

**KESADARAN HUKUM MASYARAKAT  
TERHADAP PENTINGNYA PENDAFTARAN HAK  
ATAS TANAH (Studi Kasus di Desa Binangun  
Kecamatan Bandar Kabupaten Batang)  
SKRIPSI**

Diajukan Kepada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo  
Semarang untuk memenuhi sebagian Persyaratan guna  
memperoleh Gelar Sarjana Program Strata 1 (S.1)



Disusun Oleh :

**Khoirul Hidayah**

**1702056013**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
SEMARANG**

**2023**

# PERSETUJUAN PEMBIMBING



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
SEMARANG FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan Telp./Fax (024) 7601291 Semarang 50185

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Hal : Naskah Skripsi  
An. Sdri. Khoiril Hidayah

Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN Walisongo

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini saya kirim naskah skripsi Saudara :

Nama :

Khoiril Hidayah

NIM :

1702056013

Prodi :

Ilmu Hukum

Judul :

Rendahnya Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Pentingnya Pendaftaran Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus di Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang)

Dengan ini saya mohon kiranya skripsi Saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan. Demikian harap menjadikan maklum.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 11 April 2023

Pembimbing I

Dr. H. Ja'far Baehaqi, S.Ag., M.H.

NIP:197308212000031002

Pembimbing II

Ali Maskur, S.H., M.H.

NIP: 197603292016011901

# PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jalan Prof.Dr. Hamka Km. 2 Kampus III Ngaliyan Telp./Fax 024-7601291 Semarang 50185

## PENGESAHAN

Nama : Khoirul Hidayah  
Nim : 1702056013  
Judul : "Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Pentingnya Pendaftaran Hak Atas Tanah  
(Studi Kasus di Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang)"

Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dan dinyatakan lulus, pada tanggal :

18 April 2023

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar sarjana Strata 1 tahun akademik 2023

Semarang, 27 April 2023

Ketua Sidang / Penguji

Sekretaris Sidang / Penguji

NOVITA DEWI MASYITOH, SH.,MH.  
NIP. 197910222007012011

Penguji Utama I

ALI MASKUR, S.H.I., M.H.  
NIP. 197603292016011901

Penguji Utama II

Hj. NUR HIDAYATI SETYANI, SH.,MH.  
NIP. 198703201993032001

Pembimbing I

TRI NURHAYATI, M.H.  
NIP. 198612152019032013

Pembimbing II

Dr. JA'FAR BAEHAQI, S.Ag.,MH.  
NIP. 197308212000031002

ALI MASKUR, S.H.I., M.H.  
NIP. 197603292016011901

## HALAMAN MOTTO

*“Presumption iures de iure”*

*ketika suatu peraturan perundang-undangan telah  
diundangkan maka pada saat itu setiap orang dianggap  
tahu*

*(Asas Fiksi Hukum)*

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Ibunda tercinta Ibu Rusiyawati dan Bapak Saefudin yang senantiasa memberi dukungan berupa moral, materi, serta doa dan restu demi keberhasilan penulis hingga dapat menyelesaikan penelitian skripsi dan studi S1.
2. Pembimbing penulis Bapak H. Ja'far Baehaqi, S.Ag., M.H., dan Bapak Ali Maskur, S.H., M.H., yang telah membimbing dan mengarahkan penulis, sehingga tersusunlah penelitian skripsi ini dengan baik.
3. Wali dosen Bapak H. Ja'far Baehaqi, S.Ag., M.H., yang senantiasa membimbing penulis selama proses perkuliahan, hingga akhir studi.
4. Seluruh dosen dan civitas akademika UIN Walisongo Semarang, serta kawan-kawan dari Fakultas Syariah dan Hukum, terkhusus angkatan 2017 prodi Ilmu Hukum.
5. Sahabat-sahabat tersayang, Qoniatul Izza dan Tiara Cahya Deninta yang telah memberikan semangat selama proses penulisan skripsi.
6. Semua pihak yang tak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah memberikan banyak dukungan ataupun doa-doanya terimakasih.

## DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggungjawab, Penulis menyatakan bahwa skripsi saya berjudul **"KESADARAN HUKUM MASYARAKAT TERHADAP PENTINGNYA PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH (Studi Kasus di Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang)"** tidak berisi materi yang telah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian pula skripsi ini tidak berisi satu pun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 27 April 2023

Deklarator



METERAN  
TANPA  
40AK394101565

Kheirul Hidayah  
1702056013

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi huruf Arab ke dalam huruf lain yang dipakai dalam penulisan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor:158/1987 dan/U/1987.

### I. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De

ذ	Žal	Ž	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Şad	ş	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	`ain	`	koma terbalik (di atas)
غ	Ghain	G	Ge
ف	Fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El



م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamza h	‘	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

## II. Ta' marbutah di Akhir Kata

a. Bila dimatikan ditulis h

حكمة	Ditulis	<i>Hikmah</i>
------	---------	---------------

b. Bila diikuti dengan kata sandang 'al' serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis h

كرمة الاولياء	Ditulis	<i>Karamah al- Auliya'</i>
------------------	---------	--------------------------------

c. Bila ta' marbutah hidup atau dengan harakat, fathah

زكاة الفطر	Ditulis	<i>Zakatul fitri</i>
------------	---------	----------------------

## III. Vokal Pendek

اَ	Fathah	Ditulis	A
اِ	Kasrah	Ditulis	I
اُ	Dummah	Ditulis	U

**IV. Vokal Pendek yang Berurutan dalam Satu Kata dipisahkan dengan Apostrof**

الانتم	Ditulis	<i>Aantum</i>
اعدت	Ditulis	<i>'u'iddat</i>

**V. Kata Sandang Alif + Lam**

d. Bila diikuti huruf Qamariyah ditulis L (el)

القرآن	Ditulis	<i>Al-Qur'an</i>
القياس	Ditulis	<i>Al-Qiyas</i>

e. Bila diikuti huruf syamsiyah ditulis dengan menggunakan huruf syamsiyah yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf (el) nya.

السماء	Ditulis	<i>as-Samaa'</i>
--------	---------	------------------

الشمس	Ditulis	<i>asy-Syams</i>
-------	---------	------------------

**VI. Vokal Pendek yang Berurutan dalam Satu Kata dipisahkan dengan Apostrof**

انتم	Ditulis	<i>aantum</i>
اعدت	Ditulis	<i>'u'iddat</i>

**VII. Penulisan Kata-kata dalam Rangkaian Kalimat**

بديۃ المجتهد	Ditulis	<i>bidayatul mujtahid</i>
سد الذريعه	Ditulis	<i>sadd adz dzariah</i>

**VIII. Pengecualian**

Sistem transliterasi tidak berlaku pada:

- a. Kosakata Arab yang lazim dalam Bahasa Indonesia dan terdapat dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia, misalnya: Al-Quran, Hadis, Mazhab, Lafaz.
- b. Judul buku yang menggunakan kata Arab, namun sudah dilatinkan oleh penerbit, seperti judul buku Ushul al-Fiqh al-Islami, Fiqh Munakahat.
- c. Nama pengarang yang menggunakan nama Arab, tapi berasal dari negara yang menggunakan huruf latin,

misalnya Nasrun Haroen, Wahbah al-Zuhaili, As-Sarakhi.

- d. Nama penerbit di Indonesia yang menggunakan kata Arab, misalnya Toko Hidayah, Mizan.

## **ABSTRAK**

Sebagaimana kita ketahui, memiliki sertifikat tanah sangat penting untuk menghindari hal-hal yang mengakibatkan sengketa atau perkara-perkara mengenai tanah. Namun pada kenyataannya masih banyak masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah, hal ini sangat penting mengingat begitu banyaknya kasus sengketa tanah. Begitu juga dengan kesadaran hukum masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang yang sebagian besar belum memiliki sertifikat tanah sama sekali. Maka penelitian ini bermaksud menjawab permasalahan tentang alasan dan faktor-faktor yang mempengaruhi kesadaran hukum masyarakat Desa Binangun tentang pentingnya melakukan pendaftaran tanah.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode penelitian empiris, adapun jenis penelitian yang

digunakan adalah penelitian non doktrinal. Sumber data pada penelitian ini terdiri dari sumber data Primer yang meliputi wawancara dengan Anggota BPN Kabupaten Batang, Sekretaris Desa Binangun, Ibu Kepala Desa Binangun, dan sebagian masyarakat Desa Binangun. Kemudian sumber data sekunder yang terdiri dari peraturan perundang-undangan dan literatur lainnya seperti buku, jurnal, atau artikel yang terkait. Teknik pengumpulan data dilakukan berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis kepada narasumber dan juga studi pustaka. Selanjutnya hasil penelitian ini dianalisis secara Deskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kesadaran hukum masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten untuk melakukan pendaftaran tanah masih rendah, adapun alasannya yaitu proses pendaftaran tanah terlalu kompleks, biaya yang dikeluarkan untuk melakukan pendaftaran tanah relatif tinggi, karakteristik masyarakat berdasarkan jenis pendidikan, jenis pekerjaan, berdasarkan cara perolehan tanah, dan luas tanah. berdasarkan alasan-alasan tersebut dapat diketahui bahwa Pengetahuan hukum masyarakat Desa Binangun tentang peraturan dalam pendaftaran tanah masih rendah, Pemahaman hukum tentang prosedur dan syarat-syarat dalam pendaftaran tanah masih rendah, Sikap hukum tentang pendaftaran tanah dikategorikan cukup, dan Pola perilaku hukum tentang pendaftaran tanah dapat dikategorikan cukup. Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi kesadaran hukum masyarakat Desa Binangun untuk melakukan pendaftaran tanah terdiri dari faktor internal dan faktor eksternal.

**Kata kunci: *Kesadaran hukum, Kesadaran hukum masyarakat, Pendaftaran tanah, Sertifikat hak milik atas tanah.***

## **ABSTRACT**

As we know, having a land certificate is very important to avoid things that cause disputes or things related to land. But in reality there are still many people who do not have land certificates, this is very important considering so many cases of land disputes. Likewise, the legal awareness of the people of Binangun Village, Bandar Subdistrict, Batang Regency, most of whom do not have land certificates at all. So this research intends to answer problems regarding the reasons and factors that influence the legal awareness of the Binangun Village community about the importance of land registration.

The research method used in writing this thesis is empirical research method, while the type of research used is non-doctrinal research. The data sources in this research consist of primary data sources, which include interviews with members of the Batang Regency BPN, the Secretary of Binangun Village, the Head of Binangun Village, and several people of Binangun Village. Then secondary data sources consisting of laws and regulations and other literature such as books, journals, or related articles. The data collection technique was carried out based on the results of interviews conducted by the author to sources and also literature studies. Furthermore, the results of this study were analyzed descriptively.

The results showed that the legal awareness of the people of Binangun Village, Bandar Subdistrict, Bandar Regency to register land is still low, as for the reasons, namely the management of land registration is too complicated, the problems incurred to register land are relatively high, the characteristics of the community based on the type of education, type of work, based on how to obtain land, and land area. Based on these reasons, it can be seen that the legal knowledge of the people of Binangun Village about regulations in land registration is still low, legal understanding of procedures and requirements in land registration is still low, legal attitudes about land registration are categorized as sufficient, and legal behavior patterns about land registration can be categorized as sufficient. Factors that influence the legal awareness of Binangun Village community to register land consist of internal factors and external factors.

Keywords: **Legal awareness, Community legal awareness, Land registration, Land title certificate.**

## **KATA PENGANTAR**

*Bismillahirrahmanirrahim, Alhamdulillah* penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan segala nikmat dan rahmat dan kasih sayang-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “**KESADARAN HUKUM MASYARAKAT TERHADAP PENTINGNYA PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH (Studi Kasus di Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang)**”. Shalawat serta salam penulis haturkan kepada Nabi Muhammad SAW yang



senantiasa menjadi sumber inspirasi dan teladan terbaik umat manusia.

Skripsi ini disusun guna memenuhi persyaratan akademis dalam memperoleh gelar Strata 1 (S1) Sarjana Hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang serta untuk membuktikan bahwa penulis memiliki komitmen yang besar guna menyelesaikan studi dan telah siap untuk selanjutnya mengabdikan pada masyarakat. Penulis menyadari segala kekurangan dan keterbatasan dalam penulisan skripsi ini, sehingga kritik dan saran yang bersifat membangun akan sangat bermanfaat untuk usaha evaluasi dan kemajuan proses belajar penulis di kemudian hari.

Dalam penulisan skripsi ini tidak sedikit hambatan yang dialami penulis, namun berkat usaha, doa, bantuan serta motivasi yang diberikan oleh berbagai pihak, maka hambatan itu dapat teratasi. Oleh karena itu penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang amat besar, tulus, dan ikhlas kepada:

1. Bapak Prof. Dr. K. H Imam Taufiq, M. Ag selaku Rektor UIN Walisongo Semarang dan segenap jajarannya.
2. Bapak Dr. H. Mohammad Arja Imroni, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang beserta segenap jajarannya.
3. Ibu Hj. Briliyan Erna Wati, SH., M.H., selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum UIN Walisongo Semarang
4. Ibu Novita Dewi Masyithoh, S.H., M.H., selaku Sekretaris Prodi Ilmu Hukum UIN Walisongo Semarang

5. Bapak Dr. Ja'far Baehaqi, S.Ag., M.H., selaku Dosen Wali dan Dosen Pembimbing I yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyusunan skripsi ini.
6. Bapak Ali Maskur, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyusunan skripsi ini.
7. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang yang telah memberikan banyak ilmu serta wawasan pengetahuan selama ini.
8. Segenap civitas akademika UIN Walisongo Semarang khususnya Fakultas Syari'ah dan Hukum Prodi Ilmu Hukum
9. Kedua orang tua penulis, Ibunda Rusiyawati dan Bapak Saefudin yang dengan tulus mendidik dan membesarkan penulis dengan kasih sayang, serta memberikan motivasi dan curahan do'a yang selalu mengalir mengiringi setiap langkah perjuangan penulis, terutama saat penulis menyelesaikan skripsi ini.
10. Sahabat tersayang, Qoniatul Izza dan Tiara Cahya Deninta terimakasih telah mendengarkan setiap keluh kesah penulis serta memberikan semangat dan saran dalam mengerjakan skripsi.
11. Muh. Azhar Fuadi, S.Sos., terimakasih telah memberikan dukungan kepada penulis selama ini.

12. Teman-teman Fakultas Syari'ah dan Hukum, khususnya teman-teman prodi Ilmu Hukum 2017 yang tak bisa penulis sebutkan satu-persatu. Terimakasih telah kebersamai perjalanan penulis menuntut ilmu di kampus hijau ini.
13. *Last but not least, i wanna thank me, i wanna thank me for believing in me, i wanna thank me for doing all this hard work, i wanna thank me for having no days off, i wanna thank me for never quitting, for just being me at all times.*

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>v</b>

<b>DEKLARASI .....</b>	<b>vi</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN .....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xiii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xv</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>xvii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xx</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xxvi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>xxvii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
<b>A. Latar Belakang .....</b>	<b>1</b>
<b>B. Rumusan Masalah .....</b>	<b>10</b>
<b>C. Tujuan Penelitian .....</b>	<b>10</b>
<b>D. Manfaat Penelitian .....</b>	<b>11</b>
<b>E. Telaah Pustaka .....</b>	<b>12</b>
<b>F. Metode Penelitian .....</b>	<b>23</b>
1. Jenis Penelitian .....	23
2. Sifat Penelitian .....	24
3. Lokasi Penelitian .....	25
4. Sumber Data .....	25
5. Teknik Pengumpulan Data .....	27
6. Teknik Analisis Data .....	27

<b>G. Sistematika Penulisan .....</b>	<b>29</b>
<b>BAB II KESADARAN HUKUM MASYARAKAT DAN PENDAFTARAN TANAH .....</b>	<b>32</b>
<b>A. Kesadaran Hukum Masyarakat .....</b>	<b>32</b>
1. Pengertian Kesadaran Hukum Masyarakat ....	32
2. Syarat dan Prosedur Kesadaran Hukum .....	36
3. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Kesadaran Hukum .....	38
4. Indikator-indikator Kesadaran Hukum .....	40
5. Relevansi Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum .....	41
<b>B. Pendaftaran Tanah .....</b>	<b>44</b>
1. Pengertian Pendaftaran Tanah .....	44
2. Tujuan dan Asas-asas Pendaftaran Tanah ....	52
3. Objek Pendaftaran Tanah .....	55
4. Macam-macam Pendaftaran Tanah .....	58
5. Prosedur Pendaftaran Tanah .....	65
6. Penyelenggara Pendaftaran Tanah .....	68
7. Manfaat Pendaftaran Tanah .....	75
<b>BAB III RENDAHNYA TINGKAT KESADARAN HUKUM MASYARAKAT TERHADAP PENTINGNYA PENDAFTARAN TANAH DI DESA BINANGUN KECAMATAN BANDAR KABUPATEN BATANG ..</b>	<b>80</b>

<b>A. Profil Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang .....</b>	<b>80</b>
<b>B. Rendahnya Tingkat Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang</b>	<b>82</b>
1. Proses Pendaftaran Tanah Tetrlalu Kompleks	84
2. Biaya Pendaftaran Tanah Relatif Tinggi .....	87
3. Karakteristik Masyarakat Berdasarkan Jenis Pendidikan .....	88
4. Karakteristik Masyarakat Berdasarkan Jenis Pekerjaan .....	89
5. Karakteristik Masyarakat Berdasarkan Perolehan Tanah .....	91
6. Karakteristik Masyarakat Berdasarkan Luas Tanah .....	92
7. Pengetahuan Hukum Masyarakat .....	95
8. Pemahaman Hukum Masyarakat .....	105
9. Sikap Hukum Masyarakat .....	118
10. Pola Perilaku Hukum Masyarakat .....	136

**BAB IV FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI RENDAHNYA TINGKAT KESADARAN HUKUM MASYARAKAT TERHADAP PENDAFTARAN TANAH DI DESA BINANGUN KECAMATAN BANDAR KABUPATEN BATANG .....**

<b>A. Faktor Internal .....</b>	<b>147</b>
---------------------------------	------------

1. Pendidikan yang Masih Rendah .....	147
2. Ekonomi .....	152
3. Budaya atau Adat .....	158
4. Masih Adanya Sengketa Tanah yang Belum Selesai	
5. Faktor Kepemilikan Tanah .....	161
6. Kurangnya Keinginan Masyarakat Untuk Mendaftarkan Tanah .....	163
<b>B. Faktor Eksternal .....</b>	<b>167</b>
1. Pelayanan Pemerintah Kurang Maksimal .....	168
2. Persyaratan yang Dikumpulkan Terlalu Rumit	170
3. Kurangnya Sosialisasi dari Pemerintah .....	176
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>180</b>
A. Kesimpulan .....	180
B. Saran .....	182
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>184</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>193</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>209</b>

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel 3.1</b> .....	<b>89</b>
<b>Tabel 3.2</b> .....	<b>90</b>
<b>Tabel 3.3</b> .....	<b>91</b>
<b>Tabel 3.4</b> .....	<b>93</b>
<b>Tabel 3.5</b> .....	<b>95</b>
<b>Tabel 3.6</b> .....	<b>101</b>



<b>Tabel 3.7</b> .....	<b>106</b>
<b>Tabel 3.8</b> .....	<b>114</b>
<b>Tabel 3.9</b> .....	<b>119</b>
<b>Tabel 3.10</b> .....	<b>130</b>
<b>Tabel 3.11</b> .....	<b>136</b>
<b>Tabel 3.12</b> .....	<b>143</b>
<b>Tabel 4.13</b> .....	<b>164</b>

## **DAFTAR GAMBAR**

<b>Gambar 2.1</b> .....	<b>66</b>
<b>Gambar 2.2</b> .....	<b>67</b>
<b>Gambar 3.3</b> .....	<b>85</b>
<b>Gambar 4.4</b> .....	<b>157</b>



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Pada dasarnya tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam hukum, dimana hubungan antara manusia dan tanah sangatlah erat. Dalam kehidupan manusia, tanah tidak akan pernah terlepas dalam setiap aktivitas manusia seperti halnya tanah sebagai tempat menjalani kehidupan, tanah juga dibutuhkan oleh manusia sebagai tempat mencari makan ataupun nafkah hingga menjadi tempat dimana para manusia dimakamkan. Maka dari itu tanah juga merupakan bagian kekayaan alam dalam kehidupan manusia sehingga hubungan antara manusia dan tanah tidak dapat terpisahkan, hingga tercipta sebuah hubungan yang amat kuat seperti sosial, emosional maupun spiritual.

