adat, jika seseorang meninggalkan tanah untuk jangka waktu "tertentu", dan kemudian digarap oleh seseorang yang mendapatkannya "dengan itikad baik", haknya untuk mengklaim kembali tanah itu hilang.

C.4 Manfaat Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 19 UUPA, manfaat untuk mendaftarkan sertifikat tanah ialah:

1. Agar memberi kepastian hukum yang sah dari pejabat publik, pendaftaran tanah dilakukan di Indonesia sesuai dengan pengaturan yang ada dalam UU / PP.
2. Pendaftaran tanah ini mencakup:
 - a. Melakukan pengukuran tanah, perencanaan, dan system akuntansi pertanahan.
 - b. Mendaftarkan bebas sengketa atas tanah dan memiliki hak istimewa atas tanah.

- c. Diberikan surat tanda kepemilikan sebagai alat bukti kepemilikan tanah.
3. Menurut Menteri Agraria, mendaftarkan tanah sebagai salah satu syarat untuk mendatangkan peluang dalam lalu lintas keuangan negara atas negara dan daerah tertentu di Indonesia.
4. Peraturan Pemerintah mengatur pengeluaran-pengeluaran berhubungan dengan pendaftaran, dan aturan tertentu abwha orang yang tidak mampu dibebaskan dari biaya pengurusan pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah tidak hanya memberi perlindungan pemiliknya, tetapi secara efektif juga untuk mengetahui situasi dengan sebidang tanah, siapa yang memilikinya, apa kebebasannya, seberapa luas, dan untuk apa digunakan, dan lainnya. Berikut adalah syarat yang harus dipenuhi untuk mendapatkan kepastian sah:

1. Adanya peta bidang tanah hasil dari perkiraan pengukuran yang bisa digunakan untuk membuat batas pada lapangan dan batas adalah batas yang sah berdasarkan pedoman peraturan perundang-undangan.
2. Tersediannya pembagian tanah secara umum dapat menunjukkan pemegang kebebasan yang sah berdasarkan hukum.
3. Menyimpan daftar umum atas pendaftaran tanah yang *up to date*, khususnya tiap kemajuan dalam informasi yang melihat kebebasan tanah, misalnya, pemindahan hak-hak istimewa yang disimpan dalam

daftar umum.²⁰ Secara yuridis, motivasi mendasar di balik pensertifikatan tanah adalah untuk membuat keyakinan yang sah dan adanya jaminan perlindungan hukum. Sebagai aturan umum, kepastian hukum dari pendaftaran tanah belum diharapkan oleh daerah setempat.²¹

Tidak terciptanya kepastian hukum itu di disebabkan karena beberapa faktor yaitu:

1. Faktor sejarah kepemilikan tanah.

Ketika penulis menganalisis latar belakang sejarah kepemilikan tanah berdasarkan peraturan adat, pendaftaran tanah tidak wajib. Juga, terlepas dari apakah ada kegiatan, misalnya, pendaftaran tanah di kelompok penduduk asli, itu hanya untuk mengumpulkan biaya. Selanjutnya, pendaftaran tanah masih dianggap remeh serta adanya anggapan tidak selaras hingga pendaftaran tanah tidak dipandang sebagai komitmen yang dapat memberi keuntungan untuk kebebasan tanah daerah setempat. Selain itu, kepemilikan pertama adalah kepemilikan agregat, jadi pendaftaran tanah tidak menjadi sangat penting. Sehingga pada saat itu orang lebih suka tidak melakukan pendaftaran tanahnya. Terlebih lagi, pembuktian tanah terus-menerus diabaikan sehingga kepentingan jaminan yang sah tidak dipahami sebagaimana yang diharapkan.

²⁰ Lubis, & Yamin, M. (n.d.). *Hukum Pendaftaran Tanah*. hlm. 167

²¹ Ibid hlm. 171

2. Faktor Psikologi Masyarakat

Tidak ada perbedaan antara memiliki hak atas tanah atau tidak memiliki surat sertifikat atas tanah tersebut. Bahkan jaminan yang diberi Negara kepada pemegang sertifikat secara praktis dianggap sama menurut masyarakat umum dengan orang-orang yang tak mempunyai sertifikat tanah. Sebenarnya tidak terdapat sekuritas/jaminan (*title insuren*) dari negara yang mengakibatkan rendahnya minat masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanahnya. Orang-orang mungkin akan melakukan pendaftaran tanahnya bila mempunyai keinginan untuk menjadikannya sebagai media perolehan pembiayaan modal dengan jaminan gadai ke lembaga keuangan. Sehingga pentingnya sertifikat ini belum berubah menjadi semangat dalam jiwa individu untuk mendaftarkan itu segera. Dapat disimpulkan, sertifikat dapat memberikan perlindungan bagi tanah milik warga.

3. Faktor Kelemahan Aturan Pendaftaran Tanah.

Hingga ini, banyak orang hanya memiliki sedikit atau bahkan tidak memahami peraturan pendaftaran tanah. Akibatnya, standar pendaftaran tanah harus diadopsi untuk mempercepat pendaftaran tanah di Indonesia. Namun demikian, tidak semua bidang tanah telah terdaftar.

4. Faktor Pelaksana dan Pelaksanaan.

Sampai saat ini masih banyak yang keberatan dengan perwujudan pendaftaran tanah. Efek samping dari pelaksanaan tersebut terlihat ragu-ragu, dan berbelit-belit. Juga, ada pemahaman yang jauh lebih beragam dalam mengurus tanggung jawab mereka. Jelas, dengan asumsi ini terjadi, daerah setempat mulai sekarang tidak akan terdorong untuk mendaftarkan tanah mereka. Kelompok masyarakat merasakan repot, merasakan terbebani dan tidak dijamin akan ada banyak yang membantu dari pendaftaran tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah tanpa memberikan bantuan pemerintah kepada masyarakat merupakan salah satu faktor pertimbangan banyak masyarakat yang tidak memahami kepastian hukum hak atas tanah di berbagai daerah. Artinya, apa yang dilakukan oleh Negara dalam pendaftaran ini dianggap salah secara hukum, karena masyarakat yang ingin mendaftar tidak dapat melihat secara jelas apa saja hal yang dilakukan dalam pendaftaran tersebut dan apa saja keuntungan dari adanya autentikasi tanah tersebut. Selanjutnya, hal ini harus benar-benar dipahami dengan pelaksanaan pendaftaran, sehingga sertifikat itu penting bagi daerah setempat.

Hal-hal tersebut di atas menjadi berisiko dalam melakukan pendaftaran tanah yang berakibat pendaftaran tanah tidak terealisasi yang menghambat perolehan kepastian hukum dari pelaksanaan pendaftarannya. Memang, faktor yang tidak menyelesaikan pendaftaran tanah yang melindungi kebebasan individu yang

disebutkan di atas diperburuk oleh perkembangan masalah pendaftaran tanah baru, misalnya:²²

1. Sertifikat ganda;
2. Sertifikat palsu;
3. Sertifikat ganda; dan
4. Sertifikat di bblokir pihak bank.²³

C.5 Kepemilikan Tanah Dalam Presepektif Islam

Kepemilikan tanah menurut pandangan Islam mengizinkan umatNya untuk memliki dan menggunakan tanah. Kepemilikan tanah memiliki persyaratan hukum yang berbeda dari jenis kepemilikan properti lainnya, seperti yang dapat ditunjukkan dengan melihat kitab-kitab syara yang relevan. Islam menempatkan banyak kepentingan pada status daerah yang bersangkutan, terlepas dari apakah itu diambil melalui penaklukan. Status penggunaan sebidang tanah, apakah itu untuk pertanian atau tujuan lain, mempengaruhi siapa yang memilikinya. Selain itu, tanah tersebut dapat dianggap sebagai tanah mati atau tanah yang telah diremajakan. dan apakah tanah tersebut dimiliki oleh negara atau swasta.

Menurut UUPA terkait dengan status untuk menguasai hak tanah berkaitan erat dengan hukum tanah. Hukum Islam memandang bahwa apabila menyangkut hubungannya dengan tanah berupa hak kepemilikan / milkiyah, hak pengelolaan / tasarruf dan hak pembagian/tauzi ha katas tanah diakui.

²² Lubis, Yamin Mhd,dan lubis, op.cit. hlm. 178

²³ Lubis, Yamin Mhd,dan lubis, op.cit. hlm.181

Keistimewaan hukum diberikan atas hak atas tanah melalui ketentuan perundang-undangan dan muncul sebagai akibat dari keputusan politik. Sebaliknya, "ihya" almawat" (tanah yang dibersihkan) adalah ungkapan yang digunakan dalam hukum Islam untuk menggambarkan tanah terlantar, yang "tak ada kehidupan" dan tidak pernah digunakan/ditanami sehingga tanah tersebut dapat menghasilkan kegunaan bagi perumahan dan pertanian.

Islam mengacu pada hak untuk membersihkan tanah sebagai ihya al-mawat/ maut, yang melibatkan tanah yang direvitalisasi yang ditinggalkan pemiliknya maupun tidak dikembangkan dan mengaturnya sehingga dapat dimanfaatkan untuk pengelolaan atau tempat tinggal. Sebagaimana tercatat dalam QS. An-Nahl ayat (65), QS. Al-Jasiah ayat (5), dan QS. Al-Baqarah ayat (164) dari Quran. Sekalipun juga harus mengikuti konvensi yang diterima karena kenyataannya Rasulullah telah memutuskan sepenuhnya, kebangkitan tanah mati adalah arahan dari Rasulullah.

Pengertian hukum Islam tentang "tanah mati" mengacu pada bidang tanah yang tidak pernah dikuasai atau dikuasai oleh siapa pun, tanah itu dapat ditetapkan sebagai tanah tak bertuan tanpa pemilik. Langkah pertama dalam pembukaan lahan adalah menentukan adat yang berlaku.

BAB III

PEMBAHASAN

A. Dampak Yang Terjadi Dari Rendahnya Kesadaran Masyarakat untuk Mensertifikatkan Tanahnya di Desa Ketilengsingolelo

Untuk menjelaskan mengenai hasil penelitian dan pembahasan penulis membaginya kedalam dua sub bab agar lebih mudah dipahami sub bab pertama yaitu mengenai pembahasan umum mengenai peraturan perundang-undangan yang mengatur, sub bab kedua mengenai pembahasan hasil penelitian di Desa Ketilengsingolelo.

A.1 Pembahasan Umum Mengenai Peraturan Perundang-Undangan yang Mengatur.

Desa di Kec. Welahan, Kota Jepara, Jawa Tengah, Indonesia memiliki Desa Ketilengsingolelo. Desa Ketilengsingolelo terbagi 3 dusun yakni:

- a. Dusun Bedayun.
- b. Dusun Ketileng.
- c. Dusun Singolelo.

Masyarakat di Desa Ketilengsingolelo masih memiliki tingkat kesadaran yang rendah terhadap pensertifikatan tanah, penyebabnya karena masyarakat desa belum memahami betapa pentingnya untuk mensertifikatkan tanahnya agar mendapat perlindungan hukum dan kepastian hukum untuk tanah yang mereka miliki. Padahal pada Undang-undang pokok Agraria sudah disebutkan agar setiap orang Indonesia

mempunyai kepastian hukum untuk hak atas tanahnya yang merupakan tujuan adanya UUPA.

Tujuan tersebut dapat dicapai dengan dua cara:

1. Adanya perangkat hukum yang sifatnya tertulis, lengkap, dan mudah dipahami serta diterapkan secara terus-menerus sesuai dengan hukum yang ada.
2. Menyelenggarakan pendaftaran tanah agar pemerintah agar mudah dalam pembuktian hak tanah yang dikuasainya, serta agar pihak-pihak yang berkepentingan dapat dengan mudah mengakses informasi yang mereka perlukan mengenai tanah yang akan dikenai perbuatan hukum, diambil.

Prinsip-prinsip hukum yang diadopsi suatu Negara ketika mengalihkan hak milik menentukan sistem pendaftaran tanah yang digunakan negara tersebut. Setidaknya ada 2 asas hukum yang berbeda:

1. Asas itikad baik; dan
2. Asas *nemo plus iuris*.

Belum ada seorang pun yang menganut sepenuhnya kedua asas tersebut, meskipun negaranya mengikuti salah satu asas hukum atau sistem pendaftaran tanah. Ini memiliki keuntungan dan kerugian karena dua prinsip. Untuk membangun sistem pendaftaran tanahnya, negara mencari solusinya sendiri.

Capistratum merupakan bahasa latin dari pendaftaran tanah sehingga *capita/register/unit* yang dibuat dalam memenuhi kepentingan perpajakan

Romawi untuk tanahnya (*Copatatio Terrens*). Data-data atas tanah berupa lahan, nilai tanah beserta pemegang hak guna kepentingan pajak, cadastre hadir sebagai alat dalam memberikan identifikasi dan penjelasan dari hak atas tanah guna mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah itu.

Kepastian hukum yang dimaksud yakni situasi yang telah pasti terjadi dari ketentuan tujuan adanya hukum pertanahan. Kepastian hukum memiliki keterkaitan erat dengan mewujudkan hakekat dari hukum yakni menciptakan kepastian atas segala bentuk keraguan ataupun rasa ketakutan dari ketidakpastian situasi yang terjadi karena sifat tersebut adalah manusiawi. Terlebih lagi, kajian atas kepastian hukum berkaitan dengan pengkajian keabsahan, yang mana keadaan tersebut dapat dinilai dari keadaan yang sah menurut hukum secara materil atau formal.

Konsepsi atau pengertian dasar dari kepastian hukum dapat dilihat dari dua aspek:

- a. Kepastian hukum terwujud sebab adanya pembahasan dari hukum untuk mewujudkan kepastian hukum hidup di masyarakat karena hukum bermanfaat bagi banyak orang maka, hukum menjalankan tugasnya untuk memberikan jaminan tegaknya keadilan dan mendatangkan kegunaan.
- b. Kepastian hukum dalam atau dari hukum;

Hal tersebut dapat tercapai jika hukum tersebut dibuat menjadi bentuk UU karena UU tidak boleh adanya hal yang bertentangan dengan UU

lainnya karena guna mewujudkan system praktis dan logis dalam pelaksanaannya.

Undang- undang dibuat berdasarkan *rechtswerkelijkheid* yakni situasi yang sebenarnya dan tidak termasuk bahasa yang dapat ditafsirkan dengan berbagai cara. Jika hukum keadilan dikaitkan dengan kejelasan hukum, maka keduanya seringkali bertentangan. Berkaitan dengan hal ini, perlu dicatat bahwa meskipun kepastian hukum mengabaikan asas-asas keadilan hukum, hal yang sama juga terjadi pada keadilan hukum.

Dalam hal adanya hukum yang bertentangan nyata keadilan dan kepastian, maka yang diutamakan adalah keadilan hukum. Alasan dibalik itu yakni keadilan hukum muncul dari hari Nurani penegak keadilan, namun kepastian hukum bermula dari hal yang konkrit nyata. Sehingga hal tersebut telah sejalan dengan hal yang dikemukakan dalam teori kepastian hukum.

Adanya 3 hal fungsi pelaksanaan kepastian hukum pertanahan yakni sebagai:

a. Substansi Hukum

Adanya tujuan, prosedur, serta system penciptaan pendaftaran tanah.

b. Struktur Hukum

Adanya aparat di bidang tanah, serta Lembaga untuk menguji kepastian hukum serta Lembaga pemerintah yang berhubungan dengan itu.

c. Kultur hukum

Adanya realita social dalam masyarakat terwujud dari kesadaran akan hukum.

Pemberian jaminan untuk mewujudkan kepastian hukum bagi pemegang hak tanah diaturnya UUPA yakni sebagai dasar hukum kepastian jaminan perlindungan hukum dalam bentuk hukum tertulis guna melaksanakan pendaftaran tanah secara efektif, yang diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang pada pokoknya menyatakan bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah guna tercipta kepastian hukum pertanahan di seluruh Indonesia berdasarkan dengan tata cara dalam Peraturan Pemerintah.

Implementasi dari Pasal 19 UUPA tersebut terwujud dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang intinya mengatur pendaftaran tanah mulai dari prosesnya, akibat hukum serta hasil akhir produk penerbitan bukti hak yang dikenal dengan sertifikat tanah. Namun Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tersebut belum mewujudkan cita-cita UUPA itu karena hanya mencapai 45% tanah di Indonesia yang tercatat/terdaftar. Oleh karenanya Peraturan Pemerintah tersebut resmi dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Seiring dengan berjalannya waktu, dengan berlakunya sistem pendaftaran tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia terus digalakkan. Pada Tahun 2016 Pemerintah mengeluarkan Program Strtegis Nasional yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap untuk lebih mempercepat pendaftaran Hak atas tanah masyarakat, yang pada saat itu baru kurang lebih 60 % bidang terdaftar. Selain itu pemerintah juga mengeluarkan

Peraturan Pemerintah terbaru yakni Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021.

Kenyataan yang terjadi atas program pendaftaran tanah itu belum terlaksana maksimal karena keputusan pendaftaran tanah terdapat di tangan pemiliknya khususnya kendala di masyarakat desa. Maka dari itu banyak tanah desa yang belum terdaftar sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997. Akibatnya banyak tanah di desa, terutama tanah yang belum dikonversi (tanah adat) yang tidak terdaftar yang berakibat tidak adanya bukti hak berupa sertifikat tanah. Para pemilik tanah masih hanya menggarap tanah kepemilikannya hanya berpegang surat dari catatan desa maupun pajak tanah, karena untuk mewujudkan kepastian hukum atas tanah, tingkat pendaftaran tanah di desa relative rendah.

Tugas pendaftaran tanah sejatinya merupakan kewajiban negara dan hak rakyat. Menurut pandangan Menteri Agraria dan Tata Ruang, pendaftaran tanah dilaksanakan dengan meninjau keadaan negara dan sosial, kebutuhan dalam perekonomian, dan probabilitas realisasinya. Biaya yang terkait dengan kegiatan pendaftaran tanah diatur oleh peraturan pemerintah, yang memiliki ketentuan pihak yang tak mampu²⁴ dibebaskan dari pembayaran biaya.

Faktor penghambat proses pendaftaran tanah yang bersumber dari kelemahan substansi dapat menyebabkan konflik pertanahan. Penyebab terjadinya konflik pertanahan karena aturan hukum yang ada belum dapat

²⁴ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

menyelesaikan permasalahan tumpang tindih hak pengelolaan atau hak milik tanah dan ketimpangan dalam struktur penguasaan tanah inkonsisten. Keputusan Pemerintah termasuk ketidak harmonisan baik secara vertical dan horizontal aturan pertanahan yang berkaitan dengan ketidakjelasan kewenangan pusat dan daerah atas pengurusan tanah, manipulasi perolehan hak milik maupun pengelolaan tanah yang disebabkan dualism kewenangan pusat dan daerah.

Ragam kelemahan substansi pengaturan pertanahan sehingga perlu mendapat revitalisasi relevan dengan kewajiban yang dimiliki negara untuk memberi hak jaminan social termasuk jaminan hak property yang di dalamnya adalah hak atas tanah. Hak social tersebut diantaranya memberi jaminan hak property yang tidak boleh dilanggar yang diberikan berdasarkan status kewarganegaraan bukan membedakan strata ataupun dasar kinerja yang dilakukan.

Berdasarkan hal tersebut diatas bahwa pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia perlu selalu dikembangkan dan disempurnakan untuk mengatasi kelemahan. Hal tersebut dapat dilakukan dengan revitalisasi terhadap substansi peraturan tentang pertanahan. Pembaharuan peraturan yang kuat dan berkembang untuk mengikuti perkembangan masyarakat, sosio kultur dan ekonomi serta perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi. Perbaikan data base sistem pendaftaran dan pertanahan sangat penting, sehingga dapat digunakan untuk memberi kepastian dan perlindungan hukum.

Peningkatan sumber daya manusia dilingkungan kementerian dan Badan Pertanahan baik di pusat maupun di daerah, untuk mengikuti perkembangan masyarakat dan pengetahuan. Pemberian penyuluhan dan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pertanahan, khususnya tentang pendaftaran tanah lebih ditingkatkan dan digencarkan. Hal-hal tersebut dapat mengurangi dan mengatasi tentang sistem pendaftaran di Indonesia.