Al-Qur'an merupakan salah satu sumber hukum islam yang di dalamnya banyak menuangkan penjelasan mengenai bumi atau tanah sebagai salah satu bagian karunia terbesar yang Allah SWT berikan kepada umat manusia seperti halnya tertuang pada surat An-Nahl:16/65:<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan terjemahannya*, (Jakarta:Kementerian Agama RI), 2015, hal.433.

وَاللَّهُ أَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَحْيَا بِهِ الْأَرْضَ  
بَعْدَ مَوْتِهَا إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَةً لِّقَوْمٍ يَسْمَعُونَ

Artinya:

*”Dan Allah menurunkan dari langit air (hujan) dan dengan air itu dihidupkan-Nya bumi sesudah matinya. Sesungguhnya pada yang demikian itu benar-benar terdapat tanda-tanda (kebesaran Tuhan) bagi orang-orang yang mendengarkan (pelajaran)”.*

Ada tiga kata yang Allah sebutkan di dalam Al-Qur’an, selain kata *al-ardhun*, kata yang sering disinggung adalah *al-tin* kemudian kata *al-turab* yang jika diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia berarti tanah. melihat ayat di atas setidaknya ada tiga hal penting yang menarik untuk dikaji. *Pertama*, tanah merupakan karunia Allah SWT yang diciptakan-Nya untuk kepentingan dan kebahagiaan manusia. *Kedua*, tanah tepatnya saripati tanah merupakan asal penciptaan manusia. *Ketiga*, tanah merupakan harta kekayaan yang dapat dimiliki dan dikuasai manusia dengan cara-cara yang telah ditentukan. Sehingga tanah merupakan suatu topik yang menarik untuk dikaji lebih lanjut.

Islam menilai bahwa suatu hak, kepemilikan atas segala benda, termasuk tanah, dan lain-lain, mempunyai fungsi sosial, dengan kata lain kepemilikan hak tersebut bukan hanya kepemilikan, tetapi juga sebagai kegiatan untuk kepentingan umum atau menguntungkan rakyat. Oleh karena itu, tanah sendiri memiliki fungsi ganda sebagai *social asset* dan *capital asset*, yang keduanya dapat dijelaskan dan dikaitkan sebagai sarana pembatas hubungan sosial antar masyarakat dan penggerak pembangunan di Indonesia.<sup>2</sup>

Secara konstitusional, dalam pasal 33 ayat 3 UUD 1945 memberikan landasan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan diperuntukkan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Berdasarkan pernyataan tersebut, demi terciptanya kepastian hukum hak atas tanah bagi rakyat Indonesia, maka dibentuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dimuat dalam lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Indah Ayu Maulina, Hak kepemilikan tanah dalam perspektif hukum islam (Studi analisis Pasal 19 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 12 Tahun 2017 Tentang Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap), Fakultas Syariah, UIN Raden Intan, Lampung, 2022, hal.3.

<sup>3</sup> Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (PERPU) No. 38 Tahun 1960 tentang penggunaan dan penetapan luas tanah untuk tanaman-tanaman tertentu.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) ini memuat pengaturan-pengaturan yang terkait dengan penguasaan ataupun cara pemanfaatan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kemudian juga penataan ruang. Sebagian besar UUPA mengatur tentang penguasaan tanah, namun juga mengatur mengenai bagaimana bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya tersebut diperuntukkan atau bagaimana seharusnya dimanfaatkan sesuai mandat yang diberikan Pemerintah Pusat untuk melakukan penataan ruang.<sup>4</sup>

Menurut Subekti dan Tjitro Subroto sebagaimana dikutip dalam buku karya Muwahid (Pokok-pokok Hukum Agraria di Indonesia) Hukum Agraria adalah keseluruhan dari ketentuan hukum yang mengatur hubungan orang yang satu dengan yang lainnya, termasuk Badan Hukum dengan Bumi, Air, dan Ruang Angkasa di seluruh wilayah Indonesia dan juga mengatur wewenang yang bersumber pada hubungan tersebut.<sup>5</sup> Sedangkan menurut Boedi Harsono Hukum Agraria bukan hanya merupakan suatu perangkat bidang hukum, namun suatu kelompok berbagai

---

<sup>4</sup> Myrna A Safitri dan Tristam Moeliono, *Hukum Agraria dan Masyarakat Indonesia*, KITLV: Jakarta, 2010, hal.3-4.

<sup>5</sup> Muwahid, *Pokok-pokok Hukum Agraria*, Unisa Press, Surabaya, 2016, hal.12.

bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas Sumber Daya Alam (SDA) tertentu.

Pendaftaran Tanah sesuai yang tercantum dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebani nya.<sup>6</sup>

Pendaftaran tanah dilakukan melalui dua sistem yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan suatu kegiatan yang dilakukan pertama kali secara serentak untuk semua objek pendaftaran tanah di wilayah suatu Desa/Kelurahan, sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan pertama kali tentang beberapa objek tertentu di

---

<sup>6</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*, Kencana:Jakarta, 2010, hal.13.

suatu wilayah Desa/kelurahan secara individual maupun massal.<sup>7</sup>

Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertifikat mempunyai nilai lebih yaitu memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Pentingnya sertifikat tanah mengharuskan bagi setiap pemilik tanah yang sah untuk segera mendaftarkan bidang tanahnya ke kantor pertanahan setempat. Namun dalam kenyataannya tidak jarang masyarakat yang tidak peduli terhadap pendaftaran tanah. Hal ini disebabkan karena tingkat ekonomi masih rendah maupun tingkat pendidikannya masih rendah, sehingga pengetahuan dan pemahaman mengenai pentingnya pendaftaran tanah sering diabaikan.

Pendaftaran hak atas tanah perlu adanya kesadaran hukum masyarakat. Kesadaran hukum memiliki arti penting dalam pelaksanaan hukum pertanahan, adanya kesadaran hukum dapat mendukung suatu keberhasilan aturan hukum yang diterapkan di masyarakat. Keberhasilan aturan-aturan hukum tersebut juga dipengaruhi oleh tingginya kesadaran hukum di masyarakat. Semakin tinggi kesadaran hukum yang ada,

---

<sup>7</sup>Aartje Tahupeior, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses (Penebar Swadaya Group):Jakarta, 2012, hal.14-15.



semakin tinggi pula keberhasilan aturan-aturan hukum yang diterapkan di masyarakat.<sup>8</sup>

Di Desa Sawangan Kabupaten Batang terjadi penuntutan Warga terhadap ATR/BPN Kabupaten Batang mengenai penuntutan proses pensertifikatan tanah warisan yang dimohonkan oleh ahli waris setempat agar dibatalkan. Kepala Desa Sawangan berharap agar 156 berkas tersebut dibatalkan karena tanah sengketa tersebut saat ini sudah ditempati atau sudah dibangun rumah oleh 724 warga yang khawatirnya jika penerbitan sertifikat tanah tersebut tidak dibatalkan dan apabila kasus sengketa tanah ini dimenangkan oleh ahli waris maka akan terjadi keributan.<sup>9</sup>

Sengketa tanah lainnya terjadi pada tahun 2004 yaitu sengketa tanah HGU antara PT. Pagilaran dengan petani di Kabupaten Batang, Provinsi Jawa Tengah. Berdasarkan penelitian PAHLEVI, Nurhasan Ismail, SH.,MSi Faktor penyebab terjadinya sengketa tersebut adalah adanya klaim dari petani bahwa mereka pernah

---

<sup>8</sup>Yayan Supiani, Tesis, *Kesadaran hukum masyarakat Betawi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang*, UNDIP, 2005, hal.28.

<sup>9</sup>Kutnadi, Antara Jateng, *Puluhan Warga Batang tuntut penyertifikatan tanah warisan dibatalkan*, <https://jateng.antaranews.com/berita/336830/puluhan-warga-batang-tuntut-penyertifikatan-tanah-warisan-dibatalkan>, diakses pada 06/10/22 pukul 06:57 WIB.

menguasai sebagian tanah HGU tersebut, kemudian tidak adanya kompensasi terhadap para petani pada waktu pengambilalihan tanah, juga terdapat pandangan negatif masyarakat terhadap PT. Pagilaran, dan ada yang memfasilitasi upaya pengklaiman, serta tindakan refresif dari perusahaan melalui aparat keamanan.<sup>10</sup>

Adapun kasus lainya seperti kasus mafia tanah yang tertimpa pada keluarga Waluyo dengan bermodal sertifikat palsu dari Pejabat BPN. Kasus ini sudah ada sejak tahun 2019, pada saat itu Waluyo mendapat somasi dari AS. Ia berdalih sebagai pemilik sah dari lahan yang ditempati oleh Waluyo, termasuk jalan, dan lahan permukiman penduduk yang total luasnya mencapai 4.500 meter persegi.<sup>11</sup>

Menurut wawancara dengan Bapak Brori, Sekretaris Desa Binangun, dari 2210 bidang tanah yang terdapat di Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang hanya 300 bidang tanah yang telah bersertifikat,

---

<sup>10</sup> PAHLEVI, Nurhasan Ismail, SH.,MSi, *Sengketa tanah HGU antara PT. Pagilaran dengan petani di Kabupaten Batang Provinsi Jawa Tengah*, [http://etd.repository.ugm.ac.id/home/detail\\_pencarian/23636](http://etd.repository.ugm.ac.id/home/detail_pencarian/23636). 2004, Program Studi MagisterKenotariatan, Universitas Gadjah Mada.

<sup>11</sup> Kompas.com, *Cerita Warga Jakarta Korban Mafia Tanah: Diusir hingga Dipolisikan, Bermodal Sertifikat Palsu dari Pejabat BPN*, <https://megapolitan.kompas.com/read/2022/07/18/10134961/cerita-warga-jakarta-korban-mafia-tanah-diusir-hingga-dipolisikan?page=all>., 2022, diakses pada 06/10/22 pukul 09:28 WIB.

dan masyarakat pada salah satu Dukuh Desa Binangun dengan kesadarannya sudah melakukan pendaftaran tanah. Sedangkan beberapa dukuh yang lain sebagian besar belum ingin melakukannya, oleh karena itu hal ini menjadi titik persoalan Desa Binangun saat ini.<sup>12</sup> Bapak Sugiarto anggota BPN Kabupaten Batang, juga mengatakan bahwa sejak diluncurkannya PTSL, target yang ditetapkan Pemerintah tidak setiap tahun tercapai.

Dengan melihat hal-hal yang telah dipaparkan di atas, Penulis terdorong untuk mengangkat judul ini karena berdasarkan faktanya bahwa di Desa Binangun dalam hal pendaftaran tanah, perkembangannya tidak merata dan sebagian besar masyarakat desa Binangun masih belum mendaftarkan tanahnya. sehingga menarik untuk dikaji kenapa tingkat kesadaran hukum masyarakat Desa Binangun terhadap pendaftaran tanah masih rendah, dan faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi rendahnya kesadaran hukum masyarakat terhadap pendaftaran tanah di Desa Binangun. Maka dari itu penulis tertarik untuk mengkaji dan mengadakan penelitian dalam bentuk skripsi yang berjudul **“KESADARAN HUKUM MASYARAKAT TERHADAP PENTINGNYA PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH (Studi Kasus**

---

<sup>12</sup>Wawancara dengan Bapak Brori (Sekdes Desa Binangun, Kecamatan Bandar, Kabupaten Batang), 21 Juli di Kantor Kelurahan Desa Binangun.

**di Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang).**

### **B. Rumusan Masalah**

1. Mengapa tingkat kesadaran hukum Masyarakat Desa Binangun, Kecamatan Bandar, Kabupaten Batang terhadap pentingnya pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah masih rendah?
2. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi rendahnya kesadaran hukum masyarakat Desa Binangun, Kecamatan Bandar, Kabupaten Batang dalam pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pada pokok permasalahan diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui alasan rendahnya tingkat kesadaran hukum masyarakat Desa Binangun, Kecamatan Bandar, Kabupaten Batang mengenai Pendaftaran hak atas kepemilikan tanah.
2. Untuk menjelaskan faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya kesadaran hukum masyarakat terhadap pensertifikatan tanah sebagai bukti tanda hak.

### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis
  - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wacana tentang ilmu hukum mengenai hukum agraria pada khususnya yaitu tentang pensertifikatan Hak Milik.
  - b. Hasil penelitian ini dapat menjadi acuan peneliti selanjutnya yang akan melakukan penelitian dengan tema pembahasan yang serupa.
2. Manfaat Praktis
  - a. Diharapkan dari hasil penelitian ini dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti oleh Penulis.
  - b. Diharapkan dapat memberi masukan, saran ataupun kritik bagi Pemerintah dalam memberikan sosialisasi atau pendidikan Hukum Agraria di Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang.
  - c. Bagi masyarakat, diharapkan penelitian ini menjadi edukasi atau bahan pengetahuan tentang pentingnya pendaftaran hak atas tanah, sehingga dapat menghindari timbulnya konflik atau sengketa di masyarakat. Serta masyarakat juga dapat sadar akan pentingnya melegalkan tanah yang dimilikinya sebagai bukti tanda hak atas tanah tersebut.

## **E. Telaah Pustaka**

Telaah pustaka digunakan untuk mendapatkan gambaran tentang hubungan pembahasan dengan penelitian yang pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Sehingga tidak terjadi pengulangan dan plagiasi karya ilmiah yang pernah ada.

1. Skripsi oleh Muhrizal Hikam, yang berjudul *Sertifikasi Hak Milik Atas Tanah Sebagai Wujud Kesadaran Hukum di Desa Prawoto, Kecamatan Sukolilo, Kabupaten Pati*, Program Studi Politik dan Kewarganegaraan, Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Semarang (UNNES) Tahun 2019.

Penelitian tersebut membahas bagaimana motivasi masyarakat untuk mensertifikatkan tanah dan bagaimana tata-cara atau langkah dalam mensertifikatkan tanah pertama kali serta faktor penghambat yang mempengaruhi masyarakat dalam mensertifikatkan tanah yang mereka miliki ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. Objek penelitiannya meliputi masyarakat Desa Prawoto selaku (pemilik tanah), perangkat Desa Prawoto, tokoh masyarakat, dan pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian tersebut adalah metode observasi, metode wawancara, dan metode dokumentasi. Sedangkan

untuk teknik yang digunakan dalam menganalisis data dilakukan secara induktif, dimulai dari lapangan atau fakta empiris dengan cara observasi atau pengamatan langsung, mempelajari, menganalisis, menafsirkan, dan menarik kesimpulan dari fenomena yang ada di lapangan. Analisis data dalam penelitian kualitatif dilakukan bersama dengan proses pengumpulan data. Hasil penelitian dari penelitian tersebut menunjukkan bahwa kesadaran hukum masyarakat terhadap sertifikasi hak milik atas tanah di Desa Prawoto Kecamatan Sukolilo Kabupaten Pati masih kurang. Adapun indikator kesadaran masyarakat terhadap hukum atau aturan yang berlaku dalam kehidupan sehari-hari dapat dilihat dari seberapa besar pengetahuan hukum, pemahaman hukum, sikap hukum, dan perilaku hukum yang dipahami atau dijalankan oleh masyarakat. Dimana kesadaran hukum dianggap rendah apabila hanya mengetahui tentang aturan-aturan dan isi hukum saja. Sedangkan kesadaran terhadap hukum dianggap tinggi apabila tidak sebatas hanya mengetahui saja, melainkan sudah berperilaku sesuai dengan hukum. Namun dalam realitasnya di

Desa Prawoto kesadaran hukum terhadap sertifikasi hak milik atas tanah belum bisa dikatakan tinggi.<sup>13</sup>

2. Skripsi Anugerah Novantri Zebua, yang berjudul *kesadaran hukum masyarakat nias dalam rangka pendaftaran tanah di kabupaten nias (studi kasus di kabupaten Nias)*.