Pada saat dilakukan penelitian awal ditemukan kenyataan mengenai Sebagian besar tanah milik warga Desa Ketilengsingolelo masih belum memiliki sertifikat, dan belum diketahui status kepemilikan tertentu. Sebagian besar warga Desa Ketilengsingolelo tidak memiliki sertifikat tanah karena berbagai alasan, mayoritas karena warga tidak tahu-menahu atas nilai sertifikat tanah dan proses memperolehnya akibat kurangnya sosialisasi tanah. Akibatnya, permasalahan masyarakat terhadap proses dan tata cara sertifikasi tanah adalah sebagai berikut: pertama, masih banyak masyarakat yang belum mempunyai pemahaman yang cukup atas tata cara pendaftaran tanah yang belum bersertifikat, padahal tanah memegang peranan penting dalam rangka pembangunan nasional yaitu sebagai sarana untuk memenuhi berbagai kebutuhan hidup sekaligus sebagai tempat tinggal.

Memperhatikan hal tersebut maka diperlukan upaya-upaya untuk mengedukasi masyarakat akan perlunya pendaftaran tanah atas tanah yang belum bersertifikat, terlebih di zaman sekarang ini dimana tuntutan akan kepastian hukum pertanahan/property semakin meningkat. Ini adalah

langkah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemilik tanah, sehingga seseorang dapat dengan mudah mengidentifikasi apakah dia adalah pemilik yang sah atau tidak. Selain itu, pendaftaran tanah berfungsi sebagai sumber informasi bagi *stakeholders* yang berkepentingan, termasuk pemerintah, yang memungkinkan mereka dengan cepat mendapatkan data yang diperlukan untuk melakukan kegiatan hukum yang menyangkut bidang tanah terdaftar dan bangunan.

Pendaftaran tanah sistematis dapat diartikan sebagai pendaftaran tanah yang belum pernah terdaftar sehingga ini dilakukan pertama kali secara Bersama-sama atas seluruh bidang tanah di wilayah tertentu (desa/kelurahan), sedangkan apabila dilakukan secara sporadis harus dengan permintaan suatu pihak.

Pendaftaran tanah secara sporadis dikenal dengan melakukan daftar tanah pertama kali baik satu objek atau lebih dari suatu Kawasan baik desa ataupun kelurahan dengan permintaan pihak yang memiliki kepentingan atau orang yang melakukan penguasaan tanah secara sah, baik sendiri maupun sendiri dalam jumlah besar. Pendaftaran secara sporadis terbagi menjadi dua bagian yaitu bersifat sukarela, artinya tidak ada kewajiban untuk mendaftarkan tanahnya apabila yang bersangkutan tidak terlibat dalam suatu perbuatan tindakan hukum, adanya unsur sengaja untuk mendaftarkan tanah bagi dirinya sendiri karena memahami pentingnya

sertifikat tanah untuk melakukan perbuatan hukum tertentu yang akan dilakukannya.²⁵

Untuk menerbitkan sertifikat tanah masyarakat masih kurang mengerti mengenai pengetahuan tentang nilai dari pendaftaran tanah berdampak pada rendahnya warga yang menjadi pemilik sertifikat. Kini, mayoritas tanah milik warga Indonesia tidak terdaftar dan bersertifikat. Berdasarkan data, hanya 49% bidang tanah Indonesia yang terdaftar telah divalidasi. Ada beberapa alasan mengapa masyarakat tidak mendaftarkan tanahnya, antara lain mahal biaya pendaftaran tanah, masyarakat tidak memahami tujuan pendaftaran tanahnya, dan masyarakat memahami tujuan pendaftaran tanah tetapi tidak mau mendaftarkan tanahnya. untuk mendaftarkan tanah mereka karena begitu rumit di BPN.²⁶

Masyarakat mendapat manfaat dari pendaftaran tanah dengan memperoleh kejelasan hukum. Kepastian hukum adalah melindungi dari perbuatan sewenang-wenang, menjamin perlindungan bahwa subjek hukum pasti menerima apa yang diharapkan dalam keadaan dimaksud. Masyarakat menginginkan kejelasan hukum karena mengharapkan masyarakat patuh dengan kepastian hukum. Karena berusaha memelihara ketertiban umum, maka hukum dipercayakan untuk menegakkan kejelasan hukum.

²⁵ Ayu Larasati, 2020, *Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia*, Zaaken: Journal of Civil and Business Law, Vol. 1, No.1, Hlm.130–131.

²⁶ Hans Henricus, 2010, *Penyertifikatan Tanah: Baru 49 % Tanah di Indonesia yang Bersertifikat*.

Rendahnya kesadaran masyarakat dalam mensertifikatkan tanahnya di Desa Ketilengsingolelo ini disebabkan karena masih rendahnya kesadaran hukum dari masyarakat di desa tersebut. Padahal melakukan pensertifikatan tanah ini dapat memberikan jaminan kepastian hukum.

Ada dua cara untuk mencapai salah satu ketentuan UUPA, yaitu mewujudkan kepastian hukum kepada seluruh masyarakat atas hak tanahnya. yaitu:

1. Akses terhadap surat-surat hukum sifatnya mudah dipahami, lengkap serta tertulis yang pelaksanaannya dilakukan konsisten sesuai substansi dan persyaratannya.
2. Melakukan pendaftaran tanah agar pemerintah dapat segera menegaskan kepemilikannya atas barang di bawah penguasaannya dan stakeholders pihak-pihak yang berkepentingan dapat memperoleh informasi yang diinginkannya tentang tanah yang sedang dalam proses peradilan.

Recht Cadaster, atau *Legal Cadaster*, terdapat kepastian hukum dalam Teknik pendaftaran tanah di Indonesia. Perlindungan dan/atau kepastian hukum yang akan diberikan oleh pendaftaran tanah ini berkaitan dengan kepastian subjek dan objek hak, serta status hak pada saat didaftarkan. Menurut Pasal 19 UUPA yang intinya menyatakan bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum bagi tanah yang tersebar di wilayah Indonesia melalui dasar hukum Peraturan Pemerintah.

Menyusul terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang memberlakukan ketentuan ini dicabut.

Tujuan pendaftaran tanah, seperti telah dikemukakan sebelumnya, adalah untuk memperoleh kejelasan hukum baik terhadap subjek maupun objeknya. Kata “hukum” dan “kepastian hukum” sama-sama memiliki dua suku kata. Istilah kepastian mengacu pada objek (kondisi), ketentuan, atau spesifikasi tertentu.²⁷

Kepastian hukum harus dijamin melalui tersedianya peraturan perundang-undangan tertulis, serta melaksanakan pendaftaran tanah yang baik. Menurut Pasal 19 Ayat 1 UUPA mengatur demikian bahwa pendaftaran atas tanah itu dimaksudkan guna memberikan kepastian hukum atas tanah-tanah yang berada dalam satuan wilayah negara yang mana dalam pendaftarannya wajib mengacu kepada persyaratan dalam PP yang ditetapkan pemerintah.

Untuk melaksanakan tujuan Pasal 19 UUPA, diterbitkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang memiliki substansi tentang pendaftaran tanah. Peraturan tersebut menentukan prosedur pendaftaran tanah Indonesia dan konsekuensi beserta akibat hukumnya, dengan hasil akhirnya adalah Untuk mempercepat pendaftaran hak atas tanah masyarakat yang pada saat itu hanya mencakup sekitar 60% dari bidang

²⁷ Cst Kansil, Christine St. Kansil, Etc., 2009: 385

yang terdaftar, pemerintah memperkenalkan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagai bagian dari Program Strategis Nasional pada tahun 2016.

Pada kenyataannya, khususnya di daerah pedesaan, pemegang hak atas tanah belum sepenuhnya memenuhi persyaratan untuk mendaftarkan tanahnya. Hal ini menunjukkan bahwa banyak tanah, khususnya tanah hak ulayat sebelumnya, masih belum terdaftar dan tidak memiliki sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan. Para pemilik tanah masih hanya menggarap tanah kepemilikannya hanya berpegang surat dari catatan desa dan pajak tanah. .

Sertifikat tersebut dibatalkan apabila terdapat sistem pendaftaran tanah yang bereputasi buruk sehingga pemilik sebenarnya tetap terlindungi. Kelemahan sistem ini adalah sertifikat hak atas tanah masih rentan terhadap perbuatan hukum yang menyangkut subjek dan objeknya. Ada beberapa sistem publikasi yang digunakan di Indonesia, namun yang sering digunakan sistem publisitas negatif aspek positif.

Tidak ada tanggung jawab atas hasil sertifikat hak atas tanah. Pejabat tidak bisa disalahkan atas sistem PR yang buruk. Pemeriksaan hukum menyimpulkan bahwa penggunaan sistem publisitas negatif (aspek positif) ini tidak memenuhi standar pelaksanaan dan penegakan peraturan perundang-undangan dalam sistem pendaftaran tanah karena tanggung jawab telah dialihkan dari pejabat ambtenaar ke sistem publisitas negatif (positif elemen).

Konsep perlindungan hukum bagi pemilik tanah tidak terpisahkan dari permasalahan keadilan untuk melaksanakan hukum. Menurut Gustav Radbruch, ada tiga (3) prinsip dasar yang harus dijunjung tinggi dan mengharuskan sistem hukum dan penegak hukum untuk memberikan pertimbangan yang serius, sehingga (pilihan untuk tidak menggunakan opsi publisitas negatif memiliki dengan unsur positif atau gagasan untuk melindungi hukum bagi pemilik tanah yang hak-haknya terabaikan sebab prinsip itu sendiri tidak mungkin dicapai.

Hukum, tetapi itu tidak berarti bahwa masyarakat harus berperilaku positif. Hal ini karena akta yang dihasilkan merupakan cara pembuktian yang tidak diragukan lagi, sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA petugas pendaftar tanah tidak pasif dalam hak ini; sebagai gantinya, mereka diharuskan untuk melakukan penelitian baik untuk pembukuan tanah awal dan pendaftaran atau pencatatan modifikasi tanah yang sudah terdaftar untuk mencegah kesalahan.

Teknik delimitasi yang bertentangan digunakan untuk menetapkan batas-batas kepemilikan tanah. Batas wilayah ditetapkan sesuai dengan kesepakatan yang ditandatangani dengan pihak yang memiliki tanah di sekitarnya. Sebelum kepemilikan tanah dan hak atas tanah dari seseorang tersebut diadakan pembukuan, diadakan pengumuman. Jika para pihak yang berselisih tidak dapat mencapai kesepakatan, masalah itu dibawa ke pengadilan.

Sistem publikasi sangat penting, manfaat publikasi ini adalah memperkuat perlindungan kepemilikan tanah tradisional. Karena begitu maraknya tanah adat Indonesia, hanya sebagian kecil orang yang berniat jahat menggunakan keadaan ini dengan melakukan pemalsuan informasi yang berakibat sertifikat untuk apa yang benar-benar milik adat dapat diberikan.

Namun pada kenyatannya masih terdapat kelemahan pada sistem publikasi. Berikut adalah beberapa kelemahan sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia:

1. Tidak semua elemen masyarakat memiliki kemampuan pendaftaran tanah;
2. Sosiokultur masyarakat belum sepenuhnya sadar urgensi pendaftaran tanah dibuktikan masih masih banyaknya tanah yang belum bersertipikat;
3. Rawan kesalahan oleh pendaftar;
4. Proses pengukuran yang belum efektif, dan
5. Buku desa masih menjadi tendensi permasalahan dalam sistem publikasi.

Tugas pendaftaran tanah sebenarnya merupakan tanggung jawab pemerintah dan hak asasi manusia. Menurut pandangan Menteri Agraria dan Tata Ruang, pendaftaran tanah dilakukan dengan mempertimbangkan kondisi lokal dan negara bagian, kebutuhan lalu lintas komersial, dan kemungkinan realisasinya. Peraturan pemerintah menetapkan Batasan.

Biaya pendaftaran tanah dibebaskan bagi mereka yang tidak mampu membayarnya.

Hal tersebut kemudian menimbulkan implikasi kepada ketidakpastian hukum pendaftaran tanah yang apabila mengacu pada pendaftaran tanah diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997. adalah dimulai pada saat pendaftaran sampai pada masa tunggu 5 (lima) tahun tersebut berakhir. Perkembangannya masa tunggu 5 (lima) tahun tersebut mendapat pembaharuan dari peraturan terbaru salah satunya tentang Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mengatur tentang pendaftaran tanah.

Pada prakteknya masih banyak ditemukan pengadilan menerima gugatan atas sertifikat tanah yang lebih dari 5 tahun diluar perkara cacat administratif. Oleh karena itu, apabila publikasi tanah masih menggunakan publikasi negatif, maka tetap dapat memberikan kesempatan kepada pihak-pihak untuk melakukan gugatan terhadap sertifikat tanah. Hal ini jelas berpotensi menimbulkan upaya hukum yang tidak berakhir.

Faktor lain penghambat proses pendaftaran tanah yang bersumber dari kelemahan substansi dapat menyebabkan konflik pertanahan. Ketentuan peraturan perundang-undangan yang gagal mengatasi persoalan sistem penguasaan tanah yang tidak merata dan kepemilikan atau pengelolaan properti yang tumpang tindih menjadi salah satu penyebabnya adalah terjadinya konflik pertanahan di Indonesia.

Berbagai kelemahan pengaturan pertanahan sehingga perlu mendapat pembaharuan yang terkait dengan kewajiban negara dalam menjamin hak sosial meliputi property. Hak sosial ini diberikan berdasarkan kewarganegaraan (citizenship) dan bukan berdasarkan prestasi atau golongan, dijamin seperti hak milik, tidak dapat dicabut, dan tidak dapat dilanggar.

Sehubungan dengan hal tersebut divatas, pendaftarandtanah di setiap wilayah Indonesiabperlu selalu dikembangkan dan disempurnakan untuk mengatasi kelemahan. Hal tersebut dapat dilakukan dengan revitalisasi terhadap substansi peraturan tentang pertanahan. Pembaharuan peraturan yang kuat dan berkembang untuk mengikuti perkembangan masyarakat, sosial budayabdan ekonomi serta perkembangan ilmuepengetahuan dan teknologi.hPerbaiki data base sistem pendaftaran dan pertanahan sangat penting, sehingga dapat digunakan untuk memberi kepastian dan perlindungan hukum.

Peningkatan sumber daya manusia di lingkungan kementerian dan Badan Pertanahan baik di pusat maupun didaerah, untuk mengikuti perkembangan masyarakat dan pengetahuan. Pemberian penyuluhan dan sosialisai kepada masyarakat mengenai pertanahan, khususnya tentang pendafataran tanah lebih ditingkatkan dan digencarkan. Hal-hal tersebut dapat mengurangi dan mengatasi tentang sistem pendafaran di Indonesia.

Guna menumbuhkan lebih tingginya masyarakat yang sadar untuk melakukan sertifikasi tanah, maka pemerintah mencanangkan program Pendaftaran Tanah.

PTSL adalah dikenal sebagai salah satu proses pendaftaran tanah yang dilakukan pertama kalinya. Pelaksanaan PTSL serentak di seluruh wilayah objek tanah yang belum terdaftar dalam ruang lingkup wilayah tertentu yakni kelurahan/desa atau daerah setingkat lainnya. Maka dengan terlaksanakannya program ini, adanya kepastian hukum yang diberikan dari pemerintah atas kepemilikan tanah di desa/kelurahan tersebut. Maksudnya adalah PTSL hadir sebagai payung hukum BPN dalam Peraturan Menteri Agraria No 12/2017 yang pada pokoknya bertujuan untuk mempercepat pendaftaran tanah secara sistematis dan lengkap, dan InPres 2.2018 yang mengatur terkait hal yang sama agar tanah di seluruh wilayah RI terdaftar. Sehingga program PTSL telah memiliki dasar hukum agar masyarakat dapat dituntut untuk melaksanakan PTSL.

B.1 Pembahasan Hasil Penelitian Di Desa Ketilengsingolelo

Berdasarkan hasil penelitian, masyarakat di Desa Ketilengsingolelo memiliki tingkat kesadaran hukum yang rendah akan pentingnya pendaftaran hak atas tanahnya. Hasil penelitian berdasarkan informasi yang diperoleh dari Badan Pertanahan Jepara menunjukkan pada bulan Maret 2022 mengenai jumlah tanah yang sudah di sertifikatkan di Desa Ketilengsingolelo yaitu HM (hak milik) atau tanah yang sudah bersertifikat berjumlah 371 bidang dari daftar tanah DKHP (daftar himpunan ketetapan

pajak bumi dan bangunan) DKHP adalah data yang memuat jumlah bidang tanah dan daftar orang yang ada di desa tersebut bidang tanahnya baik yang sudah bersertifikat ataupun belum 2109 bidang yang bersertifikat baru 17%.

Rendahnya kesadaran masyarakat dalam mensertifikatkan tanahnya di Desa Ketilengsingolelo ini juga di sebabkan karena masyarakat desa yang hidup dan bekerja di bidang pertanian, (mencapai 60 persen jumlah penduduk desa) mereka berpikiran sangat sederhana.

Bagi mereka berpikiran bahwa tanah sebagai tempat hidup mereka, dan dikerjakan belum membutuhkan surat kepemilikan (sertifikat). Baginya selama dikerjakan dan dikuasai sudah cukup dan tidak aka ada yang mengganggu. Masyarakat desa masih berpikiran bahwa tanah kepemilikannya akan disertifikatkan hanya kalau mereka sangat membutuhkan misalnya untuk modal sebagai jaminan di perbankan atau pembagian waris atau hibah.

Selain hal tersebut masyarakat di Desa Ketilengsingolelo juga masih berpikiran apabila tanah kepunyaannya disertifikatkan malah menimbulkan masalah misalnya ada sengketa batas dengan tetangga atau sengketa kepemilikan dengan saudara dan hal tersebut akan dihindari oleh penduduk pedesaan. Hal tersebut terjadi karena biasanya tanah kepemilikan mereka dalam pembagian keluarga atau batas kepemilikan hanya sebagai lisan dan saling percaya. Juga apabila tanah tersebut didaftarkan sekarang dan mendapatkan tanda bukti hak berupa sertifikat, di kemudian hari akan

dilakukan pembagian waris atau jual beli, masyarakat masih menganggap proses berikutnya menjadi lebih rumit dan Panjang.

Ada anggapan juga di tengah masyarakat bahwa tanah yang sudah terdaftar atau yang sudah bersertifikat masih bisa untuk digugat pihak lain. Bahkan tanah yang sudah bersertifikat tersebut dikuasai oleh orang lain. Seringkali juga tanah yang sudah bersertifikat menjadi obyek sengketa dan obyek perkara di desa maupun di aparat penegak hukum. Semua ini dapat terjadi sebagai akibat dari ketidaklengkapan dan ketidaklengkapan pemahaman masyarakat terhadap informasi pertanahan.

Masyarakat belum mencapai tahap pemahaman karena masih banyaknya masyarakat yang belum paham alur mengajukan pembuatan sertifikat tanah karena minim informasi dari kelurahan, pejabat pertanahan atau dari kelurahan itu sendiri di Desa Ketilengsingolelo, sehingga ini menyebabkan masyarakat menjadi enggan untuk mensertifikatkan tanahnya karena kurangnya pengetahuan mereka mengenai pentingnya sertifikat tanah itu.

Terlebih lagi, masyarakat memiliki rasa malas untuk mengurus sertifikat tanah karena mereka menganggap prosesnya lama dan memakan biaya besar. Faktor bauta adalah factor utama masyarakat tersebut tidak ingin melakukan pembuatan sertifikat karena hadirnya jasa pihak ketiga untuk mengajukan pembuatan sertifikat tersebut secara berbayar.

Temuan hasil penelitian bahwa rendahnya tingkat kesadaran masyarakat untuk mensertifikatkan tanahnya di Desa Ketilengsingolelo

dihubungkan dengan sifat *heteronomous* yaitu keinginan yang berbeda-beda dalam bersikap menanggapi kepemilikan sertifikat tanah. Masyarakat berpikir bahwa dalam perolehan sertifikat tanah sifatnya sungguh sulit, waktunya yang lama sehingga biaya tersebut kurang cocok bagi masyarakat biasa yang hidup di desa, dan juga mereka memiliki tingkat Pendidikan yang relative masih rendah dan tingkat perekonomian yang tertinggal maupun seadanya atau pas-pasan karena sebagian besar berprofesi petani²⁸ Padahal Sertifikat berperan penting guna bukti nya sebagai pemilik tanah yang sah serta mewujudkan kepastian hukum kepada pemegang haknya.