Dalam penelitian tersebut menggunakan metode penelitian hukum empiris yang meliputi pendekatan hukum normatif dan pendekatan hukum sosiologis. Dimana pada pendekatan sosiologis dilakukan dengan melakukan penelitian dan wawancara langsung dengan kepala kantor tata usaha kantor pertanahan kabupaten Nias serta mengambil data dari masyarakat melalui wawancara yang dilakukan oleh penulis kepada masyarakat yang dijadikan sampel, menyangkut pendaftaran tanah. Metode pendekatan yang digunakan penulis menggunakan pendekatan yuridis sosiologis atau *social legal approach* karena masalah yang diteliti adalah mengenai hubungan faktor sosiologis dengan faktor yuridis serta implementasinya dalam kehidupan masyarakat kabupaten Nias.yang menjadi faktor sosiologis dalam

---

<sup>13</sup>Muhrizal Hikam, *Srtifikat hak milik atas tanah sebagai wujud kesadaran hukum di desa prawoto kecamatan sukulilo kabupaten pati*, UNNES, 2019.



penelitian ini adalah mengenai reaksi atau kesadaran masyarakat menyangkut pendaftaran tanah dan peranan serta upaya yang telah dilakukan Badan Pertanahan Kabupaten Nias mengenai pendaftaran tanah, dengan cara melakukan penelitian langsung ke Kantor Pertanahan Kabupaten Nias dan meminta informasi dari beberapa masyarakat Nias setempat. Sedangkan faktor yuridisnya mengenai mekanisme hukum atau peraturan perundang-undangan dan prosedur hukum yang mengatur pendaftaran tanah. Kemudian dapat disimpulkan penulis bahwasannya di kabupaten Nias masih sangat minim terhadap pengetahuan tentang istilah pendaftaran tanah.<sup>14</sup>

3. Skripsi oleh Juliana Abdullah, yang berjudul *Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Desa Bentenge, Kecamatan Mallawa, Kabupaten Maros*, dari Program Studi Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan, Fakultas Keguruan dan Pendidikan, Universitas Muhammadiyah Makassar.

---

<sup>14</sup>Anugerah Novantri Zebua, Zaaidar, *Kesadaran hukum masyarakat Nias dalam rangka pendaftaran tanah di kabupaten Nias (Atudi Kasus di Kabupaten Nias, Hukum Agraria*, Fakultas Hukum Universitas Sumut:Sumatera, 2015, hal.13.

Jenis penelitian ini adalah kualitatif. Untuk mengumpulkan data, penelitian menggunakan teknik wawancara, observasi dan dokumentasi. Teknik analisis data yang digunakan adalah reduksi data, penyajian data, Verifikasi dan kesimpulan. Berdasarkan penelitian dapat disimpulkan bahwa (1) tingkat kesadaran hukum masyarakat Desa Bentenge terhadap pentingnya mendaftarkan tanah hak miliknya dapat dikategorikan rendah. Hal tersebut dapat dilihat dari hasil observasi yang menunjukkan bahwa dari jumlah keseluruhan penduduk yaitu sebanyak 1.070 orang, kurang dari 20% jumlah penduduk yang memiliki sertifikat hak milik atas tanah, yaitu hanya sebanyak 127 orang dan sebanyak 943 orang belum memiliki sertifikat hak milik atas tanah, (2) faktor-faktor yang menghambat masyarakat untuk mendaftarkan hak milik atas tanahnya, yaitu: a. Faktor Ekonomi, b. Tingkat Pendidikan yang Rendah, c. Kurangnya Keinginan Masyarakat Untuk Mensertifikasi Tanahnya, hal ini menyebabkan masyarakat menjadi tidak tahu bagaimana cara mendaftarkan tanah mereka dan juga menyebabkan

masyarakat tidak mengetahui betapa pentingnya memiliki sertifikat hak milik atas tanah.<sup>15</sup>

4. Skripsi oleh Jalu Akbar Kusuma, yang berjudul *Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Rangka Pendaftaran Tanah (studi kasus di kampung Pulo, Bekasi Selatan)*, dari program studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Dalam penelitian ini peneliti mengkaji mengenai kesadaran hukum masyarakat tentang pendaftaran tanah di kampung Pulo, Bekasi Selatan yang mana di kampung tersebut hampir sebagian masyarakatnya tidak memiliki sertifikat sama sekali. Penelitian menggunakan metode penelitian Empiris, data yang dikumpulkan dengan dua cara yaitu wawancara serta mengisi kuesioner dan dianalisis secara kualitatif serta menggunakan pendekatan perundang-undangan. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa kesadaran hukum masyarakat Kampung Pulo, Bekasi Selatan dalam mendaftarkan tanahnya masih tergolong minim, masih banyak masyarakat yang tidak mengerti tentang

---

<sup>15</sup>Juliana Abdullah, *Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Desa Bentenge, Kecamatan Mallawa, Kabupaten Maros*,2020, Program Studi Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan, Fakultas Keguruan dan Pendidikan, Universitas Muhammadiyah Makasar.

tata cara ataupun aturan hukum dalam pendaftaran tanah, dari masalah tersebut sering muncul konflik atau sengketa pertanahan. Oleh sebab itu pemerintah setempat harus lebih giat dalam mempercepat sosialisasi tentang sertifikasi tanah, karena apabila program telah dijalankan tanpa adanya sosialisasi terlebih dahulu maka kebanyakan masyarakat tidak mengetahuinya.<sup>16</sup>

5. Jurnal Oleh Ana Silviana, yang berjudul *Kajian Tentang Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Melaksanakan Pendaftaran Tanah*, Pandecta, Vol.7, No.1, Januari 2012, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tingkat kesadaran hukum masyarakat di Desa Notog dalam melaksanakan pendaftaran tanah dan upaya hukum yang dilakukan Kepala Desa untuk meningkatkan pendaftaran tanah dalam mewujudkan tertib administrasi dan tertib hukum pertanahan. Metode penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Sumber data yang diperlukan dalam

---

<sup>16</sup> Jalu Akbar Kusuma, *Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Rangka Pendaftaran Tanah (Studi Kasus di Kampung Pulo, Bekasi Selatan)*, Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum UII, Yogyakarta, 2018, hal.xiv.

penelitian ini adalah data primer dan data sekunder melalui studi kepustakaan dan studi lapangan. Teknik pengumpulan datanya berupa wawancara dan melakukan penyebaran kuesioner. serta data yang diperoleh dari studi kepustakaan melalui studi dokumen dianalisis secara kualitatif untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini dengan penarikan kesimpulan secara induktif.<sup>17</sup>

6. Adi Israfil Fahrurrahman, yang berjudul *Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Pendaftaran Tanah-Tanah Hak Milik Adat (Studi Kasus Di Desa O'O dan Desa Doridungga Kecamatan Donggo Kabupaten Bima-NTB)*, Jurnal Ilmiah Mandala Education, Vol.6 No. 2, Oktober 2020, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang.

Tujuan penelitian tersebut adalah untuk mengidentifikasi dan menganalisis kesadaran hukum masyarakat dalam rangka pendaftaran tanah ulayat dari perspektif hukum pertanahan serta untuk mengidentifikasi dan menganalisis hambatan yang dihadapi masyarakat dalam pendaftaran hak atas tanah ulayat. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian socio legal yang merupakan pendekatan

---

<sup>17</sup> Ana Silviana, *Kajian tentang kesadaran hukum masyarakat dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Pandecta*, Vol. 7 No. 1 Januari 2012.

berorientasi nilai. Kajian empiris/sosiologis digunakan untuk mengetahui bagaimana dan bagaimana kesadaran masyarakat mengenai pendaftaran hak atas tanah terkait dengan permasalahan pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Daerah Bima-NTB.

Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa di Kabupaten Bima pada umumnya, dan Kecamatan Dongge pada khususnya, kesadaran hukum masyarakat terhadap pendaftaran tanah ulayat sangat rendah. Hal ini disebabkan beberapa kekurangan yaitu kurangnya pengetahuan hukum, pemahaman hukum, sikap hukum dan pola perilaku masyarakat. Kendala yang dihadapi warga desa O'O dan Doridungga dalam mendaftarkan tanah ulayatnya adalah kurangnya sosialisasi dari pemerintah setempat tentang tata cara pendaftaran tanah ulayat yang benar. Seperti halnya tingkat kesadaran hukum masyarakat desa O'O dan masyarakat desa Doridungga, pendaftaran tanah bersifat sporadis karena kesalahpahaman tentang pentingnya pendaftaran tanah.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Adi Israfil Fahrurrahman, *Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Pendaftaran Tanah-Tanah Hak Milik Adat (Studi Kasus Di Desa O'O dan Desa Dori Dungga Kecamatan Donggo Kabupaten Bima-NTB)*, Jurnal Ilmiah Mandala Education, Vol.6 No. 2, Oktober 2020.

7. Fazlur Rizvi Hadziq, yang berjudul *Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Rangka Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Di Desa Gedangan, Sumobito, Jombang)*, Jurnal Yusticia, Vol. 10 No. 1, 18 Agustus 2021, Fakultas Hukum, Universitas Darul Ulum Jombang.

Penelitian tersebut dilatarbelakangi oleh banyaknya perkara-perkara tentang tanah sehingga memiliki sertifikat merupakan hal yang wajib bagi masyarakat khususnya masyarakat Desa Gedangan Kecamatan Sumobito Kabupaten Jombang yang mana hampir sebagian masyarakat Desa Gedangan tidak memiliki sertifikat tanah sama sekali. Penelitian tersebut bertujuan untuk mengetahui bagaimana tingkat kesadaran hukum masyarakat dalam mendaftarkan tanah, kemudian faktor-faktor apa yang menjadi penghambat dan pendukung yang dihadapi masyarakat dalam mendaftarkan tanah serta solusi seperti apa agar pendaftaran tanah di Desa tersebut menjadi lebih baik. Penelitian tersebut termasuk dalam tipologi penelitian Empiris. Data dikumpulkan dengan dua cara, yaitu wawancara serta mengisi kuesioner dan dianalisis secara kualitatif serta menggunakan pendekatan perundang-undangan serta prinsip hukum yang berlaku yang menjadi patokan dalam menentukan kesadaran hukum masyarakat.

Data dari lapangan tersebut diperoleh melalui diskusi serta melalui media elektronik yang fokus terhadap permasalahan. Hasil dari penelitiannya menyatakan bahwa Kesadaran Hukum masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya masih tergolong kurang, masih banyak masyarakat yang tidak mengerti tata cara serta aturan hukum yang berlaku dalam mendaftarkan tanahnya, hal ini rawan terpicu terjadinya konflik sengketa serta pemalsuan akta sertifikat. Pemerintah setempat harus lebih giat dalam mempercepat sertifikasi tanah, karena apabila program telah dijalankan tanpa adanya sosialisasi terlebih dahulu maka kebanyakan masyarakat tidak mengetahuinya.<sup>19</sup>

Dari penelitian terdahulu yang telah dipaparkan, Pada umumnya meneliti bagaimana tingkat kesadaran hukum masyarakat dalam rangka pendaftaran tanah, belum ada yang meneliti secara khusus tentang rendahnya suatu kesadaran hukum masyarakat terhadap pentingnya melakukan pendaftaran tanah. Oleh karena itu Peneliti membatasi permasalahan penelitian pada rendahnya kesadaran hukum masyarakat terhadap pentingnya

---

<sup>19</sup> Fazlur Rizvi Hadziq, *Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Rangka Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Di Desa Gedangan, Sumobito, Jombang*, Jurnal Yusticia, Vol. 10 No. 1, 18 Agustus 2021



pendaftaran sertifikat hak atas tanah (Studi Kasus di Desa Binangun, Kecamatan Bandar, Kabupaten Batang). Perbedaan penelitian ini dari penelitian sebelumnya adalah peneliti ingin mengetahui mengapa kesadaran hukum masyarakat tentang pendaftaran tanah di Desa Binangun, Kecamatan Bandar, Kabupaten Batang masih rendah, dan juga ingin mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhinya.

## **F. Metode Penelitian**

Metode Penelitian merupakan ilmu yang menyajikan bagaimana cara atau prosedur maupun langkah-langkah yang harus diambil dalam suatu penelitian secara sistematis dan logis sehingga dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Dalam suatu penelitian, metode penelitian merupakan salah satu faktor untuk membahas suatu permasalahan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **1. Jenis penelitian**

Suatu penelitian dapat memperoleh keterangan yang lengkap, sistematis serta dapat dipertanggungjawabkan. Maka dari itu diperlukan suatu metode penelitian guna memberikan arah dalam pelaksanaan penelitian. Penelitian ini mendasarkan

pada penelitian non doktrinal kualitatif.<sup>20</sup> Dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah penelitian yang didasarkan pada penelitian lapangan dan dilengkapi dengan penelitian kepustakaan.<sup>21</sup> Penelitian empiris adalah penelitian terhadap bagaimana hukum dijalankan di lapangan sebagaimana penelitian ini yaitu meneliti rendahnya kesadaran hukum masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya. Oleh karena itu penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris.

## 2. Sifat penelitian

Jenis penelitian ini disajikan dengan menggunakan analisis deskriptif yaitu dengan menggambarkan keadaan data secara apa adanya. Maksud dari apa adanya adalah tanpa campur tangan peneliti berupa pengurangan maupun penambahan data. Namun bukan berarti tanpa interpretasi, hal itu dilakukan ketika analisis data. Penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan dan menjelaskan data tentang manusia, keadaan dan gejala-gejalanya.

---

<sup>20</sup> Soetandyo Wignjosoebroto, *Silabus Metode Penelitian Hukum*, Surabaya : Program Pasca Sarjana Universitas Airlangga, 2006, hal.3.

<sup>21</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar penelitian hukum*, Jakarta: UI-Press, 2006, hal.52.

### 3. Lokasi penelitian

Penelitian ini dilkakukan di wilayah Kabupaten Batang, Jawa Tengah, tepatnya di Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang mengenai kesadaran hukum masyarakat terhadap penntingnya melakukan pendaftaran tanah. Adapun alasan penulis melakukan penelitian di tempat tersebut karena lokasi tersebut sesuai dengan tujuan penelitian yaitu untuk mengetahui alasan dan faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya tingkat kesadaran hukum masyarakat Desa Binangun dalam melakukan pendaftaran tanah. Selain itu juga lokasi penelitian akan memudahkan penulis dalam memperoleh data yang relevan untuk digunakan dalam penelitian ini.

### 4. Sumber data

Sumber data dalam penelitian adalah subjek dari mana data diperoleh apakah dari sumber langsung (data primer) atau data diperoleh dari sumber tidak langsung (data sekunder).<sup>22</sup>Sumber data yang diperoleh dalam penelitian ini adalah berupa sumber data primer dan sumber data sekunder.

#### 1) Sumber data primer

---

<sup>22</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: PT Rineka Cipta, 2002, hal.107.

Dalam penelitian ini Penulis melakukan wawancara kepada Anggota BPN Kabupaten Batang yaitu Bapak Sugiharto, Ibu Kepala Desa Binangun yaitu Ibu Amanah, Sekretaris Desa Binangun yaitu Bapak Brori, dan Masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang.

2) Sumber data sekunder

Sumber data sekunder yang diperoleh dari peraturan yang terkait yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Penulis dalam penelitian ini menggunakan 2 macam bahan hukum yakni:

a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah semua aturan hukum yang dibentuk dan atau dibuat secara resmi oleh suatu lembaga negara dan atau badan-badan pemerintahan.<sup>23</sup> Penulis menggunakan bahan hukum primer diantaranya yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

---

<sup>23</sup>Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum: Konsep dan Metode*, Malang : Setara Press, 2013, hal. 81.

2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
3. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional
4. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Tarif dan Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan bahan hukum sekunder antara lain:

1. Buku yang membahas mengenai Hukum Agraria
2. Buku yang membahas mengenai Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah
3. Buku yang membahas mengenai kesadaran hukum masyarakat
4. Jurnal-jurnal dan artikel-artikel terkait
5. Website

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan teknik atau cara yang dilakukan sehingga dapat diperlihatkan melalui observasi, wawancara, pengamatan ataupun dokumentasi dan lain-lain. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode pengumpulan data melalui wawancara dengan Bapak Brori selaku Sekretaris Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang dan Masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang yang kemudian diolah oleh penulis serta melalui dokumen berupa jurnal, karya ilmiah dan juga peraturan perundang-undangan.

## 6. Teknik Analisis Data

Teknik Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh sehingga dapat dipahami dengan mudah dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain.<sup>24</sup> Data yang diperoleh dari hasil penelitian berupa data hasil studi lapangan (primer) dan data hasil penelitian pustaka (sekunder), dianalisis dengan menggunakan

---

<sup>24</sup> Muhammad Nadzir, *Metode Penelitian*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003, hal.241

metode analisis kualitatif untuk menjawab permasalahannya secara deskriptif.<sup>25</sup>

Dalam penelitian ini peneliti mengungkap rendahnya kesadaran hukum masyarakat tentang pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah. Peneliti menggunakan teknik analisis data secara deskriptif yakni prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan subyek atau obyek penelitian pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau sebagaimana adanya di lapangan.<sup>26</sup>

## G. Sistematika Penulisan

Dalam sistematika pembahasan skripsi ini meliputi lima bab, antara lain secara globalnya sebagai berikut:

**BAB I : Pendahuluan.** Bab ini menjelaskan gambaran umum penelitian yang memuat Latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, telaah pustaka, metodologi penelitian, serta sistematika penulisan.

---

<sup>25</sup> Maria SW Sumardjono, *Metode Penelitian Ilmu Hukum, Universitas Gadjah Mada*, Yogyakarta, 2014, hal.41.

<sup>26</sup> Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1995, hal 63.

**BAB II** : Landasan teori. Bab ini peneliti menjelaskan berbagai teori yang menjadi pokok bahasan dalam penelitian, yaitu tentang kesadaran hukum masyarakat dan pendaftaran tanah. dalam pembahasan kesadaran hukum masyarakat, peneliti mengemukakan beberapa sub bahasan seperti pengertian kesadaran hukum masyarakat, tingkatan kesadaran hukum masyarakat, faktor-faktor yang mempengaruhi kesadaran hukum masyarakat, kemudian juga mengemukakan tentang relevansinya terhadap kepatuhan hukum, serta indikator-indikator kesadaran hukum masyarakat. Selanjutnya, dalam pembahasan pendaftaran tanah, peneliti juga mengemukakan beberapa sub pembahasan yang meliputi pengertian pendaftaran tanah, dasar hukum pendaftaran tanah, macam-macam pendaftaran tanah, tujuan dan asas pendaftaran tanah, prosedur dan mekanisme pendaftaran tanah, instansi yang berwenang, dan manfaat serta kelebihan melakukan pendaftaran tanah.