Surat bukti kepemilikan berupa sertifikat merupakan pengaturan yang ditentukan UU, yakni dalam Pasal 9 UUPA bahwa hasil dari penebitan sertifikat itu digunakan sebagai bukti kuat kepemilikan hak bagi pemilik yang sah, kemudian dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA juga mengatur bahwa sertifikat adalah surat tanda pembuktian hak yang terkuat, dengan demikian aturan hukum di Indonesia telah menegaskan aturan tersebut sebagai bukti hak maka telah adanya jaminan kekuatan hukum dan kekuatan alat bukti kepada pemilik tanah yang sah. Tetapi fungsi terutama dari sertifikat adalah alat bukti, tetapi tidak semata-mata sebagai hanya satu-satunya alat bukti yang dapat membuktikan kepemilikan tanah dikarenakan kekuatan pembuktian tersebut dapat diwujudkan dari sertifikat pengganti yang memiliki kedudukan yang sama seperti sertifikat otentik atas tanah tersebut.

²⁸ Kosasih Djahiri, 1985, hlm. 25

Masyarakat belum menunjukkan pola sikap yang baik untuk mengikuti proses pembuatan sertifikat karena pandangannya adalah adanya persyaratan yang berbelit, rumit, biaya mahal, birokrasi yang melelahkan serta memakan banyak biaya sehingga perilaku masyarakat enggan melakukan pendaftaran tersebut.

Faktor itu membentuk sikap masyarakat yang belum memperlihatkan itikadnya untuk mengurus sertifikat sebagai masyarakat yang taat hukum. Pola perilaku hukum adalah hak terutama untuk memperoleh kesadaran hukum karena dari perilaku tersebut dapat diketahui efektifitas hukum yang berlaku di masyarakat yang diperlihatkan dari kesadaran hukum dan perilaku hukum di dalam masyarakat.

Hal ini sangat disayangkan karena disayangkan mengingat Negara Indonesia sendiri merupakan Negara Hukum dan hal ini sangat isu polemic atau menjadi masalah dalam kasus sengketa tanah dan klaim kepemilikan tanah hanya sepihak.

Dari hasil wawancara dengan Bapak Agus Supriyanto selaku Petinggi di Desa Ketilengsingolelo dan juga Bapak Sofwan selaku Carik , penulis mengembangkan penelitian di lapangan dengan menggali apa yang menjadi penghambat masyarakat kurang adanya kemauan dan pengetahuan tentang pentingnya pengurusan pensertipikatan tanah yang memiliki manfaat penting apabila tanah yang mereka miliki telah bersertifikat.

Diantaranya mayoritas masyarakat Desa Ketilengsingolelo tidak mendaftarkan tanahnya yakni adanya factor penghambat yang terjadi yakni

kurangnya pemahaman terkait tanah miliknya harus didaftarkan Kembali serta tidak memahami manfaat dari melakukan pendaftaran tanah. Kemudian apabila tanah itu adalah tanah waris, yang belum adanya kesepakatan yang dicapai ahli waris terkait pembagian warisan tanah itu, maka ahli waris tidak melakukan pengurusan pensertifikatan karena dianggap masih adanya sengketa tanah dengan pihak ketiga.

Kemudian munculnya pandangan di masyarakat bahwa melakukan pendaftaran tanah prosesnya sulit dan berbelit maka masyarakat menjadi tidak peduli dan malas untuk mendaftarkan tanah miliknya, karena adanya pandangan di masyarakat pengurusan tanah itu membutuhkan uang yang banyak, yakni terkait dengan pembayaran pajak seperti PBB yang membuat semakin mahal. Maka faktor ekonomi menjadi alasan karena masyarakat berpikir bahwa mendaftarkan tanah bukanlah kebutuhan pokok sedangkan banyak kebutuhan pokok lainnya yang harus dipenuhi, mereka beranggapan bahwa tanah itu tidak akan berpindah tangan kepada orang asing karena adanya sertifikat atas nama keluarganya walaupun ia telah meninggal. Masyarakat tidak mau membayar kewajiban sehubungan dengan pendaftaran tanah termasuk BPHTB karena anggapannya biaya itu mahal.

Kemudian juga karena faktor minimnya pendidikan formal yang ada pada masyarakat Desa Ketilengsingolelo yang mayoritas pemilik tanahnya adalah orang yang sudah lanjut usia sehingga kurang adanya pengetahuan dan kurang mengerti pentingnya manfaat akan pensertipikatan tanah.

Hasil temuan penelitian dalam proses wawancara dapat diketahui masyarakat masih memiliki kesadaran yang rendah untuk melakukan pendaftaran tanah serta mengathui bahwa sertifikat hak milik merupakan alat bukti yang penting dalam kepemilikan tanah, khususnya adalah SHM sebagai salah satu hak atas tanah.

Masyarakat Desa Katilengsingolelo memiliki kesadaran yang rendah untuk memahami pentingnya sertifikat tanah karena rendahnya pengetahuan dan pemahaman akan hukum pertanangan di Indonesia yang mengatur berbagai isu dan dasar pelaksanaan hukum agraria mulai dari hukum dasar UUPA hingga aturan pelaksana tentang pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997.

Padahal kesadaran masyarakat Desa Katilengsingolelo berperan penting sebagai indicator yang dapat diukur mulai dari rendah hingga tinggi atas kesadaran hukum. Maka dari itu, masyarakat yang memiliki kesadaran hukum yang tinggi akan tercermin dalam sifat individualnya, serta peningkatan tersebut akan berhubungan dengan proses pembelajaran maupun pengalaman yang dialami terkait hukum pertanahan. Indikator tersebut merupakan titik awal untuk memahami efektivitas dari pelaksanaan aturan hukum yang tercermin dalam kesadaran hukum masyarakat.²⁹

Maka dari itu guna memahami tingkat kesadaran hukum masyarakat Desa Ketilengsingolelo, terdapat 4 indikator yakni:

a. Sikap hukum.

²⁹ Koswara, 1987, hlm. 51

- b. Pemahaman akan hukum.
- c. Pola perilaku hukum.
- d. Pengatahuan hukum.

Apabila semakin tinggi tingkat kesadaran masyarakat maka akan selaras dengan tingginya implementasi dari kesadaran hukum yang berasal dari dirinya pribadi sebagai pelaksanaan kewajiban warga negara yang baik dan patuh hukum.

Perwujudan dari warga negara yang baik adalah gambaran masyarakat yang turut andil dalam membentuk pola kesadaran hukum, sehingga individu dalam masyarakat dapat melakukan penyesuaian diri sehingga dapat diterima di tengah masyarakat tempat ia tinggal. Maka dari itu 4 indikator tersebut adalah parameter kualitatif terkait dengan kepatuhan dan kesadaran hukum di masyarakat.

Dampak yang terjadi dari rendahnya kesadaran masyarakat dalam pensertifikatkan tanahnya di Desa Ketilengsingolelo adalah banyaknya tanah yang belum bersertifikat, banyaknya tanah yang tidak mendapat perlindungan hukum, terjadinya perselisihan tanah atau sengketa tanah mengenai batas-batas tanah, namun masalah yang paling banyak terjadi di Desa Ketilengsingolelo adalah adanya perselisihan tanah mengenai batas-batas tanah.

Patok yang berfungsi sebagai patok batas merupakan sumber utama sengketa batas tanah. Sangat penting untuk membuat atau menempatkan patok sebagai penanda batas tanah untuk menghindari terjadinya

kecurangan Seperti kelimpahan atau kelangkaan tanah, serta sisa tanah. Kantor Pertanahan masih mencari alternatif penyelesaian konflik dengan tetap menjaga rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban para pihak.

Karena hak milik yang tidak terdaftar juga dapat dihasilkan oleh pihak ketiga yang memiliki hak atas tanah, penyelesaian sengketa tanah yang lama dan tidak adanya penyelesaian yang sesuai dapat mengakibatkan para pihak menjadi tidak puas dan mengajukan gugatan ke pengadilan, salah satunya perselisihan batas tanah. Banyak faktor yang mempengaruhi batas wilayah. Walaupun ada beberapa kesempatan untuk menggugat di pengadilan, masyarakat awam cenderung menghindarinya. Selain itu, ada kepercayaan luas di masyarakat bahwa Mengajukan kasus di pengadilan itu mahal, memakan waktu, dan berbelit-belit. Akibatnya, masyarakat berusaha untuk mengatasi konflik tersebut melalui jalur non-litigasi.

Penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan 2 cara baik litigasi maupun non litigasi.

1. Litigasi

Proses penyelesaian sengketa melalui mekanisme gugatan di pengadilan yakni sesuai dengan kompetensi maupun yuridiksi pengadilan para pihak.

2. Non Litigasi

Proses penyelesaian di luar pengadilan yang memiliki beberapa pilihan sebagaimana diatur di dalam UU No. 30 Tahun 1999.

Terdapat dua opsi untuk menyelesaikan sengketa, yang pertama adalah:

1. Melalui jalur non yudisial atau non litigasi (musyawarah)

Di luar ruang sidang, penyelesaian permasalahan di bidang pertanahan dapat dilakukan dengan bantuan pihak ketiga yang posisinya netral yang diatur di dalam Pasal 1 angka 10 UU No. 30 Tahun 1999 yang membahas penyelesaian sengketa di luar pengadilan, yang meliputi:

a. Konsultasi

Penyelesaian sengketa yang dilakukan para pihak dengan bantuan konsultan.

b. Negosiasi

Penyelesaian sengketa yang bertujuan untuk mencapai kata mufakat untuk menjalin kerja sama yang harmonis.

c. Mediasi

Proses penyelesaian sengketa dengan cara berunding dari kedua belah pihak dibantu oleh mediator guna mencapai kata sepakat.

d. Konsiliasi

Proses menyelesaikan perkara dengan bantuan konsiliator sebagai penengah dan memberikan solusi yang dapat digunakan oleh para pihak untuk mencapai kata sepakat.