**BAB III** : Analisis dan pembahasan. Bab ini memuat analisis data atau jawaban terhadap permasalahan pertama yang diangkat oleh peneliti, yaitu tentang rendahnya tingkat kesadaran hukum masyarakat Desa Binangun, Kecamatan Bandar, Kabupaten Batang terhadap pentingnya pendaftaran tanah. Pembahasan dalam bab ini peneliti mengemukakan hasil penelitian



yakni alasan-alasan apa saja yang membuat sebagian masyarakat Desa Binangun, Kecamatan Bandar, Kabupaten Batang enggan untuk mendaftarkan tanahnya.

**BAB IV** : Analisis dan Pembahasan. Bab ini memuat hasil penelitian atau jawaban terhadap permasalahan kedua yang diangkat oleh peneliti, yaitu menguraikan apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya kesadaran hukum masyarakat Desa Binangun, Kecamatan Bandar, Kabupaten Batang, Kabupaten Batang terhadap pentingnya pendaftaran tanah.

**BAB V** : Penutup. Bab ini memuat kesimpulan yang berisi butir-butir hasil penelitian dan jawaban atau bahasan tentang rendahnya kesadaran hukum masyarakat terhadap pentingnya pendaftaran tanah serta faktor-faktor yang mempengaruhinya. Bab ini juga berisi saran yang diajukan berdasarkan hasil penelitian itu sendiri.

## BAB II

# KESADARAN HUKUM MASYARAKAT DAN PENDAFTARAN TANAH

### A. Kesadaran Hukum Masyarakat

#### 1. Pengertian Kesadaran Hukum Masyarakat

Kesadaran hukum sangat penting bagi pelaksanaan hukum pertanahan. Adanya kesadaran hukum akan sangat mendukung keberhasilan suatu masyarakat dalam penerapan aturan-aturan hukum. Keberhasilan aturan hukum tersebut tergantung pada derajat kesadaran hukum yang ada. Semakin tinggi derajat kesadaran hukum maka semakin tinggi pula tingkat keberhasilan hukum dalam masyarakat.<sup>27</sup>

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia kesadaran hukum adalah kesadaran seseorang terhadap pengetahuan bahwa suatu perilaku tertentu diatur oleh hukum.<sup>28</sup> Kesadaran hukum secara bahasa berasal dari kata sadar, tahu, serta mengerti, dan secara keseluruhan kesadaran hukum merupakan mengetahui dan mengerti tentang hukum. Ewick dan Silbey

---

<sup>27</sup> Yayan Supiani, *kesadaran hukum masyarakat betawi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di desa rempoa kecamatan ciputat kabupaten tangerang*, Magister Kenotariatan Semarang:UNDIP, 2005, hal. 28.

<sup>28</sup> Suharso, Anna Retnoningsih, *Kamus Besar Bahasa Indonesia edisi Lux*, Widia Karya:Semarang, 2005

mengemukakan bahwa kesadaran hukum mengacu pada cara-cara dimana orang-orang memahami hukum dan institusi-institusi hukum, yaitu pemahaman-pemahaman yang memberikan makna kepada pengalaman dan tindakan orang-orang.<sup>29</sup>

Kesadaran hukum adalah kesadaran apa itu hukum atau apa seharusnya hukum yang ada pada setiap orang, suatu kategori tertentu dari kehidupan psikologis manusia yang membedakan hukum dan yang bukan hukum, antara apa yang harus dilakukan dan apa yang tidak boleh dilakukan. Kesadaran hukum merupakan salah satu faktor dalam penemuan hukum. Menurut Krabbe, sumber dari segala hukum adalah kesadaran hukum. Oleh karena itu, apa yang disebut undang-undang, hanya hal-hal yang sesuai dengan kesadaran hukum mayoritas orang, dan Undang-Undang yang tidak sesuai dengan kesadaran hukum mayoritas orang, akan kehilangan kekuatan mengikatnya.<sup>30</sup>

Definisi kesadaran hukum menurut para ahli diantaranya sebagai berikut:

---

<sup>29</sup> Ali Achmad, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana, 2009, hal.510.

<sup>30</sup> Laurensius Arliman S, *Penegakan hukum dan kesadaran hukum*, Yogyakarta:CV Budi Utama, 2015, hal, 220.

- 1) Menurut Soerjono Soekanto, kesadaran hukum adalah konsep-konsep abstrak dalam diri manusia tentang keserasian antara ketertiban dan ketentraman yang sepantasnya.<sup>31</sup>
- 2) Pandangan selanjutnya tentang kesadaran hukum dikemukakan oleh Esmi Warassih, menurutnya kesadaran hukum adalah kesadaran untuk bertindak sesuai dengan ketentuan hukum. Kesadaran hukum masyarakat merupakan jembatan yang menghubungkan antara peraturan-peraturan hukum dengan tingkah laku hukum anggota masyarakat.<sup>32</sup>
- 3) Menurut Krabbe kesadaran hukum merupakan kesadaran atau nilai-nilai yang terdapat dalam diri manusia, tentang hukum yang ada atau tentang hukum yang diharapkan ada.<sup>33</sup>
- 4) Menurut Sudikno Mertokusumo kesadaran hukum berarti kesadaran tentang apa yang seyogyanya kita lakukan atau perbuat atau yang seyogyanya

---

<sup>31</sup> Soerjono Soekanto, *Kesadaran hukum dan kepatuhan hukum*, (Rajawali:Jakarta1982), hal.159.

<sup>32</sup> Yayan Supiani, *kesadaran hukum masyarakat betawi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di desa rempoa kecamatan ciputat kabupaten tangerang*, Magister Kenotariatan Semarang:UNDIP, 2005, hal, 29.

<sup>33</sup> Ahmad Ali dan Wiwie Heryani, *Menjelajahi kajian empiris terhadap hukum*, Jakarta:Kencana, 2012, hal.141.

tidak kita lakukan terutama terhadap orang lain. Artinya kesadaran hukum ini mengingatkan kewajiban kita terhadap orang lain.<sup>34</sup>

Dari definisi yang tersebut diatas, maka tidak mustahil jika terjadi Kesadaran hukum memiliki komponen-komponen penting, menurut Sutjipto Rahardjo, yakni:<sup>35</sup>

- a) peraturan hukumnya sendiri yang kemudian dikomunikasikan dalam masyarakat
- b) Aktivitas para pelaksana
- c) Proses pelebagaan (*institutionalization*) dan internalisasi hukumnya.

Berdasarkan Komponen-komponen kesadaran hukum di atas, peraturan hukum yang dikomunikasikan kepada masyarakatnya merupakan langkah awal dalam menumbuhkan kesadaran hukum. Hal ini ditegaskan oleh Anthony Allot bahwa hukum itu merupakan bagian dari sistem komunikasi.<sup>36</sup>

---

<sup>34</sup> Sudikno Mertokusumo, *Meningkatkan kesadaran hukum masyarakat*, Edisi Pertama (Yogyakarta:Liberti), 1981, hal.13.

<sup>35</sup> Yayan Supiani, *kesadaran hukum masyarakat betawi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di desa rempoa kecamatan ciputat kabupaten tangerang*, Magister Kenotariatan Semarang:UNDIP, 2005, hal.30.

<sup>36</sup> Ibid

## 2. Syarat dan Prosedur Kesadaran Hukum

Dalam mengupayakan masyarakat paham terhadap hukum yang mengatur berbagai macam peraturan hukum, maka perlu adanya kehendak agar kesadaran hukum bisa berjalan sebagaimana teori yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto. Oleh karena itu terdapat syarat dan prosedur kesadaran hukum antara lain.<sup>37</sup>

- a. Kesadaran hukum harus didasari pengetahuan apa itu hukum. Apabila seseorang tidak mengetahui apa itu hukum tentu tidak dapat menjalankan hukum sebagaimana mestinya, namun masyarakat mengetahui bahwa hukum adalah hal yang penting bagi masyarakat karena dengan hukum masyarakat dapat dilindungi akibat perbuatan atau berbagai hal yang menyalahi hukum itu sendiri.
- b. Pemahaman akan hukum menjadi penting ketika seseorang hanya mengetahui dan tidak paham sepenuhnya. Jika seseorang hanya mengetahui hukum tanpa memahaminya, maka bisa menimbulkan kesalahpahaman yang mengakibatkan tidak berjalannya hukum sebagaimana mestinya. Oleh karena itu

---

<sup>37</sup> Soerjono Soekanto, *Kesadaran hukum dan kepatuhan hukum*, Jakarta:Raja Grafindo, 2002.

pemahaman hukum menjadi sangat penting dan satu hal yang harus dimiliki oleh setiap individu yang menjalankan hukum.

- c. Kesadaran tentang kewajiban seseorang yang satu dengan lainnya. Ketika seseorang mengetahui suatu perbuatan yang boleh ataupun tidak boleh dilakukan kepada orang lain, dan seseorang itu sadar terdapat ganjaran pada setiap hal yang ia lakukan, baik ataupun buruk, maka secara otomatis mereka akan memiliki kesadaran hukum.
- d. Menerima hukum. Meskipun masyarakat mengetahui dan paham akan hukum, mengerti kewajiban hukum terhadap orang lain, apabila mereka tidak menerimanya, maka kesadaran hukum itu tidak akan terwujud dan hukum tersebut tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya. Sikap menerima hukum adalah suatu aturan yang pasti yang harus ditaati oleh setiap masyarakat, memiliki keinginan masyarakat untuk menerima hukum tidak mudah, namun dengan dibekali pengajaran-pengajaran secara berkala dapat memberikan efek penerimaan hukum kepada masyarakat itu sendiri.

### 3. Faktor yang Mempengaruhi Kesadaran Hukum

Faktor-faktor yang mempengaruhi kesadaran hukum menurut Soerjono Soekanto adalah sebagai berikut.<sup>38</sup>

#### a. Pengetahuan tentang ketentuan hukum

Secara umum apabila terdapat suatu peraturan perundang-undangan yang telah disahkan, maka peraturan tersebut dengan sendirinya akan tersebar luas dan diketahui oleh masyarakat. Oleh karena itu masyarakat akan dianggap mengetahui hukum dan tidak alasan bagi mereka untuk mengatakan bahwa tidak mendengar ataupun melihat hukum tersebut. Namun alasan-alasan tersebut masih sering ditemukan pada golongan masyarakat tertentu.

#### b. Pengakuan terhadap ketentuan hukum

Pengakuan masyarakat terhadap ketentuan-ketentuan hukum memiliki arti bahwa masyarakat mengetahui isi dan kegunaan dari norma-norma hukum tertentu, yaitu terdapat suatu derajat pemahaman terhadap ketentuan-ketentuan hukum

---

<sup>38</sup> Juliana Abdullah, *Kesadaran hukum masyarakat terhadap pentingnya kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah di Desa Bentenge, Kecamatan Mallawa, Kabupaten Maros*, Skripsi, Makassar:Universitas Muhammadiyah Makassar, 2020, hal.18.



yang berlaku. Namun hal ini bukan menjadi jaminan bahwa masyarakat yang mengakui hukum tersebut akan mematuhi, tetapi juga perlu diakui bahwa seseorang yang memahami suatu hukum adakalanya cenderung akan mematuhi.

c. Penghargaan tentang ketentuan hukum

Penghargaan terhadap ketentuan-ketentuan hukum merupakan reaksi yang ditampakkan oleh masyarakat mengenai sejauh manakah mereka dalam menerima suatu ketentuan hukum tertentu. Masyarakat mungkin mematuhi atau menentang hukum karena kepentingan mereka terjamin pemenuhannya.

d. Kepatuhan terhadap ketentuan hukum

Ketaatan masyarakat terhadap ketentuan hukum, tergantung apakah kepentingan-kepentingan masyarakat mengenai anggapan tentang apa yang baik dan yang harus dihindari dapat ditampung oleh ketentuan-ketentuan hukum. Selain itu terdapat anggapan lain seperti kepatuhan suatu hukum disebabkan adanya rasa takut pada sanksi apabila dilanggar, untuk menjaga hubungan baik dengan penguasa, untuk menjaga hubungan baik dengan rekan-rekannya, karena kepentingannya sendiri, dan juga karena

hukum tersebut sesuai dengan nilai-nilai yang dianut.

#### 4. Indikator-indikator Kesadaran Hukum

Menurut Soerjono Soekanto indikator-indikator dalam kesadaran hukum diantaranya sebagai berikut:<sup>39</sup>

##### 1) Pengetahuan tentang hukum

Pengetahuan tentang hukum adalah pengetahuan seseorang berkenaan dengan perilaku tertentu yang diatur oleh hukum tertulis yakni tentang apa yang dilarang dan apa yang diperbolehkan.

##### 2) Pemahaman tentang hukum

Pemahaman tentang hukum adalah sejumlah informasi yang dimiliki oleh seseorang mengenai isi dari aturan (tertulis), yakni mengenai isi, tujuan, dan manfaat dari peraturan tersebut.

##### 3) Sikap terhadap hukum

Sikap terhadap hukum adalah suatu kecenderungan untuk menerima atau menolak hukum karena adanya penghargaan atau keinsyafan bahwa hukum tersebut bermanfaat bagi kehidupan manusia dalam hal ini sudah elemen apresiasi terhadap aturan hukum.

---

<sup>39</sup> Elly Rosana, *Kepatuhan Hukum sebagai wujud Kesadaran Hukum Masyarakat*, Jurnal TAPIS, Vol.1 No.1, Januari-Juni 2014, hal.14-15.

#### 4) Perilaku hukum

Perilaku hukum adalah tentang berlaku atau tidaknya suatu aturan hukum dalam masyarakat, jika berlaku suatu aturan hukum, sejauh mana berlakunya itu dan sejauh mana masyarakat mematuhi.

Indikator-indikator diatas menunjukkan tingkat kesadaran hukum tertentu dari yang terendah sampai tingkat yang tertinggi. Seseorang dikatakan memiliki kesadaran hukum yang masih rendah apabila dia hanya mengetahui hukum. Namun apabila dia tidak hanya mengetahuinya melainkan sudah berperilaku sesuai dengan hukum, maka dapat dikatakan telah memiliki kesadaran hukum yang tinggi.

#### 5. Relevansi kesadaran hukum dan kepatuhan hukum

Berdasarkan indikator kesadaran hukum menurut Soerjono Soekanto diatas menimbulkan pemikiran lebih lanjut tentang kesadaran hukum dan kepatuhan hukum. Seseorang yang bertindak sesuai dengan aturan hukum dianggap memiliki tingkat kepatuhan hukum yang baik, maka disini perlu diperjelas perbedaan antara kesadaran hukum dan kepatuhan hukum.

Kepatuhan hukum dapat dikatakan sebagai manifestasi dari kesadaran hukum. Orang yang hanya

memiliki kesadaran hukum tanpa diikuti dengan tindakan untuk mematuhi hukum, maka kesadaran hukum hanya semacam nilai. Kesadaran hukum baru akan terlihat dengan adanya kepatuhan hukum, oleh karena itu kesadaran hukum dan kepatuhan hukum berlaku secara beriringan.<sup>40</sup>

Ada beberapa faktor yang menyebabkan masyarakat mematuhi hukum yakni.<sup>41</sup>

- a. *Compliance*, kepatuhan yang didasarkan pada harapan akan suatu imbalan dan usaha untuk menghindarkan diri dari hukuman yang mungkin dikenakan apabila seseorang melanggar ketentuan hukum. Kepatuhan hukum akan ada apabila adanya pengawasan yang ketat terhadap pelaksanaan kaidah-kaidah hukum tersebut.
- b. *Identification*, terjadi apabila kepatuhan terhadap kaidah hukum bukan ada karena nilai intrinsiknya, namun agar keanggotaan kelompok tetap terjaga serta ada hubungan baik dengan

---

<sup>40</sup> Yayan Supiani, *kesadaran hukum masyarakat betawi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di desa rempoa kecamatan ciputat kabupaten tangerang*, Magister Kenotariatan Semarang:UNDIP, 2005, hal.35.

<sup>41</sup> Atang hermawan usman, *Kesadaran hukum masyarakat dan pemerintah sebagai faktor tegaknya negara hukum di indonesia*, Jurnal Wawasan Hukum, Vol. 30 No. 1 Februari 2014, hal.35-36.

mereka yang diberi wewenang untuk menerapkan kaidah-kaidah hukum tersebut.

- c. *Internalization*, seseorang mematuhi kaidah-kaidah hukum dikarenakan secara intrinsik kepatuhan tadi memiliki imbalan. Isi dari kaidah hukum adalah sesuai dengan nilai-nilainya dari pribadi yang bersangkutan atau karena dia mengubah nilai-nilai yang semula dianutnya. Hasil dari proses tersebut adalah suatu konformitas yang didasarkan pada motivasi secara intrinsik.
- d. Kepentingan-kepentingan warga yang terjamin oleh wadah hukum yang ada.

Berdasarkan faktor-faktor di atas dapat dikatakan bahwa seseorang mematuhi hukum karena kepentingan-kepentingannya terjamin oleh hukum, bahkan mungkin ia mematuhi hukum karena ia merasa bahwa hukum yang berlaku sesuai dengan nilai-nilai yang ada di dalam dirinya. Namun hal-hal tersebut di atas terlepas dari masalah apakah hukum seseorang setuju atau tidak terhadap substansi maupun prosedur yang ada.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> Ibid, hal.36.

## B. Pendaftaran Tanah

### 1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Menurut A.P. Parlindungan berasal dari kata *Cadastré*, suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman) yang menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata *Cadastré* berasal dari bahasa latin *Capistratum* yang berarti suatu *register* atau capita atau unit yang digunakan untuk pajak tanah romawi. Dalam arti yang tegas, *Cadastré* adalah *record* pada lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastré* merupakan alat yang tepat dalam memberikan uraian tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.<sup>43</sup>

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

Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah /Negara secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah tertentu yang terdapat dalam suatu wilayah

---

<sup>43</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*, jakarta:kencana, 2010, hal,12.

tertentu. Pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk tanda bukti dan pemeliharannya.<sup>44</sup>

Pengertian pendaftaran tanah juga dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997:

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

Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan pasal 19 ayat 2

---

<sup>44</sup> Yayan supiani, *kesadaran hukum masyarakat betawi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di desa rempoa kecamatan ciputat kabupaten tangerang*, Magister Kenotariatan , Semarang:UNDIP, 2005, hal.9.

Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi:

- a) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
- b) Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah
- c) Pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat

Pendaftaran tanah dilakukan dalam bentuk peta dan inventarisasi. Demikian juga kita ketahui bahwa salah satu rangkaian kegiatan pendaftaran tanah adalah pemeliharaan data fisik dan yuridisnya, juga berupa peta dan daftar, yang memuat data fisik dan data yuridis bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun.

Data fisik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 Ayat 6 Peraturan Pemerintah Nomor.24 Tahun 1997 menjelaskan tentang letak, batas, dan luas bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, termasuk informasi tentang keberadaan bangunan atau bagian bangunan. Seperti yang dapat dilihat dari definisi diatas, objeknya adalah bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, dan informasi yang dibutuhkan untuk objek tersebut adalah tentang lokasi, luas, dan bangunan diatasnya.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta:Sinar Grafika, 2015, hal. 148-149.



Selanjutnya juga dijelaskan bahwa data yuridis sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 Ayat 6 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menjelaskan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.<sup>46</sup>

Berdasarkan uraian diatas maka dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan data pada bidang tanah tertentu dalam suatu wilayah, pengelolaan, penyimpanan, dan penyajiannya bertujuan untuk kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti hak dan pemeliharannya.

2. Tujuan dan Asas-asas Pendaftaran Tanah
  - a. Tujuan Pendaftaran Tanah

---

<sup>46</sup> Ibid,hal. 149.

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 meliputi:<sup>47</sup>

- 1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, maka dari itu kepada pemegang hak diberikan sertifikat.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Oleh karena itu dengan melakukan pendaftaran tanah, Pemerintah maupun masyarakat dapat dengan mudah memperoleh data fisik maupun data yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat apabila ingin mengadakan suatu perbuatan hukum

---

<sup>47</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*, jakarta:kencana, 2010, hal,18-21.

mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar, seperti halnya ketika ingin melakukan pengadaaan tanah untuk kepentingan Pemerintah atau perusahaan swasta, jual beli, lelang, dan pembebanan Hak Tanggungan.

3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Pendaftaran tanah merupakan salah satu program pemerintah di bidang pertanahan disebut dengan catur tertib pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib penggunaan tanah, dan tertib pemeliharaan tanah dan kelestarian lingkungan hidup. Maka untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Dengan demikian, maka tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum dan hak-hak atas tanah. Jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah tersebut meliputi:<sup>48</sup>

---

<sup>48</sup> Ibid, hal.19.

- a) Kepastian hukum atas status hak yang didaftar

Dengan melakukan pendaftaran tanah dapat diketahui status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf.

- b) Kepastian hukum atas subjek haknya

Artinya dengan melakukan pendaftaran tanah dapat diketahui pemegang haknya, apakah perseorangan, sekelompok orang, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).

- c) Kepastian hukum atas objek tanahnya

Artinya dengan melakukan pendaftaran tanah dapat mengetahui dengan jelas letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran (luas) tanah.

Oleh karena itu, dengan adanya pendaftaran tanah dapat menghasilkan:<sup>49</sup>

- 1) Peta-peta pendaftaran

---

<sup>49</sup> Yaya supiani, *kesadaran hukum masyarakat betawi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di desa rempoa kecamatan ciputat kabupaten tangerang*, Magister Kenotariatan , Semarang:UNDIP, 2005, hal.13.

- 2) Surat-surat ukur (untuk kepastian tentang letak, batas dan luas tanah)
  - 3) Surat keterangan dari subjek yang bersangkutan (untuk memberikan kepastian pada siapa yang berhak atas tanah)
  - 4) Keterangan atas status hak atas tanah
  - 5) Keterangan mengenai beban-beban yang berada di atas tanah tersebut
  - 6) Sertifikat sebagai tanda bukti yang otentik
- Berdasarkan uraian yang peneliti paparkan, maka dapat disimpulkan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah untuk:<sup>50</sup>
- a) Kepentingan pemegang hak atas tanah, dibuktikan dengan diberikannya sertifikat sebagai tanda bukti haknya.
  - b) Kepentingan kreditur, sebagaimana dalam melakukan suatu perbuatan hukum terhadap tanah harus mendapatkan kepastian hukum terlebih dahulu.
  - c) Kepentingan Pemerintah, untuk melakukan inventarisasi terhadap data fisik dan data yuridis atas tanah.

---

<sup>50</sup> Ibid.

b. Asas-asas Pendaftaran Tanah

Soedikno mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran terdapat 2 macam asas, yaitu:<sup>51</sup>

- 1) *Asas Specialiteit*, Asas ini menjelaskan bahwa pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara rinci mengatur masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Maka dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu dengan memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak dan batas-batas tanah.

Anwar Harjono berpendapat bahwa tidak ada satu perbuatan yang dapat dihukum kecuali atas kekuatan ketentuan hukum atau peraturan perundang-undangan yang ada dan berlaku untuk perbuatan tersebut. Prinsip tersebut sangat penting sebagai jaminan kepastian hukum. prinsip tersebut bukan hanya berlaku dalam hukum pidana saja, namun dapat berlaku dalam hukum sipil

---

<sup>51</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*, jakarta:kencana, 2010, hal. 16-17.

ataupun peristiwa-peristiwa tertentu seperti Pelaksanaan pendaftaran tanah.<sup>52</sup>

- 2) *Asas Openbaarheid* (Asas Publisitas), Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek hak atas tanah, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya serta bersifat terbuka untuk umum.

Berdasarkan asas ini setiap orang berhak mengetahui subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk keberatan sebelum sertifikat diterbitkan, penggantian sertifikat, sertifikat hilang atau sertifikat rusak.

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas-asas sebagai berikut:<sup>53</sup>

- a) Asas sederhana, asas ini bermaksud agar ketentuan-ketentuan pokok pendaftaran tanah

---

<sup>52</sup> Khurul Anam, Inna Qomariyah, *Asas-asas hukum islam dalam hukum modern*, Jurnal Hukum Islam Nusantara, Vol.3, No.2, Juli-Desember 2020, hal.51.

<sup>53</sup> Ibid, hal. 17-18.

maupun prosedurnya dapat dipahami dengan mudah oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

- b) Asas aman, asas ini menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah.
- c) Asas terjangkau, asas ini bermaksud bahwa biaya dan pelayanan dalam rangka pendaftaran tanah terjangkau bagi pihak-pihak yang memiliki kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.
- d) Asas mutakhir, asas ini bermaksud bahwa data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir, maka dari itu wajib untuk melakukan pendaftaran tanah dan pencatatan perubahan yang terjadi di kemudian hari. Kemudian pemeliharaan data dalam pendaftaran tanah dilakukan secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.
- e) Asas terbuka, asas ini bermaksud agar masyarakat dapat mengetahui atau



memperoleh informasi mengenai data fisik dan data yuridis yang benar di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

### 3. Objek Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Pokok Agraria mengatur bahwa hak-hak atas tanah yang didaftarkan hanya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang tercantum dalam Pasal 23, Pasal 32, Pasal 38, dan Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria.

Sedangkan objek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut.<sup>54</sup>

- 1) Hak Milik, adalah hak yang terpenuh dan terkuat yang bisa dimiliki atas tanah dan dapat diwariskan turun –temurun.
- 2) Hak Guna Usaha, adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu tertentu yaitu maksimum 25 tahun dan dapat diberikan kepada perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.
- 3) Hak Guna Bangunan, adalah hak untuk mendirikan bangunan dan memiliki bangunan di atas tanah milik pihak lain dengan jangka waktu

---

<sup>54</sup> Ibid, hal. 25-30.

maksimum 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun sesuai dalam Pasal 33 Ayat 1 dan Ayat 2 UUPA.

- 4) Hak Pakai, adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban sebagaimana telah ditentukan di dalam perjanjian pemberian hak oleh pejabat yang berwenang memberikannya. Hak Pakai dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu atau selama tanah masih dipakai untuk tujuan tertentu.
- 5) Tanah Hak Pengelolaan, menurut Pasal 1 Ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo. Pasal 1 Ayat 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 1 Ayat 3 Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
- 6) Hak Pengelolaan dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 2 Ayat 3 Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan karena pemberian Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara atas tanah yang

kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan pada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah dalam pelaksanaan tugasnya serta menyerahkan sebagian tanah tersebut pada pihak ketiga.

- 7) Tanah Wakaf, menurut Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1997 tentang Perwakafan Tanah Milik adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian harta kekayaannya berupa tanah milik dan melembagakannya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan syariat islam.
- 8) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, berdasarkan ketentuan Pasal 8 Ayat 2 dan Ayat 3 UU No. 16 Tahun 1985 adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, meliputi juga hak atas bagian bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.
- 9) Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah.

10) Tanah Negara, berdasarkan Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara merupakan tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.<sup>55</sup>

#### 4. Macam-macam Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah menurut Pasal 19 Ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria meliputi:<sup>56</sup>

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

Berdasarkan Pasal 19 Ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria sebagaimana dijelaskan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 antara lain:

- 1) Kegiatan Pendaftaran Tanah Pertama Kali (*Opzet atau Initial Registration*).<sup>57</sup>

---

<sup>55</sup> Ibid.

<sup>56</sup> Pasal 19 Ayat 2 UUPA

<sup>57</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta:Kencana, 2017, hal.306.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 atau Peraturan No. 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar. Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan melalui dua cara yaitu secara sistematis dan secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan berdasarkan suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah yang telah ditetapkan oleh Menteri/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Selanjutnya apabila kelurahan/desa belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pelaksanaan pendaftaran tanahnya dilakukan secara sporadis yaitu dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Adapun kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 antara lain:<sup>58</sup>

a) Pengumpulan dan pengolahan data fisik

---

<sup>58</sup> Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta:Sinar Grafika, 2015, hal. 163.

Pengumpulan dan pengolahan data fisik merupakan keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang dan satuan rumah susun yang terdaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Dalam rangka pengumpulan dan pengolahan data fisik terdapat beberapa kegiatan sebagaimana tercantum dalam Pasal 14 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yaitu:

- Pembuatan peta dasar pendaftaran
  - Penetapan batas-batas bidang tanah
  - Pengukuran dan pemetaan bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran
  - Pembuatan daftar tanah
  - Pembuatan surat ukur
- b) Pembuktian hak dan pembukuannya
- Dalam kegiatan pembuktian dan pembukuan hak atas tanah kegiatannya meliputi:
- Pembuktian hak baru
  - Pembuktian hak lama
  - Pembukuan hak
- c) Penerbitan sertifikat tanah

Menurut Peraturan Pemerintah N0. 24 Tahun 1997 Sertifikat merupakan surat tanda

bukti hak yang ditujukan pada hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 19 Ayat 2 huruf c Undang-Undang Pokok Agraria.

Selanjutnya dijelaskan bahwa sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria sesuai dalam Peraturan pemerintah No. 10 Tahun 1961. Maka dalam sebuah sertifikat tanah terdiri dari:

- Salinan buku tanah
  - Salinan surat ukur
  - Kertas sampul
- d) Penyajian data fisik dan data yuridis

Penyajian data fisik dan data yuridis merupakan kegiatan tata usaha pendaftaran tanah, antara lain:<sup>59</sup>

---

<sup>59</sup> Ibid, hal. 164-165.

- Peta pendaftaran tanah, merupakan peta yang menggambarkan bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan.
  - Daftar tanah, merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.
  - Surat ukur, merupakan dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
  - Buku tanah, merupakan dokumen berbentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.
  - Daftar nama, merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan suatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh perorangan atau badan hukum.
- e) Penyimpanan daftar umum dan dokumen
- Dalam kegiatan penyimpanan daftar umum dan dokumen, meliputi peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku



tanah, daftar nama dan dokumen-dokumen, dokumen tersebut merupakan alat pembuktian yang digunakan sebagai dasar pendaftaran atau warkah, yang kemudian diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan atau tempat lain berdasarkan ketetapan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Apabila ada instansi yang harus melakukan pemeriksaan, maka pemeriksaannya wajib dilakukan di Kantor Pertanahan untuk mencegah hilangnya dokumen tersebut.

2) Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah  
(*Bijhouding atau Maintenance*)

Sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 Ayat 12 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yaitu:

Pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.<sup>60</sup>

---

<sup>60</sup> Pasal 1 Ayat 12 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997

Dijelaskan kembali dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 bahwa:

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi pendaftaran peralihan dan pembebanan hak dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, pemeliharaannya dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah didaftar.<sup>61</sup>

Yang dimaksud perubahan data fisik adalah pemisahan, pemecahan atau penggabungan bidang-bidang tanah yang telah didaftar. Sedangkan terjadinya perubahan data yuridis adalah ketika ada pembebanan atau pemindahan hak atas tanah yang telah didaftar. Oleh karena itu pemegang hak atas tanah wajib mendaftarkan perubahan data fisik atau data yuridis tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah.

---

<sup>61</sup> Pasal 36 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

## 5. Prosedur Pendaftaran Tanah

Prosedur Pendaftaran Tanah dilakukan melalui 2 cara yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

### a. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

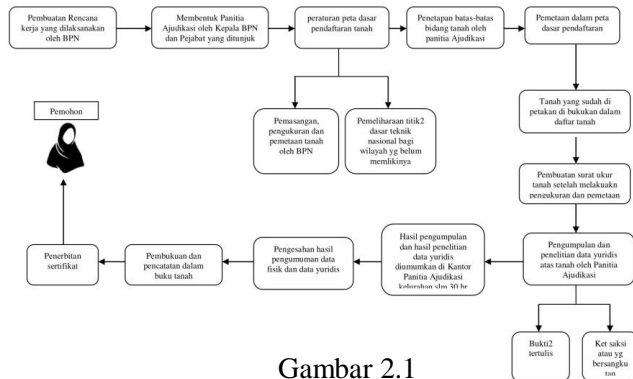
Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam suatu wilayah desa/kelurahan sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 Ayat 10 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.<sup>62</sup>

Berikut adalah prosedur pendaftaran tanah secara sistematis berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997:<sup>63</sup>

---

<sup>62</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*, jakarta:kencana, 2010, hal,136.

<sup>63</sup> Mikha Ch Kaunang, Proses pelaksanaan pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997, *Lex Crimen*, Vol .V/No.4/Apr-Jun/2016, hal.71-72.



Gambar 2.1  
Pendaftaran Tanah Sistematis

#### b. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik menurut Pasal 1 Ayat 11 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah:

kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam suatu wilayah desa/kelurahan secara individual ataupun massal.<sup>64</sup>

<sup>64</sup> Pasal 1 Ayat 11 PP No. 24 Tahun 1997



## Gambar 2.2

### Pendaftaran Tanah Sporadik

#### 6. Penyelenggara Pendaftaran Tanah

Dapat kita ketahui bahwa kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan peraturan yang berlaku sekarang ini yaitu peraturan dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 memuat bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Menurut Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015 bahwa:<sup>67</sup>

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non-departemen yang kedudukannya dibawah dan bertanggungjawab kepada Presiden.

Kemudian selanjutnya dijelaskan dalam Pasal 1 Ayat 12 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 1 Tahun 2021 bahwa:

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional di Provinsi yang berada di bawah dan bertanggungjawab

---

<sup>67</sup> Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015

kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.<sup>68</sup>

Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertugas membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan baik berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tana, penetapan hak-hak atas tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.<sup>69</sup>

Dalam melaksanakan tugas-tugas yang tersebut di atas, Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyelenggarakan fungsi yakni:

- a) Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan penguasaan dan penggunaan tanah.
- b) Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan pengaturan pemilik tanah dengan prinsip-prinsip bahwa tanah memiliki fungsi sosial sebagaimana diatur dalam UUPA.

---

<sup>68</sup> Pasal 1 Ayat 12 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 1 Tahun 2021

<sup>69</sup> Meita Djohan Oe, *Tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam pendaftaran tanah*, Pranata Hukum, Vol. 10 No. 1, Januari 2015, hal.64.

- c) Merencanakan pengukuran dan pemetaan serta pendaftaran tanah dalam upaya memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan.
- d) Melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah dalam rangka memelihara tertib administrasi di bidang pertanahan.<sup>70</sup>

Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain. Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan melalui dua cara yaitu kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Dalam kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh pejabat lain, antara lain:<sup>71</sup>

- 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran tanah secara sistematis

---

<sup>70</sup> Ibid.

<sup>71</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*, Jakarta:Kencana, 2010, hal. 137.



bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yaitu pembuatan akta pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun kecuali lelang, pembuatan akta pembagian hak bersama, dan pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan.

## 2) Panitia Ajudikasi

Panitia Ajudikasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis yakni untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan ketua panitia Ajudikasi dipilih berdasarkan kepanitiaan tersendiri yang diangkat dari kalangan Badan Pertanahan Nasional. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh panitia khusus, mengingat pendaftaran tersebut pada umumnya bersifat massal sehingga tidak mengganggu tugas-tugas Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Berdasarkan inisiatifnya, dalam pelaksanaannya pendaftaran tanah secara sistematis dibagi menjadi 2 antara lain:

- a) Pendaftaran Tanah secara Sistematis berdasarkan Program Pemerintah

Pada pendaftaran tanah ini pelaksanaannya dilakukan oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

- b) Pendaftaran Tanah secara Sistematis dengan Swadaya Masyarakat

Pendaftaran tanah secara sistematis ini dilakukan oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Provinsi.

- 3) Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW)

Dalam pendaftaran tanah Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pendaftaran wakaf tanah Hak Milik berupa pembuatan akta ikrar wakaf.<sup>72</sup>

- 4) Pejabat dari Kantor Lelang

Peran Pejabat dari Kantor Lelang dalam pendaftaran tanah secara sistematis adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam kegiatan pemeliharaan data yaitu untuk membuat berita acara/Risalah Lelang.

---

<sup>72</sup> Ibid.

5) Kepala Desa/Kepala Kelurahan

Kepala Desa bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yaitu penerbitan surat kutipan Letter C (pengganti petuk pajak bumi), riwayat tanah, dan menandatangani penguasaan fisik sporadik.

Selanjutnya dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara Sporadik Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh pejabat lain, yaitu:<sup>73</sup>

1) Panitia A

Panitia A dalam pendaftaran tanah secara sporadik adalah Panitia yang membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melakukan penelitian data yuridis dan penetapan batas-batas tanah yang akan didaftar atau disertifikatkan.

2) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran tanah secara sporadik adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pembuatan akta jual beli

---

<sup>73</sup> Mikha Ch Kaunang, *Proses pelaksanaan pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997*, Lex Crimen, Vol .V/No.4/Apr-Jun/2016, hal.72-73..

tanah yang terdaftar apabila perolehan tanahnya dilakukan melalui jual beli. Akta jual beli tersebut menjadi salah satu dokumen yang harus dilengkapi oleh pemohon ketika melakukan pendaftaran tanah.