2. Melalui Jalur Litigasi (Jalur Pengadilan)

Pasal 2 menyatakan bahwa kekuasaan kehakiman dilaksanakan melalui badan peradilan seperti peradilan umum yang diatur dalam

UU No. 8 Tahun 2004 yang berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara perdata, termasuk penyelesaiannya) PTUN (menurut UU Peratun Nomor 9 Tahun 2004), yang memiliki kewennagan untuk memutuskan perkara pertanahan yang masuk kepada sengketa keperdataan. Berikut ini adalah ciri-ciri penyelesaian konflik melalui litigasi:

- a. Prosedurnya cukup resmi.
- b. Pihakketigafyang dipilih oleh Negara membuat keputusan (hakim)
- c. Keputusan diputuskan tanpa partisipasi para pihak.
- d. Sifat putusan bersifat persuasif dan mengikat.
- e. Orientasihpada faktaghukum (menemukan pihakjyang bersalah).

Sidang telah dimulai.

Berdasarkan pembahasan serta wawancara yang telah dilakukan oleh peneliti dapat diketahui bahwa masalah yang paling sering terjadi di desa Ketilengsingolelo adalah masalah batas-batas tanah dari tanah waris dan masalah atau sengketa.

Dan masalah yang terjadi ini biasanya terjadi pada tanah yang belum di sertifikatkan, karena tanah yang belum disertifikatkan perlindungan hukumnya hanya menggunakan Letter C dan biasanya masalah sengketa mengenai batas-batas ini diselesaikan melalui penyelesaian mediasi kekeluargaan.

Penyelesaian melalui mediasi ini yakni mediator akan menjadi perantara dalam perundingan demi mencapai kesepakatan, biasanya

mediator berasal dari pemerintah desa agar penyelesaian masalah mengenai batas-batas tanah ini selesai tanpa ada yang condong ke salah satu pihak.

Sebagai upaya meningkatkan pelaksanaan dalam pendaftaran tanah di Desa Ketilengsingolelo, maka dilakukan aksi nyata melalui Pendidikan, sehingga dengan aksi nyata warga dapat mengetahui hukuman dan akibat yang dapat ditimbulkan apabila tidak melakukan pengetatan ketaatan pendaftaran tanah. Bentuk pengawasan tersebut dapat melalui aturan yang berlaku dan melalui metode Pendidikan seperti melakukan pameran, penyuluhan ataupun kampanye,

Untuk mengurangi dampak dari rendahnya kesadaran masyarakat dalam mensertifikatkan tanahnya di Desa Ketilengsingolelo melibatkan pemerintah desa dan kantor pertanian setempat untuk menumbuhkan kesadaran hukum masyarakat Desa untuk melakukan pendaftaran tanah, antara lain, sosialisasi atau Penyuluhan yang bertujuan untuk memberi pengetahuan kepada masyarakat Desa Ketilengsingolelo tentang pensertipikatan tanah, manfaat maupun tujuan untuk memenuhi persyaratan dalam mengajukan permohonan baik hak, kewajiban, subjek serta objek tanah yang sesuai dengan peraturan pendaftaran tanah.

Bentuk kegiatan penyuluhan dan sosialisasi kepada masyarakat dilakukan dengan mengumpulkan warga pada balai Desa Ketilengsingolelo serta melibatkan Kepala Desa beserta Perangkat-perangkat Desa Ketilengsingolelo.

Diharapkan dengan adanya kegiatan penyusunan serta sosialisasi yang dilakukan atas pendaftaran tanah dapat meningkatkan kepedulian, partisipasi, serta antusiasme di kalangan masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah dan mendaftarkan tanahnya dan membantu kelancaran pelaksanaan program BPN dalam misi tertib administrasi pertanahan.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Yang Belum Bersertifikat

Sebelumnya saya akan membahas mengenai peraturan pemerintah yang mengaturnya yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 namun Peraturan Pemerintah tersebut sudah di perbarui menjadi Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021.

Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 dilahirkan untuk mengubah isi dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam sistem negara Indonesia, prosedur pendaftaran tanah diatur dalam PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Seperti dikutip di pasal 1 ayat 1, yang dimaksud dengan

Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur.

Serangkaian kegiatan pendaftaran tanah tersebut mencakup pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik yaitu letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun. Selain itu juga termasuk data yuridis yaitu keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun.

Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 mengatur tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Meskipun telah di ubah menjadi lebih baru namun patokan yang digunakan dalam Peraturan Pemerintah itu adalah aturan yang lama hanya saja di perbarui agar menjadi lebih baik dalam penerapannya.

Masyarakat diberikan perlindungan hukum agar dapat memperoleh manfaat dari segala hak yang telah diberikan kepadanya. Masyarakat diberikan perlindungan hukum agar mereka dapat menggunakan semua hak istimewa hukum untuk membela pelanggaran HAM orang lain.³⁰

C.S.T. Kansil menegaskan bahwa pengertian perlindungan hukum berasal dari pengertian perlindungan; Dalam hal ini, perlindungan hukum dibatasi. Tanggung jawab hukum, dalam hal ini apa yang dinyatakan oleh orang sebagai subyek hukum terhadap orang lain dan lingkungannya, berkaitan dengan perlindungan yang diberikan oleh hukum.³¹

³⁰Satjipta Raharjo, 1993, *Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat Yang Sedang Berubah*, Jurnal Masalah Hukum, Hlm.121.

³¹ Christine S.T. Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.

Sistem hukum bekerja dengan baik apabila mencapai tujuannya yaitu untuk memberikan perlindungan hukum untuk mewujudkan: kepastian, keadilan, serta kemanfaatan hukum. Guna terwujudnya supremasi hukum yang harus diberikan pada subjek hukum ialah perlindungan hukum baik secara preventif (yang memiliki sifat pencegahan) atau represif (yang memiliki sifat memaksa), tertulis dan tidak tertulis.

Contoh yang baik tentang bagaimana sistem hukum bekerja untuk mencapai legitimasi, efektivitas, dan keseragaman adalah perlindungan hukum. Ini dapat berbentuk tindakan pencegahan (pencegahan) atau pemaksaan (pemaksaan) tertulis atau tidak tertulis. Ada dua jenis hukum perlindungan:

1. Perlindungan Hukum Preventif

Didefinisikan sebagai tujuan mencegah pelanggaran sebelum terjadi. Hukum dan peraturan ditulis untuk mencegah pelanggaran dan untuk menawarkan peringatan atau larangan saat melakukan tugas.³²

2. Perlindungan Hukum Represif

Tanah memegang peranan penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Akan tetapi, seringkali terdapat persoalan yang berbeda mengenai kepemilikan hak atas tanah dalam kehidupan individu-individu yang hidup di bawah kedaulatan suatu negara. Negara yang bertanggung jawab penuh atas kesejahteraan warganya harus diperlengkapi untuk

³² Soekamto, S. (1982). *Pengantar Penelitian Hukum*. Universitas Indonesia.

menghadapi persoalan-persoalan yang ditimbulkan oleh kepemilikan hak atas tanah yang tidak diakui.³³

Hukum tanah kolonial Belanda yang meliputi hak milik, hak opstaal, hak erfacht, dan lain-lain juga berlaku. Namun, hukum adat, yang tidak memiliki dokumentasi tertulis, mengatur dan berlaku untuk kepemilikan tanah adat atau tanah pangeran. Tanah adat adalah istilah yang digunakan untuk menggambarkan tanah yang dimiliki oleh penduduk setempat. Contohnya tanah yasan, tanah gogolan, dan tanah adat.

Pemerintah bertanggung jawab atas pendaftaran tanah. Keterlibatan dan atau peran masyarakat, khususnya pemegang hak, akan mempengaruhi seberapa cepat pendaftaran tanah berlangsung. Cara pengumuman yang digunakan untuk melakukan pendaftaran tanah menentukan tingkat perlindungan hukum yang diberikan kepada mereka yang melakukan perbuatan hukum berdasarkan informasi yang diberikan, guna mewujudkan sepenuhnya tujuan pendaftaran tanah, yaitu menjamin perlindungan hukum bagi para pemegang tanah hak. Pendaftaran tanah mengenal sistem publikasi positif dan negative.

Secara umum, dikenal dua proses publikasi dalam pendaftaran tanah:

1. Sistem publikasi positif

Sertifikat tanah yang diterbitkan menjadi bukti eksklusif dan sah dari hak atas tanah seseorang. Karena fakta bahwa data dalam bukti hak tidak dapat diubah, mereka memberikan perlindungan penuh kepada pemegang hak dan pihak lain. Temuan pendaftaran ini berfungsi sebagai konfirmasi yang tidak

³³ *Ibid.*

dapat disangkal dari sifat absolut. Rincian dalam pembuktian hak tidak dapat diubah meskipun ada kesalahan, meskipun ada putusan hakim.

2. Sistem publikasi negatif

Menetapkan bahwa seseorang tidak dapat membeli atau menjual jika tidak berada di atas tanah subjek, hanya menentukan hak pembeli dan melindungi hak pemegang hak (yang memiliki hak). Metode publikasi ini dikenal sebagai Nemu Plus Yuris. Setiap orang yang ditunjuk dalam pembuktian hak, yang tidak mampu berbuat di luar batas kewajibannya, adalah pemegang hak. Lainnya merasa tidak mungkin untuk percaya atau tidak percaya fakta. Petugas pendaftaran tanah dapat mengubah putusan hakim jika terjadi kesalahan pencatatan. Akibatnya, mereka yang berhak atas perlindungan melakukannya.

Tanah yang belum bersertifikat disebut dengan tanah yang tidak terdaftar di Kantor Pertanahan setempat. Diatur dalam UUPA, seluruh tanah baik yang belum dikonversikan, harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat apabila tidak, maka hak tanah itu akan dialihkan negara. Menjadikan hak untuk membawa ke dalam hak milik sebagai salah satu kategori hak yang ditentukan dalam UUPA sebagai berikut:

Sebelum	Sesudah
Hak Gendong	Hak Milik
Hak Erpacht	Hak Guna Usaha
Hak Opstaal	Hak Guna Bangunan;

Di Indonesia, berlaku hukum pertanahan dualistik sebelum tahun 1960. Berlainan sisi dengan hukum keperdataan barat, yang mana hak atas tanah tersebut kerap dikenal dengan tanah Eropa dan mencakup, antara lain, tanah dengan hak eigendom, hak opstaal, dan hak erfphact. Sedangkan hukum adat, yang tidak memiliki dokumentasi tertulis, mengatur dan berlaku untuk kepemilikan tanah adat. Tanah adat adalah istilah yang digunakan untuk menggambarkan penguasaan tanah yang digunakan oleh penduduk setempat. Contohnya tanah Yasan, tanah Gogolan, dan tanah yang memiliki hak ulayat.

Menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1999, hak ulayat dimaksud dengan hak yang timbul karena hukum adat sebagai kekuasaan dari masyarakat hukum adat tertentu yang merupakan lingkungan hidup yang memberikan manfaat atas tanah, sumber daya alam, termasuk dalam melakukan hubungan ke luar untuk kelangsungan hidup masyarakat dengan tradisi turun-menurun.

Boedi Harsono juga menekankan pentingnya sertifikasi sebagai bukti yang dapat dipercaya dan kuat.³⁴ Bila dimungkinkan masih ada alat bukti tambahan, maka tidak bisa dikatakan sertifikat sebagai satu-satunya alat bukti. Menurut Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengatur terkait: apabila tanah telah diterbitkan sertifikat kepemilikan tanah, maka selambat-lambatnya selama 5 tahun apabila tidak adanya keberatan dari pihak lain, maka pihak tersebut tidak dapat menuntut haknya kembali terhitung 5 tahun sejak sertifikat terbit.

³⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (sejarah, pembentukan, undang-undang pokok agrarian, isi pelaksanaanya) Djambatan, Jakarta: 2008

Sertifikat dinyatakan sebagai sumber bukti kredibel. Maka, penyelenggaraan pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum untuk bidang perumahan adalah benar dan praktis. Ketentuan ini tidak mengurangi asas memberikan perlindungan yang sama kepada mereka yang memiliki tanah, menguasainya, dan memanfaatkannya dengan baik, serta mereka yang mendapat penguasaan tanah secara itikad baik dengan melakukan daftar tanah atas nama mereka.

Keadilan adalah konsekuensi dari penilaian yang benar, tidak memihak, dan dapat diverifikasi, serta memperlakukan orang dengan *equality before the law*. Praktik keadilan dapat diterapkan pada tingkat masyarakat lokal, nasional, dan dunia. Hal ini dapat ditunjukkan melalui sikap dan perbuatan yang tidak memihak, serta dengan memberikan kepada orang-orang apa yang menjadi miliknya secara sah.

Secara umum, lembaga verifikasi *acquitieve* digunakan untuk mengatasi masalah ini (kepemilikan yang merugikan). Namanya muncul di buku tanah sebagai pemegang hak, menunjukkan kesalahan dalam proses publikasi negatif, dan sertifikatnya selalu rentan terhadap litigasi dari pihak ketiga yang menganggap dia adalah pemilik sah tanah tersebut. Namun lembaga *rechtsverwerking* hukum adat dapat dimanfaatkan untuk menghindari kekurangan metode publikasi negatif pendaftaran tanah.

Ditinjau dari hukum adat, apabila dengan sementara orang itu membiarkan tanahnya untuk diusahakan dan kemudian tanah diusahakan oleh pihak lain yang menerimanya secara sah, maka orang itu kehilangan haknya untuk menuntut harta

itu. Akibatnya, lembaga tersebut juga menikmati perlindungan hukum yang diberikan kepada pemilik tanah yang tidak terdaftar di bawah hukum adat, yang mengakui lembaga *rechts erwerking*. Menurut hukum adat, jika seseorang mengizinkan tanahnya untuk diusahakan dalam waktu tertentu.

Ditinjau dari agama Islam, kepemilikan individual atas tanah memiliki nilai social dan yuridis yang harus diakui karena adanya wewenang atau tasarruf yang dapat dimanfaatkan sesuai dengan keinginannya berdasarkan hubungan kewenangan pemilik dengan harta pribadi.

Menurut pendapat Abdurrahman Al-Maliki, kepemilikan tanah dapat diraih dengan cara: pewarisan, jual-beli, penghibahan, menghidupkan tanah yang mati (ihya'ul mawat) termasuk dalam membuat batas (tahjir), atau pemberian tanah dari negara pada individu (iqtha').³⁵

Seperti yang telah dibahas dan ditunjukkan sebelumnya, ada dua jenis perlindungan hukum untuk tanah yang tidak bersertifikat, yaitu:

1. Bentuk Perlindungan Hukum Preventif :

Aturan ini melindungi pemegang hak atas tanah yang belum disahkan oleh pendaftaran tanah. Badan Pertanahan Nasional akan menawarkan surat bukti berupa sertifikat kepada setiap orang yang telah mendaftarkan tanahnya.

2. Bentuk Perlindungan Hukum Represif

Jika mereka membeli tanah dengan itikad baik, mereka tetap menerima perlindungan hukum sehubungan dengan hak kepemilikan tanah yang tidak bersertifikat atau tidak terdaftar. Yang dimaksud dengan "itikad baik" adalah

perbuatan menguasai, menggunakan, dan mengelola tanah setelah diperoleh dengan itikad baik. Karena itu, dia berhak atas tanah. Menurut Pasal 27 dan 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang telah di ubah menjadi Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021, pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat dengan itikad baik dilindungi secara hukum. Mereka diizinkan untuk mengajukan keluhan, keberatan, dan litigasi ke pengadilan untuk menentukan siapa yang sebenarnya memiliki tanah yang bersangkutan.

Hasil penelitian memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat dalam hal pemilikan tanah yang belum bersertifikat sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 UUPA yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah dilakukan di seluruh wilayah negara Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah. Peraturan pemerintah yang dikehendaki adalah induk dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang telah di perbarui menjadi Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 yang mengatur pendaftaran tanah.

Menurut temuan penelitian, mungkin ada bukti lebih lanjut, sehingga sertifikat tidak dapat dianggap sebagai satu-satunya bukti. Ketentuan Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021. Alat pembuktian ini dapat digunakan sebagai perlindungan bagi tanah masyarakat.

Berdasarkan temuan wawancara dan studi di Desa Ketilengsingolelo, juga diperoleh informasi bahwa pemerintah dan masyarakat di Desa Ketilengsingolelo masih mempercayai dan menggunakan letter C bagi masyarakat yang belum melakukan pensertifikatan bagi tanahnya.

Letter C ini digunakan sebagai alat pembuktian kepemilikan tanah dan digunakan sebagai perlindungan bagi tanah mereka, bagi mereka yang belum memiliki sertifikat.

Salah satu cara pembuktian hak milik atas tanah yang dikenal dengan Pendaftaran Desa (letter C) seringkali hanya dapat dilakukan di pulau Jawa sebelum Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) diberlakukan.

Letter C sifatnya sebagai surat keterangan yang diperoleh dari kacamatan maupun desa yang berfungsi sebagai verifikasi pemenuhan pajak. Dokumentasi ini hanya sebagai bukti bahwa pajak tanah telah dibayar setelah UUPA disahkan dan ketentuan konversi sudah ada. Surat keterangan kepemilikan bukan Letter C.

Berdasarkan hasil pembahasan, Letter C sesuai dengan 164 HIR dan Pasal 1866 KUH Perdata dengan memberikan kepastian hukum dan sebagai alat bukti pertama. Untuk tujuan pendaftaran tanah patuh atas adanya hukum adat dan mengamankan hak atas tanah. Ketika properti atau barang terlibat.

Letter C bermanfaat untuk bukti kepemilikan tanah di wilayah tersebut. Pada saat sertifikat tanah, Letter C berfungsi sebagai dokumentasi hak atas tanah dan kewajiban administrasi. Letter C saja tidak lagi menjadi alat bukti utama dan terkuat setelah sertifikat hak atas kawasan ini diterbitkan.

Menurut Pasal 1866 KUHPerdata dan 164HIR, Letter C yang disebut juga Girik, pipil, pethuk sebagaimana sering disebut, dapat digolongkan bukti yang tertulis.

Letter C diselenggarakan dalam praktek oleh desa maupun kelurahan sebagai bukti yang kuat, adapun Letter C Kecamatan adalah hasil dari perolehan pendataan mendalam di tahun 1950 sebelum adanya UUPA dalam hukum.

Letter C menunjukkan bahwa cara pendaftaran tanah adat digunakan untuk mendapatkan sertifikat hak milik yang pertama; sampai saat ini, kepemilikan properti tersebut belum bersertifikat.

Berdasarkan Pasal 1866 KUH Perdata, alat bukti tertulis, keterangan saksi, praduga, pengakuan, dan sumpah merupakan alat bukti yang dapat diterima. Alat bukti juga berperan dalam memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada orang yang memiliki tanah pekarangan, sarusun, dan hak tanah terdaftar lainnya, sehingga mereka tanpa kesulitan dapat menetapkan kepemilikannya atas hak-hak yang bersangkutan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Letter C pada tanah desa juga merupakan bukti tertulis yang memiliki kepastian hukum sebelum tanah didaftarkan. Sebagai upaya perwujudan kepastian hukum kepada pemegang hak milik tanah atau hak milik sarusun, diberikan pula penjelasan secara resmi mengenai pengertian dan pengertian Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang telah di perbarui menjadi Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021.

Hakekat keberadaan Letter C sebagai bukti bahwa sertifikat tanah telah terbit menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 diundangkan dan Letter C tersebut adala bukti pengurusan tanah untuk wajib bayar pajak dan dapat diperuntukkan dalam permohonan hak tanah.Oleh karena itu, seperti yang

ditunjukkan oleh Letter C, prosedur pendaftaran tanah biasanya digunakan untuk mendapatkan sertipikat hak atas tanah untuk pertama kali, yaitu tanah yang sebelumnya tidak punya sertifikat.

Pedoman bagi masyarakat diharapkan untuk memiliki kesadaran terkait pentingnya bukti kepemilikan tana sehingga dapat dilakukan proses penggantian kepemilikan tanah sesuai dengan prosedur dan asas dalam pendaftaran tanah dalam UUPA. Asas yang dikenal tersebut yakni :

- a. Cepat
- b. Sederhana
- c. Murah.