3) Kepala Desa/Kepala Kelurahan

Kepala Desa dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali berperan untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yaitu penerbitan surat kutipan Letter C (pengganti petuk pajak bumi), riwayat tanah, dan menandatangani penguasaan fisik sporadik.

4) Kepala Kecamatan

Peran Kepala Kecamatan dalam pendaftaran tanah secara sporadik yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk membuat akta jual beli tanah yang belum terdaftar apabila perolehan tanahnya dilakukan melalui jual beli. Kepala Kecamatan juga berperan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara.

7. Manfaat Pendaftaran Tanah

Dalam melakukan pendaftaran tanah, terdapat manfaat bagi pihak-pihak yang bersangkutan seperti:<sup>74</sup>

1) Manfaat Bagi Pemegang Hak

a) Memberikan rasa aman

Artinya ketika melakukan pendaftaran tanah, tidak mudah terjadinya sengketa dengan para pihak yang berkaitan dengan data fisik dan data yuridis atas tanah yang telah terdaftar.

b) Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridis

Apabila suatu bidang tanah sudah terdaftar, maka pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah mengetahui data fisik ataupun data yuridis atas tanah tersebut.

c) Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak

Suatu bidang tanah yang sudah terdaftar (bersertifikat) maka dapat dengan mudah melaksanakan peralihan haknya seperti waris, jual beli, hibah, tukar-menukar, dan lelang ke

---

<sup>74</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta:Kencan, 2017, hal.295.

Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.<sup>75</sup>

d) Harga tanah menjadi lebih tinggi

Tinggi rendahnya harga suatu bidang tanah sangat berpengaruh apabila tanah tersebut sudah atau belum terdaftar. Apabila suatu bidang tanah yang sudah terdaftar (bersertifikat) maka nilai jual atas tanah tersebut semakin tinggi dibanding tanah yang belum didaftarkan atau belum memiliki sertifikat.

e) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan

Pemegang Hak atas bidang tanah dapat melakukan pinjaman dana kepada Bank dalam rangka mengembangkan usahanya dengan jaminan apabila suatu bidang tanah sudah terdaftar (bersertifikat). Pinjaman tersebut dibebani dengan Hak Tanggungan.

f) Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah suatu pajak yang wajib dibayarkan oleh

---

<sup>75</sup> Ibid.

pemegang hak atas tanah atau wajib pajak kepada Pemerintah setempat, sehingga apabila suatu bidang tanah sudah terdaftar (bersertifikat) dapat dijadikan sebagai dasar berapa besaran pajak yang wajib dibayarkan dan penetapannya tidak mudah keliru.

## 2) Manfaat Bagi Pemerintah

- a) Terwujudnya tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Administrasi.

Melalui pelaksanaan pendaftaran tanah baik secara sistematis atau secara sporadis, maka bidang-bidang tanah yang berada di suatu wilayah Kelurahan/Desa telah terdaftar (bersertifikat). Oleh karena itu dapat terwujud tertib administrasi pertanahan sebagaimana salah satu program pemerintah yaitu Catur Tertib Pertanahan.

- b) Dapat memperlancar kegiatan Pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan.

Suatu bidang tanah yang sudah terdaftar (bersertifikat) dapat memperlancar kegiatan Pemerintah di bidang tanah salah satunya adalah pembangunan. Apabila Pemerintah

membutuhkan tanah dalam rangka proyek pembangunan, maka pemegang hak atas tanah tersebut dapat dengan jelas memperoleh ganti kerugian atas tanah tersebut sesuai data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat.

- c) Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan

Melalui pendaftaran tanah, data fisik maupun data yuridis suatu bidang tanah menjadi jelas dan pasti. Maka dari itu dengan kepastian tersebut dapat mengurangi banyaknya sengketa yang terjadi dalam bidang pertanahan seperti sengketa mengenai luas tanah, batas-batas tanah, status hukum tanah, dan subjek hukum tanah dimana sengketa-sengketa tersebut dapat menimbulkan kesenjangan sosial antar masyarakat sehingga memicu keributan.

- 3) Manfaat Bagi Calon Pembeli atau Kreditur

Pendaftaran tanah juga bermanfaat apabila ingin melakukan suatu perbuatan hukum seperti jual beli suatu bidang tanah, calon pembeli dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas terkait data fisik ataupun data yuridis



atas tanah tersebut sehingga tidak ada kekeliruan yang dapat menghambat proses jual beli atas tanah.<sup>76</sup>

---

<sup>76</sup> Ibid.

## **BAB III**

### **TINGKAT KESADARAN HUKUM MASYARAKAT TERHADAP PENTINGNYA PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DI DESA BINANGUN KECAMATAN BANDAR KABUPATEN BATANG**

#### **A. Profil Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang**

Desa Binangun adalah 1 dari 17 desa di Kecamatan Bandar Kabupaten Batang. Desa Binangun terbagi mejadi 3 dukuh yaitu Dukuh Krajan, Dukuh Sidokeno dan Dukuh Sirobyong.

Desa Binangun berbatasan dengan:

1. Sebelah Utara Desa Wonomerto
2. Sebelah Timur Desa Pesalakan
3. Sebelah Selatan Desa Talun, Kabupaten Pekalongan
4. Sebelah Barat Desa Kambangan

Penduduk Desa Binangun sebagian besar beragama islam, dan bahasa yang digunakan sehari-hari adalah bahasa jawa. Sistem sosial yang dianut oleh masyarakat Desa Binangun adalah sistem kekeluargaan, karena pada umumnya mereka semua masih memiliki hubungan keluarga antara satu dengan yang lainnya. Masyarakat Desa Binangun juga memiliki sikap toleransi yang besar terhadap sesama maupun pendatang, hal ini dapat dilihat

dari kegiatan sosial kemasyarakatan seperti gotong royong, acara pernikahan, perkumpulan majelis dan lain-lain, selain itu sikap terbuka masyarakat Desa Binangun terhadap masyarakat luar juga dapat mempermudah untuk melakukan hubungan kerja sama yang akan dibangun kelak.

Jumlah Penduduk Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang adalah 2.730 jiwa yang terdiri dari 1.395 laki-laki dan perempuan 1.335 jiwa. Kemudian luas tanah Desa Binangun secara keseluruhan berjumlah 2.210 Ha, dengan kondisi tanah yang subur, Desa Binangun dikelilingi oleh lahan pertanian. Banyak tanaman potensil yang dapat dikembangkan seperti padi, kopi, jagung, juga dapat ditanam buah-buahan seperti mangga, manggis, rambutan, kelapa dan berbagai buah atau sayur-sayuran.<sup>77</sup> Masyarakat Desa Binangun juga mengembangkan usaha diberbagai peternakan seperti ayam dan kambing. Kemudian juga memiliki ternak sapi, dan kerbau yang dapat digunakan untuk membajak sawah. Selain untuk membajak sawah, kotoran sapi juga dapat dimanfaatkan sebagai pupuk.

---

<sup>77</sup> Wawancara dengan Bapak Brori (Sekretaris Desa Binangun), tanggal 23 Juni 2022, di Kantor Desa Binangun.

## **B. Tingkat Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang**

Pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia dilakukan melalui dua cara yaitu pendaftaran tanah secara sporadik dan pendaftaran tanah secara sistematis. seiring berkembangnya kebijakan-kebijakan pemerintah dalam kegiatan pendaftaran tanah, Pemerintah Indonesia telah menerapkan program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap). PTSL adalah proses pendaftaran tanah serentak pertama yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar di desa atau jalan atau peruntukan lain yang setingkat dengan itu. Melalui skema ini, Pemerintah menjamin kepastian hukum atau hak atas tanah milik masyarakat. Program tersebut berada dalam Kerangka Hukum Menteri Pertanian dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Seluruh Republik Indonesia Indonesia. Oleh karena itu, rencana tersebut diusulkan dalam bentuk peraturan perundang-undangan, yang mewajibkan masyarakat untuk melaksanakannya.

Program PTSL Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang di selenggarakan pada tahun 2021. Dalam pelaksanaannya, Pemerintah Desa Binangun menghadapi beberapa kendala yang membuat jalannya proses pendaftaran tanah kurang maksimal. Melalui wawancara Penulis dengan Bapak Brori, Sekretaris Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang, beliau menyatakan bahwa:

“Adanya program PTSL kemarin pada tahun 2021 memang membantu dalam peningkatan pendaftaran tanah, namun masih banyak masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya meskipun sebelumnya telah dilakukan penyuluhan di Balai Desa, bahkan pemerintah Desa Binangun pernah melakukan kunjungan ke rumah warga secara langsung namun memang dari mereka sendiri yang belum ingin melakukan pendaftaran tanah”.<sup>78</sup>

Kemudian Bapak Brori juga menjelaskan bahwa kesadaran hukum masyarakat Desa Binangun terhadap pendaftaran tanah masih rendah, hal ini dapat dilihat bahwa hanya 300 bidang tanah yang sudah memiliki sertifikat, dimana persentasenya kurang dari 15% dari

---

<sup>78</sup>Wawancara dengan Bapak Brori (Sekretaris Desa Binangun), tanggal 23 Juni 2022, di Kantor Kepala Desa Binangun.

jumlah tanah yang terdapat di Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang yakni 2210.<sup>79</sup>

Dalam penelitian ini, Penulis menggunakan teknik pengumpulan data berupa observasi dan wawancara kepada masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang yang menjadi objek penelitian, antara lain:

1. Warga Desa Binangun Dukuh Krajan RT. 05/ RW. 01 Kecamatan Bandar Kabupaten Batang.
2. Warga Desa Binangun Dukuh Sidokeno RT. 10/ RW. 02 Kecamatan Bandar Kabupaten Batang.
3. Warga Desa Binangun Dukuh Sirobyong Kecamatan Bandar Kabupaten Batang.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan penulis kepada masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang, maka dapat diketahui tentang alasan-alasan kesadaran hukum masyarakat Desa Binangun tentang pendaftaran tanah masih rendah, antara lain:

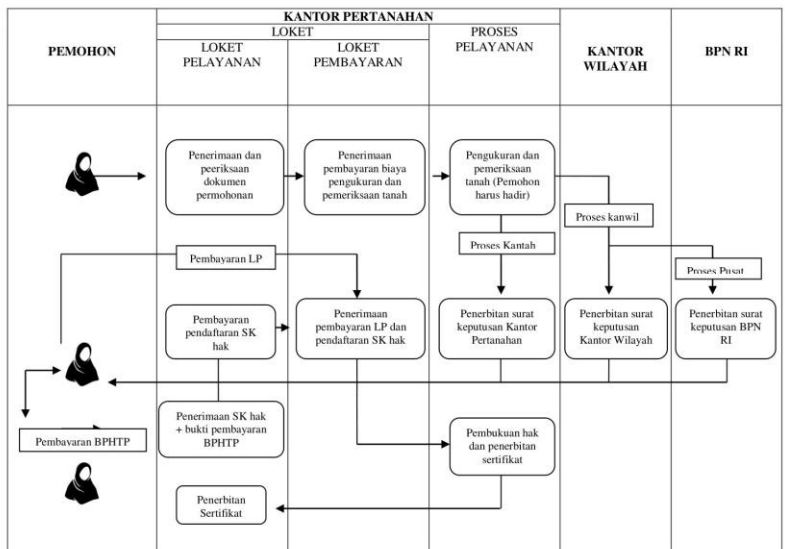
1. Proses Pendaftaran Tanah yang Terlalu Kompleks

Pendaftaran tanah di Desa Binangun dilakukan melalui dua cara yaitu secara sporadik dan secara sistematis. Namun karena pendaftaran tanah secara

---

<sup>79</sup> Wawancara dengan Ibu Manah (Ibu kepala Desa Binangun), tahun 2021, melalui chat Watsapp.

sistematik jarang sekali terjadi, maka pendaftaran tanah dilakukan secara sporadik. Pendaftaran Tanah secara sporadik dilakukan oleh inisiatif warga dan dilakukan atas tanah yang belum pernah didaftarkan ke kantor pertanahan. Hal ini sangat relevan dengan warga Desa Binangun mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Batang. Berikut adalah proses pendaftaran tanah secara sporadik di Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang:



Gambar 3.3  
Proses Pendaftaran Tanah di Desa Binangun

Melihat proses pendaftaran tanah di Desa Binangun diatas, sebagian besar masyarakat Desa Binangun menganggap bahwa proses pendaftaran tanah secara sporadik sangat rumit. Sehingga masyarakat Desa Binangun cenderung menunggu program pensertifikatan massal dari pemerintah. Proses pendaftaran yang rumit membuat masyarakat enggan untuk melakukan pendaftaran tanah, disamping letak Kantor Pertanahan Kabupaten Batang jauh dari Desa Binangun yaitu 21 km, biaya yang dikeluarkan juga lebih besar karena untuk biaya transportasi. Oleh karena itu hingga saat ini jumlah tanah yang sudah bersertifikat hanya 300 bidang tanah. Adapun tanggapan dari salah satu masyarakat Desa Binangun yang menjadi responden penelitian yaitu ibu Puji Tianah:

Saya belum mendaftarkan tanah, karena saya menunggu pensertifikatan massal. Biayanya lebih murah dan prosesnya juga tidak terlalu rumit, tidak perlu ke kantor pertanahan sendiri karena saya juga tidak faham bagaimana cara mengurusnya.<sup>80</sup>

---

<sup>80</sup> Wawancara dengan ibu Puji Tianah (responden penelitian), tanggal 26 Juni 2022, di rumah.



2. Biaya yang dikeluarkan dalam pendaftaran tanah relatif tinggi

Adapun salah satu alasan rendahnya tingkat kesadaran hukum masyarakat Desa Binangun tentang pendaftaran tanah adalah karena biaya yang dikeluarkan untuk melakukan pendaftaran tanah relatif tinggi. Hal ini dapat dilihat melalui wawancara penulis dengan ibu Siti Wasripah, salah satu responden penelitian:

Saya belum punya biaya untuk membuat sertifikat, saya juga malas harus mengurus sertifikat sendiri, saya lebih mengutamakan untuk kebutuhan sehari-hari, dan kebutuhan anak-anak. Pendapatan suami saya juga tidak seberapa, jadi kalau untuk membuat sertifikat saya belum mampu. Menurut tetangga saya yang jadi perangkat Desa juga kalau mengurus sertifikat tanah sendiri itu lebih mahal.<sup>81</sup>

Berdasarkan tanggapan dari ibu wasripah dapat diketahui bahwa biaya untuk melakukan pendaftaran tanah dirasa sangat mahal, dan memiliki sertifikat tanah bukan sesuatu yang harus dilakukan. Pada umumnya masyarakat menganggap biaya pendaftaran tanah sangatlah mahal, padahal tarif pelayanan

---

<sup>81</sup> Wawancara dengan ibu Siti Wasripah (responden penelitian), tanggal 26 Juni 2022, di rumah.

pendaftaran tanah sudah dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah No. 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional. Maka sebagaimana yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto bahwa:

efektif atau tidaknya hukum, tidak semata-mata ditentukan oleh peraturannya, tetapi juga dukungan dari beberapa institusi yang berada di sekelilingnya, seperti faktor masyarakatnya, faktor kultur hukumnya, faktor sarana yang merupakan fasilitas yang digunakan, faktor ekonomis dan sebagainya.<sup>82</sup>

Melihat teori tersebut, masyarakat Desa Binangun menjadi malas dan tidak memiliki inisiatif untuk melakukan pendaftaran tanahnya, dikarenakan dari internal dirinya.

3. Karakteristik Informan Berdasarkan Jenis Pendidikan  
Riwayat pendidikan Penduduk Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang yang dijadikan sebagai informan dalam penelitian, dikelompokkan menjadi 3 jenis, antara lain responden dengan

---

<sup>82</sup> Soerjono Soekanto, *faktor-faktor yang mempengaruhi penengakan hukum*, Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, 2008, hal.8.

pendidikan SD, SMP, dan SMA. Berikut adalah persentase responden berdasarkan jenis pendidikan:

Tabel 3.1

Karakteristik Informan Berdasarkan Jenis Pendidikan

No.	Pendidikan	Jumlah	Persentase (%)
1.	SD	9	60%
2.	SMP	4	26,66%
3.	SMA	2	13,34%
<b>Jumlah</b>		<b>15</b>	<b>100%</b>

Berdasarkan tabel di atas, menunjukkan bahwa mayoritas penduduk Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang yang dijadikan sebagai Informan penelitian, yang memiliki pendidikan Sekolah Dasar (SD) sebanyak 9 orang (60%), responden yang memiliki pendidikan Sekolah Menengah Pertama (SMP) sebanyak 4 orang (26,66%), dan yang memiliki pendidikan Sekolah Menengah Atas (SMA) sebanyak 1 orang (13,34%).

4. Karakteristik Informan Berdasarkan Jenis Pekerjaan

Jenis pekerjaan Penduduk Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang yang menjadi responden dalam penelitian dikategorikan menjadi 6

jenis yaitu, Perangkat Desa, Tokoh masyarakat, Pedagang, Petani, Buruh, dan Ibu Rumah Tangga. Berikut adalah persentase responden berdasarkan jenis pekerjaan:

Tabel 3.2  
Karakteristik informan berdasarkan jenis  
pekerjaan

No.	Pekerjaan	Jumlah	Persentase (%)
1.	Perangkat desa	1	6,66%
2.	Tokoh masyarakat	1	6,66%
3.	Pedagang	3	20%
4.	Petani	3	20%
5.	Buruh	2	13,33%
6.	Ibu rumah tangga	5	33,33%
<b>Jumlah</b>		<b>15</b>	<b>100%</b>

Berdasarkan Tabel di atas menunjukkan bahwa mayoritas pekerjaan informan adalah Ibu Rumah Tangga yaitu sebanyak 5 orang (33,33%), kemudian Perangkat Desa sebanyak 1 orang (6,66%), Tokoh Masyarakat sebanyak 1 orang (6,66%), Pedagang sebanyak 3 orang (20%), Petani sebanyak 3 orang (20%), dan Buruh sebanyak 2 orang (13,33%).

## 5. Karakteristik Informan Berdasarkan Cara Perolehan Tanah

Perolehan tanah penduduk Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang yang dijadikan informan penelitian, terbagi menjadi tiga jenis yaitu perolehan tanah melalui jual beli, hibah, dan waris. Berikut adalah persentase karakteristik responden berdasarkan perolehan tanah:

Tabel 3.3

Karakteristik informan berdasarkan perolehan tanah

No.	Cara Perolehan Tanah	Jumlah	Persentase (%)
1.	Jual beli	3	20%
2.	Hibah	2	13,33%
3.	Waris	10	66,67%
<b>Jumlah</b>		<b>15</b>	<b>100%</b>

Berdasarkan tabel di atas menunjukkan bahwa umumnya penduduk Desa Binangun yang menjadi informan penelitian, mendapatkan tanahnya melalui waris yaitu 10 orang (66,67%), melalui jual beli sebanyak 3 orang (20%) dan melalui hibah sebanyak 2 orang (13,33%). Adapun tanggapan dari informan

yang memperoleh tanahnya melalui waris yaitu Ibu Nuripah:

“Saya mendapatkan tanah ini dari almarhumah ibu saya, dan sampai sekarang belum pernah diurus mengenai surat-suratnya karena banyak saudara yang diluar kota. Kami juga belum memiliki biaya untuk mengurusnya”.<sup>83</sup>

Tanggapan selanjutnya dari Ibu Taryati mengenai tanah yang diperoleh melalui waris yaitu:

“Saya belum ingin melakukan pendaftaran tanah, disamping belum memiliki biaya untuk mengurusnya, dengan tanda segel saja sudah bisa dibuat jaminan untuk hutang di bank. Beberapa tanah saudara-saudara saya juga belum memiliki sertifikat”.<sup>84</sup>

#### 6. Karakteristik Informan Berdasarkan Luas Tanah

Bila dilihat dari luas kepemilikan tanah informan, luas tanah yang dimiliki dimulai dari 100 m<sup>2</sup> sampai dengan 200 m<sup>2</sup>, 200 m<sup>2</sup> sampai dengan 300 m<sup>2</sup>, dan lebih dari 300 m<sup>2</sup>. bentuk bidangnya juga ada yang berupa tanah pertanian dan tanah non pertanian (perumahan). Berikut persentase responden berdasarkan luas tanah:

---

<sup>83</sup> Wawancara dengan Ibu Nuripah, tanggal 26 Juni 2022, di rumah.

<sup>84</sup> Wawancara dengan Ibu Taryati, tanggal 26 Juni 2022, di rumah.

Tabel 3.4

## Karakteristik Informan Berdasarkan Luas Tanah

No.	Luas Tanah/m <sup>2</sup>	Jumlah	Persentase (%)
1.	100-200	1	6,66%
2.	200-300	4	26,67%
3.	300<	10	66,66%
<b>Jumlah</b>		<b>15</b>	<b>100%</b>

Melihat tabel persentase di atas menunjukkan bahwa mayoritas luas tanah penduduk Desa Binangun yang dijadikan sebagai informan penelitian adalah informan dengan luas tanah lebih dari 300 m<sup>2</sup> persentasenya yaitu 66,66% dengan jumlah 10 orang, kemudian informan yang memiliki luas tanah 200-300 m<sup>2</sup> persentasenya 26,67% dengan jumlah 4 orang. Untuk responden yang memiliki luas tanah 100-200 m<sup>2</sup> yaitu 1 orang (6,66%).

Berdasarkan wawancara dengan informan, ada 5 bidang tanah yang sudah bersertifikat, yaitu 1 orang yang memiliki luas tanah 100 m<sup>2</sup> sampai dengan 200 m<sup>2</sup>, 2 orang yang memiliki luas tanah 200 m<sup>2</sup> sampai dengan 300 m<sup>2</sup> dan 2 orang yang memiliki tanah lebih dari satu bidang juga sebagian sudah bersertifikat, dan

yang lainnya belum didaftarkan. Hingga saat ini alat bukti kepemilikan tanah informan lainnya yang belum melakukan pendaftaran tanah yaitu berupa segel dan SPPT/PBB.<sup>85</sup>

Untuk mengetahui kesadaran hukum masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang terhadap pentingnya pendaftaran tanah, penulis menggunakan indikator kesadaran hukum yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto yang terdiri dari empat indikator, dan masing-masing indikator merupakan suatu tahapan bagi tahapan berikutnya antara lain:

- 1) Indikator Pengetahuan Hukum
- 2) Indikator Pemahaman Hukum
- 3) Indikator Sikap Hukum
- 4) Indikator Perilaku Hukum

Berikut ini adalah deskripsi dari jawaban responden terkait indikator kesadaran hukum masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang terhadap pentingnya pendaftaran tanah:

---

<sup>85</sup>Wawancara dengan responden, tanggal 26 Juni 2022, di rumah responden.



7. Pengetahuan Hukum Masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang Tentang Aturan-aturan Hukum dan Kewajiban untuk Melakukan Pendaftaran Tanah

Pengetahuan hukum masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang yang menjadi informan penelitian secara keseluruhan diteliti melalui wawancara langsung kepada informan dengan 3 butir pertanyaan. Pertanyaan tersebut meliputi pengetahuan tentang aturan-aturan hukum pendaftaran tanah yang tercantum dalam Undang-Undang, pengetahuan responden terhadap kewajiban memiliki sertifikat tanah, dan pengetahuan responden terhadap biaya yang dikeluarkan ketika mengurus pendaftaran tanah. Penulis mendeskripsikan pengetahuan hukum masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang terhadap pentingnya pendaftaran tanah melalui tabel berikut:

Tabel 3.5

Deskripsi Pengetahuan Hukum

No	Nama	Pertanyaan	Jawaban
1.	Cahyo Sasmito (25 th)	Apakah bapak/ibu mengetahui	1. Saya tidak tahu 2. Saya cukup tahu

		pendaftaran tanah diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997?	3. Saya cukup tahu
2.	Darinah (40 th)		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Saya cukup tahu</li> <li>2. Iya saya tahu</li> <li>3. Tahu, biayanya berbeda-beda tergantung luas tanah yang ingin di buat sertifikat.</li> </ol>
3.	Nuripah (37 th)		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Saya tidak tahu sama sekali mba</li> <li>2. Saya tidak tahu mba</li> <li>3. Saya tidak tahu karna saya belum pernah melakukan pendaftaran tanah.</li> </ol>

4.	Siti Karomah (31 th)		<ol style="list-style-type: none"><li>1. Saya kurang tahu mbak kalau tentang hukum-hukum seperti itu</li><li>2. Iya tahu, kan biar sah kalau sudah punya sertifikat</li><li>3. Cukup tahu, karena pernah mengurus pendaftaran tanah</li></ol>
5.	Slamet Aswar (65 th)		<ol style="list-style-type: none"><li>1. Saya kurang tahu mba, kalau tentang undang-undang seperti itu, yang penting manut pemerintah saja.</li><li>2. Iya saya tahu</li><li>3. Cukup tahu, karena dulu pernah ngurus pendaftaran tanah</li></ol>

6.	Susanti (29 th)	Apakah bapak/ibu mengetahui bahwa memiliki sertifikat itu wajib bagi masyarakat?	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Saya tidak tahu mba</li> <li>2. Cukup tahu mba</li> <li>3. Saya tidak tahu, karena saya belum pernah mengurus pendaftaran tanah</li> </ol>
7.	Taryati (42 th)		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Saya tidak tahu sama sekali mba tentang seperti itu</li> <li>2. Saya tidak tahu</li> <li>3. Saya tidak tahu, karena saya belum pernah ngurus pendaftaran tanah dan belum ingin melakukannya karena belum ada uangnya.</li> </ol>
8.	M. Cholil (46 th)		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. cukup tahu saya mba,</li> </ol>

			<p>kalau memang peraturannya seperti itu ya kita manut saja sebagai warga</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Cukup tahu mba</li> <li>3. Cukup tahu karena dulu saya pernah melakukan pendaftaran tanah</li> </ol>
9.	Siti Wasripah (41 th)		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Saya tidak tahu sama sekali mba</li> <li>2. Saya cukup tahu mba</li> <li>3. Saya tidak tahu mba</li> </ol>
10.	Puji Tianah (37 th)		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tidak tahu mba</li> <li>2. Tidak tahu mba</li> <li>3. Tidak tahu, saya belum pernah mengurus</li> </ol>

			pendaftaran tanah
11.	Rusiana (46 th)	Apakah bapak/ibu mengetahui berapa besar biaya dalam pengurusan serta pembuatan sertifikat?	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kurang tahu mba</li> <li>2. Cukup tahu mba</li> <li>3. Cukup tahu karena saya pernah mengurus sertifikat tanah</li> </ol>
12.	Abdur Rohman (39 th)		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tidak tahu mba</li> <li>2. Cukup tahu mba</li> <li>3. Cukup tahu karena biasanya saya menggunakan jasa Notaris</li> </ol>
13.	Mulyono (75 th)		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tidak tahu mba</li> <li>2. Cukup tahu mba</li> <li>3. Cukup tahu mba</li> </ol>

14.	Asrowi (41 th)		1. Kurang tahu 2. Cukup tahu 3. Cukup tahu
15.	Laelah (42 th)		1. Tidak tahu 2. Cukup tahu 3. Cukup tahu

*Sumber: hasil wawancara dengan responden*

Tabel 3.6

Persentase Pengetahuan Hukum

No	Pertanyaan	Jawaban			
		TT	KT	CT	T
1.	Apakah bapak/ibu mengetahui pendaftaran tanah diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997?	9	4	2	-
2.	Apakah bapak/ibu mengetahui bahwa memiliki sertifikat itu wajib bagi masyarakat?	3	-	9	3

3.	Apakah bapak/ibu mengetahui berapa besar biaya dalam pengurusan serta pembuatan sertifikat.	5	-	9	1
<b>Total</b>		<b>17</b>	<b>4</b>	<b>20</b>	<b>4</b>
<b>Persentase</b>		<b>37,8</b> %	<b>8,9</b> %	<b>44,</b> 4%	<b>8,9</b> %

*Sumber: data primer yang diolah*

Keterangan:

TT : Tidak Tahu  
 KT : Kurang Tahu  
 CT : Cukup Tahu  
 T : Tahu

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat bahwa mayoritas (60%) jawaban informan tentang aturan-aturan hukum pendaftaran tanah yang tercantum dalam Undang-Undang adalah Tidak Mengetahui, maka dapat dikategorikan bahwa pengetahuan responden dalam penelitian ini masih rendah, disamping peraturan perundang-undangan tidak familiar dikalangan masyarakat pedesaan,



hal ini juga disebabkan karena mayoritas pendidikan informan masih rendah. Namun sebagian (40%) responden pada umumnya cukup mengetahui tentang adanya kewajiban pendaftaran tanah atau memiliki sertifikat.

Secara umum masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang cukup mengetahui adanya kewajiban untuk mendaftarkan tanah, namun pada kenyataannya pengetahuan tersebut tidak menjadikan mereka sadar terhadap pentingnya melakukan pendaftaran hak atas tanah, yakni sesuai dalam Pasal 19 UUPA bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan kewajiban bersama antara Pemerintah dengan Pemegang Hak atas Tanah.

Melalui wawancara dengan para informan yaitu masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang, bahwa kepemilikan sertifikat tanah dianggap perlu hanya pada saat tanah tersebut diperjual-belikan atau ketika ingin dipindah tangankan kepada pihak luar garis keluarga atau pihak luar daerah setempat. Apabila jual beli tanah tersebut dilakukan dalam lingkup keluarga dan masih dalam satu wilayah, menurut

para informan sertifikat tanah belum terlalu diperlukan.<sup>86</sup>

Hal ini juga dikemukakan oleh Pejabat BPN (Badan pertanahan Nasional) Kabupaten Batang bahwa:

“Kesadaran hukum masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah masih rendah disebabkan karena pengetahuan hukum dan pemahaman hukumnya masih kurang dan juga adanya pengakuan secara adat, yang mana sudah dirasa cukup hanya saling mengetahui siapa pemilik tanah-tanah tersebut selama pemiliknya masih dalam satu wilayah”.<sup>87</sup>

Seperti yang telah dikemukakan oleh Soerjono Soekanto, bahwa pengetahuan hukum adalah pengetahuan seseorang tentang perbuatan tertentu yang ditentukan oleh undang-undang. Adapun undang-undang yang dimaksud adalah yang tertulis dan tidak tertulis. Pengetahuan ini berkaitan dengan perbuatan yang dilarang atau diizinkan oleh hukum. terlihat pada masyarakat

---

<sup>86</sup>Wawancara dengan masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang, tanggal 26 Juni 2022, di rumah.

<sup>87</sup>Wawancara dengan Bapak Sugiharto (Pejabat BPN Kabupaten Batang), tanggal 27 Juni 2022, di Kantor ATR/BPN Kabupaten Batang Lantai 2.

umum bahwa semua orang tahu bahwa membunuh, mencuri, dan lain-lain dilarang oleh undang-undang. Pengetahuan ini erat kaitannya dengan anggapan bahwa ketika peraturan diundangkan, masyarakat dianggap mengetahui isi pada peraturan tersebut.<sup>88</sup>

#### 8. Pemahaman Hukum Masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang Tentang Kepemilikan Sertifikat Tanah

Pemahaman hukum masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang yang menjadi informan penelitian secara keseluruhan diteliti melalui wawancara langsung kepada informan dengan 4 butir pertanyaan. Pertanyaan tersebut meliputi pemahaman masyarakat tentang kegunaan sertifikat tanah, prosedur pendaftaran tanah, kemudian pemahaman masyarakat apabila tidak memiliki sertifikat tanah rawan terjadinya klaim sepihak ataupun kesenjangan sosial antar masyarakat, dan pemahaman masyarakat tentang semua formulir atau dokumen yang harus disiapkan ketika melakukan pendaftaran tanah. Penulis mendeskripsikan pemahaman hukum

---

<sup>88</sup> Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1982, hal.141.

Masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang dalam penelitian ini melalui tabel berikut:

Tabel 3.7  
Deskripsi Pemahaman Hukm

No .	Nama	Pertanyaan	Jawaban
1.	Cahyo sasmito (25 th)	Apakah bapak/ibu memahami kegunaan sertifikat tanah?	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Saya tidak paham mba</li> <li>2. Kurang paham mba</li> <li>3. Kurang paham mba</li> <li>4. Saya cukup paham mba, karena saya sudah pernah mengurus pendaftaran tanah, jadi sedikit-sedikit tahu</li> </ol>
2.	Darinah (40 th)		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Saya cukup paham mba, agar kepemilikan tanahnya</li> </ol>

			<p>sah secara hukum</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Cukup paham mba</li> <li>3. Cukup paham</li> <li>4. Saya cukup paham mba, karena sudah biasa mengurus</li> </ol>
3.	Nuripah (37 th)		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tidak paham mba</li> <li>2. Saya tidak paham sama sekali mba, saya belum pernah mengurus pendafataran tanah</li> <li>3. Saya tidak paham mbak</li> <li>4. Saya tidak paham mbak</li> </ol>

4.	Siti Karomah (31 th)	Apakah bapak/ibu memahami prosedur pembuatan sertifikat tanah?	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Saya cukup paham mba, biar tidak ada masalah dikemudian hari</li> <li>2. Kurang paham mba</li> <li>3. Saya kurang paham mba</li> <li>4. Saya kurang paham mba</li> </ol>
5.	Slamet Aswar (65 th)		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Saya cukup paham, biar tanah itu sah jadi milik saya</li> <li>2. Kurang paham mba</li> <li>3. Cukup paham mba, karena mayoritas penduduk di sini belum punya sertifikat dan sering</li> </ol>

			<p>terjadi perselisihan , khususnya tanah waris.</p> <p>4. Saya kurang paham mba</p>
6.	Susanti (29 th)		<p>1. Saya kurang paham mba</p> <p>2. Tidak paham mba, saya belum pernah mengurunya</p> <p>3. Saya tidak paham mba</p> <p>4. Saya kurang paham mba, soalnya saya belum pernah mengurus</p>
7.	Taryati (42 th)	Apakah bapak/ibu memahami apabila	<p>1. Saya tidak paham mba.</p> <p>2. Saya tidak paham, karena saya</p>

		<p>tidak memiliki sertifikat tanah rawan terjadinya klaim sepihak, dan lain sebagainya?</p>	<p>belum pernah mengurus pendaftaran tanah dan belum ingin melakukannya karena belum ada biaya.</p> <p>3. Tidak paham, keluarga saya sudah sama-sama tahu bahwa tanah itu milik saya, jadi tidak ada masalah kalau belum bersertifikat.</p> <p>4. Saya tidak paham mba, saya juga belum ingin mendaftarkan tanah saya</p>
--	--	---	---



8.	M. Cholil  (46 th)		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Saya cukup paham mba</li> <li>2. Cukup paham mba</li> <li>3. Kurang paham mba</li> <li>4. Saya cukup paham mba</li> </ol>
9.	Siti Wasri pah  (41 h )		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tidak paham</li> <li>2. Saya tidak paham</li> <li>3. Saya kurang paham</li> <li>4. Saya kurang paham mba</li> </ol>
10.	Puji Tianah  (37 th)		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tidak paham</li> <li>2. Saya tidak paham, saya belum pernah mengurus pendaftaran sertifikat tanah.</li> <li>3. Kurang paham mba.</li> </ol>

			4. Saya kurang paham mba kalau tentang dokumen-dokumen seperti itu
11.	Rusiana (46 th)	Apakah bapak/ibu memahami semua formulir atau dokumen yang harus di siapkan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cukup paham mba</li> <li>2. Cukup paham mba</li> <li>3. Kurang paham,</li> <li>4. Cukup paham</li> </ol>
12.	Abdur Rohman (39 th)	untuk melakukan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cukup paham mba</li> <li>2. Cukup paham mba</li> <li>3. Cukup paham</li> <li>4. Tidak paham</li> </ol>
13.	Mulyono (75 th)		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kurang paham</li> <li>2. Kurang paham</li> </ol>

			<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Cukup paham</li> <li>4. Tidak paham</li> </ol>
14.	Asrowi (41 th)		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Paham</li> <li>2. Cukup paham</li> <li>3. Cukup paham</li> <li>4. Cukup paham</li> </ol>
15.	Laelah (42 th)		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kurang paham</li> <li>2. Kurang paham</li> <li>3. Cukup paham</li> <li>4. Kurang paham mba, saya dulu minta tolong orang lain untuk membantu membuat sertifikat</li> </ol>

*Sumber: hasil wawancara dengan responden*

Tabel 3.8  
Persentase Pemahaman Hukum

No.	Pertanyaan	Jawaban			
		TP	KP	CP	P
1.	Apakah bapak/ibu memahami kegunaan sertifikat tanah?	5	3	6	1
2.	Apakah bapak/ibu memahami prosedur pembuatan sertifikat tanah?	5	4	6	-
3.	Apakah bapak/ibu memahami apabila tidak memiliki sertifikat tanah rawan terjadinya klaim sepihak,	3	6	6	-

	dan lain sebagainya?				
4.	Apakah bapak/ibu memahami semua formulir atau dokumen yang harus di siapkan untuk melakukan pendaftaran tanah?	3	7	5	-
<b>Total</b>		<b>16</b>	<b>20</b>	<b>23</b>	<b>1</b>
<b>Persentase</b>		<b>26,67%</b>	<b>33,33%</b>	<b>38,1%</b>	<b>1,0%</b>

*Sumber: data primer yang diolah*

Keterangan:

TP : Tidak Paham  
 KP : Kurang Paham  
 CP : Cukup Paham  
 P : Paham

Berdasarkan tabel di atas menunjukkan bahwa sebagian besar (38,33%) jawaban informan tentang kepemilikan sertifikat tanah adalah “Cukup Paham”. Hal ini dapat dikategorikan bahwa pemahaman hukum masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang yang menjadi informan penelitian ini masih cukup. Kemudian jumlah terbanyak dengan persentase 33,33% pada jawaban informan di atas adalah “Kurang Paham”.