Hal itu guna kepastian hukum dalam industry real estate yang penting untuk mewujudkan perolehan bukti hak milik dengan seritifikat yang membuat seluruh masyarakat baik kalangan bawah sampai atas untuk memperoleh sertfikat khususnya bagi yang belum mengkonversikan hak tana dari Letter C untuk membuktikan kepemilikannya.

Ketentuan Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemeirntah No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa sertifikat sebagai bukti hak tanah, maka dari itu agar menjadi tanah terrdaftar Letter C harus didaftarkan melalui mekanisme pendaftaran tanah agar dapat menjadi bukti berkekuatan hukum, dikarenakan sertipikat merupakan bukti ha katas tanah yang terkuat yang dapat membuktikan data fisik serta yuridis sebagaimana yang telah tercatat dalam surat ukur maupun buku tanah tersebut yang didata sebelumnya.

Salah satu bukti hak milik atas tanah, yaitu Pendaftaran Desa (letter C), seringkali hanya ada di pulau Jawa sebelum Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) disahkan. Faktanya Letter C berupa surat keterangan desa atau kelurahan yang merinci tanah yang ada sekaligus sebagai bukti pembayaran pajak. Hanya pembayaran pajak bumi yang mengikuti UUPA sesuai dengan peraturan konversi saat ini yang ditunjukkan dengan bukti. Letter C desa tidak berfungsi sebagai konfirmasi kepemilikan.

Pendaftaran tanah yang dapat dimintakan sebagai pembelian hak atas tanah adalah bukti pembayaran pajak dan Surat Penawaran letter C. Oleh karena itu, dan didukung oleh Surat Penawaran letter C, prosedur pendaftaran tanah biasanya digunakan untuk mendapatkan sertifikat tanah. Kepemilikan untuk pertama kali, yaitu tanah yang sebelumnya belum bersertifikat.

Hasil pembahasan menunjukkan bahwa letter C yang didasarkan pada Pasal 164 HIR dan 1866 KUHPerdota merupakan alat bukti pertama dan sumber kepastian hukum. memperoleh hak atas tanah pada saat pendaftaran tanah yang tanahnya diatur menurut hukum adat. Ekstrak buku letter C dapat digunakan sebagai dokumentasi kepemilikan jika properti subjek belum pernah disertifikasi. Ketika tanah akan disertifikasi, letter C akan menjadi bukti hak atas tanah dan kewajiban administrasi. Kutipan dari letter C sendiri tidak lagi menjadi alat bukti yang paling kuat dan penting setelah sertifikat hak atas tanah diterbitkan.

Letter C menjelaskan bagaimana hak yang ada memiliki status hukum dan bagaimana hak tersebut dapat ditingkatkan menjadi hak milik melalui pendaftaran tanah. Apabila keterangan fisik dan hukum dalam sertifikat hak sesuai dengan

keterangan dalam akta hak atas tanah dan buku-buku hak atas tanah yang bersangkutan, maka sertifikat hak tersebut berfungsi sebagai alat bukti yang kuat atas keterangan fisik dan hukum tersebut. Hal ini diperjelas dengan ketentuan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 yang mengatur tentang pendaftaran tanah.

Meskipun secara hukum sah alat pembuktiannya adalah sertifikat, namun pembuatan sertifikat tanpa letter C itu tidak bisa, sehingga legalitas penggunaan letter C untuk perlindungan tanah yang belum bersertifikat ini hanya berlaku hanya di Desa Ketilengsingolelo.

Hasil penelitian yang ditemukan berdasarkan observasi dan wawancara yaitu untuk perlindungan hukum pemilik tanah yang belum disertifikatkan secara hukum sah menggunakan Pasal 19 UUPA yang merupakan induk dari Peraturan Pemerintah pendaftaran tanah No. 18 Tahun 2021.

Dan untuk perlindungan hukum yang dipergunakan dan berlaku di Desa Ketilengsingolelo hanya menggunakan Letter C, namun legalitas dari Letter C ini hanya berlaku di dalam Desa Ketilengsingolelo.

Meskipun Letter C ini bisa digunakan untuk perlindungan hukum namun lebih baik masyarakat segera mendaftarkan tanahnya supaya mendapatkan sertifikat hak atas tanah agar perlindungan hukumnya lebih kuat dan supaya perlindungan hukumnya dapat berlaku tidak hanya di dalam Desa Ketilengsingolelo saja.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Dampak Rendahnya Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Sertifikasi Tanahnya di Desa Ketilengsingolelo adalah adanya perselisihan mengenai batas-batas tanah. Rendahnya minat masyarakat dalam pensertifikatan tanah disebabkan antara lain sosio kultur di dalam masyarakat itu sendiri, selain itu juga kurangnya pengetahuan masyarakat tentang pendaftaran tanah, sistem pendaftaran tanah dan manfaat dari sertifikat tanah.
2. Perlindungan hukum atas tanah yang belum bersertifikat ada 2 yakni secara preventif dan represif, apabila ditinjau dari sifatnya yang ada sifatnya masih terbatas dan bentuk perlindungan yang digunakan pada masyarakat di desa Ketilengsingolelo termasuk dalam perlindungan hukum preventif karena masyarakat di Desa Ketilengsingolelo menggunakan Letter C untuk melindungi tanah mereka yang belum bersertifikat meskipun Letter C hanya berlaku pada Desa Ketilengsingolelo saja kekuatannya. Pada Pasal 19 UUPA terkait pentingnya pendaftaran tanah di Indonesia. Peraturan Pemerintah yang dikehendaki adalah induk dari Peraturan Pemerintah pendaftaran tanah No. 24 Tahun 1997, yang telah di perbarui menjadi Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 Pada umumnya, tanah yang belum bersertifikat perlu didukung dengan adanya bukti tambahan, karena

sertifikat tidak bisa dianggap sebagai satu-satunya alat bukti. Bukti ini dapat digunakan untuk mengamankan tanah masyarakat.

B. Saran

1. Kepada masyarakat desa yang masih menggunakan alat bukti berupa letter C disarankan untuk segera mendaftarkan tanahnya agar memiliki alat bukti yang sah dan kuat, dan kepada masyarakat agar dapat mengikuti kegiatan sosialisasi mengenai pentingnya melakukan pensertifikatan tanahnya agar bias memiliki kepastian hukum yang sah dan meminimalisir berbagai dampak yang terjadi terutama dampak mengenai batas-batas tanah.
2. Diharapkan kepada pemerintah melakukan kembali revisi peraturan perundang-undangan terkait pertanahan di Indonesia sesuai keadaan sekarang ini, dan Pemerintah Desa Ketilengsingolelo harus berkoordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Jepara agar mengetahui berapa jumlah tanah yang belum di sertifikatkan di Desa Ketilengsingolelo dan agar bias disiapkan agar tanah yang belum bersertifikat itu bisa di daftarkan untuk mengikuti kegiatan PTSL dan di sarankan kepada masyarakat desa yang masih menggunakan alat bukti berupa letter C untuk segera mendaftarkan tanahnya agar memiliki alat bukti yang sah dan kuat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Agus Surono, 2013, *Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (P4T)*, FH-Universitas Al-Azhar Indonesia, Jakarta.

Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.

Christine S.T. Kansil, Engelen R Palandeng, dan Godlieb N Mamahit, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jala Permata Aksara, Jakarta.

Christine S.T. Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.

Effendie Bachtiar, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Alumni Bandung, Bandung.

Jamaluddin Mahasari, 2008, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, Gama Media, Yogyakarta.

Muhammad Yamin & Abd. Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*.

Suherman Toha, 2011, *Dampak Penyuluhan Hukum Terhadap Tingkat Kesadaran Masyarakat*, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Jakarta.

B. Jurnal

Agus Surono, 2013, *Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (P4T)*, FH-Universitas Al-Azhar Indonesia, Jakarta

Ayu Larasati, 2020, Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia, *Zaaken: Journal of Civil and Business Law*, Vol. 1, No.1, Hlm.130–131.

Dyan Hadi Prakoso, 2015, Upaya Kepala Desa dalam Meningkatkan Kepemilikan Sertifikat Tanah Masyarakat di Desa Gabel Kecamatan Kauman Kabupaten Ponorogo, *Universitas Muhammadiyah Ponorogo*.

Hans Henricus, 2010, *Penyertifikatan Tanah: Baru 49 % Tanah di Indonesia yang Bersertifikat*.

- J. Andy Hartanto & Husni Thamrin, 2014, Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya. *LaksBang Justitia*.
- Juliana Abdullah, 2020, Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Desa Betenge Kecamatan Mallawa Kabupaten Maros, *Jurnal Hukum*, Vol.12.
- Kukuh Dwi Kurniawan, Dwi Ratna Indri Hapsari, dan Yaris Adhial Fajrin, 2021, Peningkatan Kesadaran Hukum Mengenai Sertifikasi Tanah Pada Masyarakat Dusun Klandungan Desa Landungsari Kabupaten Malang, *Jurnal Pengabdian Hukum Indonesia*, Vol.3, No.2, Hal.244.
- Noval Kasim, Karsadi, dan Syahbuddin, 2019, Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Memperoleh Sertifikat Hak Atas Tanah di Kelurahan Tonago Timur Kecamatan Tomia Timur Kabupaten Wakatobi, *Jurnal Hukum*, Vol.12, No.2, Hlm.671.
- Siti Nuraisyah, 2015, Upaya Badan Pertanahan Nasional dan Aparatur desa dalam Meningkatkan Kesadaran Hukum Masyarakat Untuk Membuat Sertifikat Tanah, *Universitas Pendidikan Indonesia*.
- Satjipta Raharjo, 1993, Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat Yang Sedang Berubah, *Jurnal Masalah Hukum*, Hlm.121.
- Zuman Malaka, 2018, Kepemilikan Tanah dalam Konsep Hukum Positif Indonesia, Hukum Adat dan Hukum Islam, *Jurnal Al-Qānūn*, Vol.21, No.1.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang telah di perbarui menjadi Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021

Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 20 ayat (1), (2).

D. Internet

<http://e-journal.uajy.ac.id/>

www.hukumonline.com

<https://id.wikipedia.org/wiki/Analisis>

<https://id.wikipedia.org/wiki/Hukum>

<https://www.hukumonline.com>

<https://www.hukumonline.com/berita/a/melihat-aturan-pendaftaran-tanah-secara-elektronik-lt600a9075dfe79>