Melihat tanggapan masyarakat di atas, sangat disayangkan mengingat negara Indonesia adalah negara yang menjunjung tinggi adanya hukum. Hal ini masyarakat Desa Binangun sangat berpotensi menjadi korban sengketa tanah dan klaim sepihak. Oleh karena itu berdasarkan deskripsi jawaban para informan penelitian di atas dapat diketahui bahwa pemahaman hukum responden tergolong cukup dan cenderung kurang.

Bapak Brori, Sekretaris Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang juga memberikan tanggapan bahwa:

“Pemahaman masyarakat tentang peraturan-peraturan hukum khususnya tentang pendaftaran tanah ini secara umum memang masih rendah mba, kita bisa lihat dari tngkat pendidikannya, banyak yang tidak melanjutkan sekolah, rata-rata lulus SMP sudah bekerja dan juga di sisni banyak pernikahan dini bukan hanya itu, kebanyakan masyarakat Desa Binangun belum terlalu peduli untuk mendaftarkan tanah”.<sup>89</sup>

Mengenai pemahaman hukum ini, Soerjono Soekanto mengatakan bahwa pemahaman hukum dalam arti di sini adalah sejumlah informasi yang dimiliki seseorang terhadap suatu peraturan perundang-undangan tertentu. Dengan kata lain pengertian hukum adalah pengertian tentang isi dan tujuan undang-undang tertentu, baik tertulis maupun tidak tertulis, dan bermanfaat bagi para pihak yang hidupnya patuh pada undang-undang tersebut. Dalam konteks ini memahami hukum bukan berarti seseorang harus terlebih dahulu mengetahui bahwa terdapat aturan tertulis yang mengatur sesuatu, namun yang dilihat adalah persepsi masyarakat ketika menghadapi berbagai hal, terkait dengan norma-norma dalam

---

<sup>89</sup>Wawancara dengan Bapak Brori (Sekretaris Desa Binangun), tanggal 23 Juni 2022, di Kantor Kepala Desa Binangun.

masyarakat. Persepsi ini sering di ungkapkan melalui sikap mereka terhadap perilaku sehari-hari.<sup>90</sup>

Oleh karena itu berdasarkan teori yang tersebut di atas dapat diketahui bahwa tinggi rendahnya suatu pemahaman hukum masyarakat tidak diukur melalui tinggi atau rendah tingkat pendidikan yang dimiliki. Namun diukur melalui sikap masyarakat terhadap suatu peraturan yang berlaku di kehidupan sehari-hari.

#### 9. Sikap Hukum Masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang Tentang Peraturan Pendaftaran Tanah

Sikap hukum masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang yang menjadi informan penelitian secara keseluruhan diteliti melalui wawancara langsung kepada informan dengan 5 butir pertanyaan. Pertanyaan tersebut bertujuan untuk mengetahui sikap hukum informan terhadap sistem administrasi yang berlaku dalam pendaftaran tanah, sikap hukum terhadap mekanisme pendaftaran dalam pembuatan sertifikat tanah, sikap hukum terhadap pelayanan pejabat Pemerintah dalam rangka pendaftaran tanah, dan sikap hukum terhadap biaya yang dibebankan kepada masyarakat dalam rangka

---

<sup>90</sup> Op. Cit.



pendaftaran tanah. Penulis mendeskripsikan sikap hukum masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang dalam penelitian ini melalui tabel berikut:

Tabel 3.9  
Deskripsi Sikap Hukum

No.	Nama	Pertanyaan	Jawaban
1.	Cahyo sasmito (25 th)	Bagaimana sikap bapak/ibu terhadap sistem administrasi yang berlaku dalam pendaftaran tanah di Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Setuju, saya manut saja kalau tentang hal itu.</li> <li>2. Cukup setuju, karena kadang lama mengurus persyaratannya. Kantor pertanahannya juga jauh dari rumah. Saya juga harus bekerja di sawah. Jadi saya kalau mau buat sertifikat menunggu program sertifikat masal dari Desa.</li> <li>3. Kurang setuju, kadang</li> </ol>

			<p>dipersulit karena ada persyaratan yang lupa tidak dibawa.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. Kurang setuju, biayanya mahal.</li> <li>5. Saya setuju, tapi penerbitan sertifikatnya lama sekitar 1 tahun sejak pendaftaran.</li> </ol>
	Darinah (40 th)		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Setuju saja saya kalau tentang sisten pemerintahan</li> <li>2. cukup setuju, agak ribet untuk mengurus persyaratannya, apalagi kalau mengurus tanah hasil jual-beli.</li> <li>3. Setuju, saya manut aja sama pemerintah</li> <li>4. Cukup setuju, karena kalau</li> </ol>

			<p>kita mengurus secara mandiri ke Kantor Pertanahan, biayanya lebih mahal, dan banyak waktu untuk bolak-balik kantor karena jauh.</p> <p>5. Setuju, Alhamdulillah sekarang sudah ada program PTSL jadi tidak perlu mengurus langsung ke Kantor Pertanahan sendiri, walaupun penerbitan sertifikatnya lama.</p>
3.	Nuripah (37 th)		<p>1. Cukup setuju, karena saya juga belum pernah mengurus pendaftaran</p>

			<p>tanah. Jadi saya tidak tahu.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>2. Cukup setuju, jujur saya tidak tahu mbak, saya belum pernah mengurusnya</li><li>3. Cukup setuju, saya belum tahu pelayanannya seperti apa, karena saya belum pernah mengurus pendaftaran tanah.</li><li>4. Kurang setuju, saya belum ada biaya untuk mengurus sertifikat tanah. daftar mandiri ataupun massal saya belum mampu.</li><li>5. Cukup setuju, tapi walaupun PTSL kan tetap membayar</li></ol>
--	--	--	---

4.	Siti Karomah (31 th)	Bagaimana sikap bapak/ibu terhadap mekanisme pendaftaran dalam pembuatan sertifikat tanah?	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Setuju, sebagai warga saya manut saja sama pemerintah.</li> <li>2. Cukup setuju, agak ribet katanya, saya belum pernah mengurus soalnya.</li> <li>3. Cukup setuju, kata tetangga saya kadang sulit, biasanya di persyaratannya, kalau belum lengkapbelum mau mengurus. Jadi saya menunggu yang massal saja.</li> <li>4. Kurang setuju, biayanya mahal, kalau secara mandiri, belum untuk biaya transportasi ke kantor</li> </ol>
----	----------------------	--	--

			<p>pertanahan. Mending digunakan untuk keperluan yang lain.</p> <p>5. Saya setuju, kebanyakan warga menunggu pensertifikatan massal kalau ingin mengurus pendaftaran tanah. walaupun lama menunggu sertifikatnya terbit</p>
5.	Slamet Aswar (65 th)		<p>1. Cukup setuju, saya manut pemerintah saja</p> <p>2. Cukup setuju, karena saya belum melakukan pendaftaran tanah</p> <p>3. Saya setuju</p> <p>4. Cukup setuju mba, jadi saya</p>

			<p>menunggu pensertifikatan massal yang biayanya cukup terjangkau</p> <p>5. Setuju, tapi wargadi sini juga banyak yang belum melakukan pendaftaran tanah</p>
6.	Susanti (29 th)		<p>1. Setuju mba</p> <p>2. Cukup setuju, tapi saya belum ingin mendaftarkan tanah saya</p> <p>3. Cukup setuju</p> <p>4. Kurang setuju, biayanya mahal</p> <p>5. Cukup setuju, prosesnya lebih lama katanya kalau PTSL</p>
7.	Taryati (41th)	Bagaimana sikap bapak/ibu	<p>1. Cukup setuju, saya gak tahu kalau masalah seperti itu</p>

		terhadap pelayanan pejabat pemerintah dalam rangka pendaftaran tanah?	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Cukup setuju, karena saya belum pernah melakukan pendaftaran tanah</li> <li>3. Cukup setuju</li> <li>4. Tidak setuju</li> <li>5. Kurang setuju walaupun katanya gratis tapi saya belum ingin melakukan pendaftaran tanah</li> </ol>
8.	M. Cholil (46 th)		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Setuju,</li> <li>2. Cukup setuju</li> <li>3. Cukup setuju, kadang dipersulit</li> <li>4. Cukup setuju</li> <li>5. Setuju, lebih mudah mengurusnya karena tidak perlu ke kantor pertanahan sendiri.</li> </ol>



9.	Siti Wasripah (41 th		<ol style="list-style-type: none"><li>1. Setuju, saya manut pemerintah saja</li><li>2. Cukup setuju, karena saya belum mendaftarkan tanah saya</li><li>3. Cukup setuju</li><li>4. Kurang setuju, bagi petani seperti saya biaya yang dibayarkan cukup mahal mbak, jad saya lebih menggunakan uangnya untuk keperluan yang lain</li><li>5. Cukup setuju saja, sebenarnya sama saja, PTSL juga membayar dan prosesnya lebih lama.</li></ol>
----	----------------------------	--	---

10.	Puji Tianah (37th)	Bagaimana sikap bapak/ibu terhadap biaya yang	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Setuju</li> <li>2. Cukup setuju</li> <li>3. Cukup setuju</li> <li>4. Kurang Setuju</li> <li>5. Cukup setuju</li> </ol>
11.	Rusiana (46 th)	dibebankan dalam pendaftaran tanah?	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Setuju</li> <li>2. Cukup setuju</li> <li>3. Cukup setuju</li> <li>4. Cukup setuju</li> <li>5. Setuju, lebih mudah mengurusnya karena tidak perlu ke kantor pertanahan sendiri.</li> </ol>
12.	Abdur rohman (39 th)		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cukup setuju mba</li> <li>2. Cukup setuju mba</li> <li>3. Cukup setuju mba</li> <li>4. Kurang setuju mba</li> <li>5. Cukup setuju mba</li> </ol>
13.	Mulyono	Bagaimana Sikap	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kurang setuju</li> <li>2. Cukup setuju</li> <li>3. Kurang setuju</li> </ol>

	(75 th)	bapak/ibu terhadap program PTSL di Desa	4. Kurang setuju 5. Cukup setuju
14.	Asrowi  (41 th)	Binangung Kecamatan Bandar Kabupaten Batang?	1. Cukup setuju, saya manut pemerintah saja 2. Cukup setuju, karena saya belum melakukan pendaftaran tanah 3. Saya setuju 4. Cukup setuju mba, jadi saya menunggu pensertifikatan massal yang biayanya cukup terjangkau 5. Setuju mba
15.	Laelah  (42 th)		1. Setuju, saya manut pemerintah saja 2. Cukup setuju, karena saya belum mendaftarkan tanah saya 3. Cukup setuju

			<p>4. Kurang setuju, bagi petani seperti saya biaya yang dibayarkan cukup mahal mbak, jad saya lebih menggunakan uangnya untuk keperluan yang lain</p> <p>5. Cukup setuju saja, sebenarnya sama saja, PTSL juga membayar dan prosesnya lebih lama.</p>
--	--	--	--

*Sumber: hasil wawancara dengan responden*

Tabel 3.10

Persentase Sikap Hukum

No.	Pertanyaan	Jawaban			
		TS	KS	CS	S
1.	Bagaimana sikap bapak/ibu	-	1	7	7

	terhadap sistem administrasi yang berlaku dalam pendaftaran tanah di Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang.				
2.	Bagaimana sikap bapak/ibu terhadap mekanisme pendaftaran dalam pembuatan sertifikat tanah?	-	-	15	-
3.	Bagaimana sikap	-	2	10	3

	bapak/ibu terhadap pelayanan pejabat pemerintah dalam rangka pendaftaran tanah?				
4.	Bagaimana sikap bapak/ibu terhadap biaya yang dibebankan dalam pendaftaran tanah?	1	9	4	-
5.	Bagaimana Sikap bapak/ibu terhadap program PTSL di Desa	-	1	6	8

	Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang?				
<b>Total</b>		<b>1</b>	<b>13</b>	<b>43</b>	<b>18</b>
<b>Persentase</b>		<b>1,33%</b>	<b>17,33%</b>	<b>57,34%</b>	<b>24%</b>

*Sumber: data primer yang diolah*

Keterangan:

- TS : Tidak Setuju  
 KS : Kurang Setuju  
 CS : Cukup Setuju  
 S : Setuju

Berdasarkan tabel di atas menunjukkan bahwa mayoritas (57,34%) jawaban informan tentang sikap hukum masyarakat terhadap pendaftaran tanah dan pelayanan pemerintah dalam urusan pendaftaran tanah adalah “Cukup Setuju”. Hal ini menunjukkan bahwa sikap hukum masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang adalah cukup. Kemudian jumlah yang cukup banyak adalah “Setuju” yaitu 24%. Masyarakat Desa Binangun cenderung setuju terhadap

program PTSL yang diselenggarakan oleh Pemerintah, namun faktanya masyarakat belum memiliki keinginan untuk mendaftarkan tanahnya. Oleh karena itu dalam deskripsi sikap hukum responden dapat dikategorikan cukup dan cenderung baik.

Melalui wawancara dengan Ketua Tim 3 ATR/BPN Kabupaten Batang, beliau menanggapi terkait sikap hukum masyarakat yang dirasa cukup mengecewakan yaitu:

“Saya kemarin baru melakukan pemeriksaan lapangan bersama para pejabat desa, namun sesampainya kami di lokasi warga/pemegang hak atas tanah tidak berada dirumah sehingga kami kesulitan untuk melakukan pemeriksaan”.<sup>91</sup>

Kemudian Bapak Brori memberikan tanggapan mengenai program PTSL bahwa:

“Program PTSL kemarin tahun 2019 belum mencapai target namun terdapat 1 Dukuh yang

---

<sup>91</sup>Wawancara dengan Bapak Sugiharto ( Ketua Tim 3 ATR/BPN Kabupaten Batang), tanggal 19 Juli 2022, di Kantor ATR/BPN Kabupaten Batang.



masyarakatnya sudah memiliki kesadaran untuk melakukan pendaftaran tanah”.<sup>92</sup>

Sebagaimana dikemukakan oleh Soerjono Soekanto, sikap hukum adalah suatu kecenderungan untuk menerima hukum karena adanya penghargaan terhadap hukum sebagai suatu manfaat atau keuntungan jika hukum tersebut ditaati. Oleh karena itu dapat dilihat bahwa kesadaran hukum berkaitan dengan nilai-nilai dalam masyarakat. Sikap terhadap hukum akan melibatkan warga negara memilih hukum berdasarkan nilai-nilai keberadaannya, sehingga pada akhirnya masyarakat menerima hukum dengan menghargainya.<sup>93</sup> Soerjono Soekanto juga mengatakan bahwa sikap dasar terhadap peraturan cenderung mempengaruhi tingkat kepatuhan terhadap hukum karena sikap tersebut berkembang selama pelebagaan dan internalisasi peraturan yang bersangkutan.<sup>94</sup>

---

<sup>92</sup> Wawancara dengan Bapak Brori (Sekretaris Desa Binangun), 23 Juni 2022, di Kantor Kepala Desa.

<sup>93</sup> Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1982, hal.142.

<sup>94</sup> Ibid, hal 469.

#### 10. Pola Perilaku Hukum Masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang Terhadap Pendaftaran Tanah

Pola perilaku hukum masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang yang menjadi informasi penelitian secara keseluruhan dieliti melalui wawancara langsung kepada informan dengan 4 butir pernyataan. pernyataan tersebut bertujuan agar mengetahui bagaimana pola perilaku hukum masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang yang menjadi informan penelitian ini terhadap pendaftaran tanah. Berikut adalah tanggapan dari para informan tentang pendaftaran tanah:

Tabel 3.11  
Deskripsi Pola Perilaku Hukum

No	Nama	Pernyataan	Jawaban
1.	Cahyo Sasmito (26 th)	Sebelum melakukan pendaftaran tanah bapak/ibu bertanya	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kurang setuju</li> <li>2. Cukup setuju mba,</li> <li>3. Setuju mba, karena kadang saya tidak tahu apa saja yang</li> </ol>

		secara detail kepada pejabat pemerintah/PPAT yang bersangkutan	harus disiapkan ketika mau mendaftarkan tanah. 4. Setuju mba
2.	Darinah (40 th)		1. Cukup setuju mba 2. Setuju mba 3. Cukup setuju mba 4. Saya setuju
3.	Nuripah (37 th)		1. Tidak setuju 2. Cukup setuju mba 3. Kurang setuju, karena tetangga saya juga kadang tidak datang ketika ada sosialisasi dari pemerintah 4. Cukup setuju

4.	Siti Karomah (31 th)		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cukup setuju mba</li> <li>2. Cukup setuju mba</li> <li>3. Saya setuju</li> <li>4. Saya setuju</li> </ol>
5.	Slamet Aswar (65 th)	Bapak/ibu tidak akan melanggar peraturan dalam mendaftarkan tanah, karena hal tersebut melanggar hukum dan dapat dipidana	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cukup setuju</li> <li>2. Setuju mba</li> <li>3. Cukup setuju, karena walaupun sering diadakan sosialisasi, tapi saya belum ada biaya untuk mendaftarkan tanah</li> <li>4. Setuju mba</li> </ol>
6.	Susanti (29 th)		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cukup setuju mba</li> <li>2. Cukup setuju mba, jujur saya tidak tahu sama sekali tentang hukum-</li> </ol>

			<p>hukum seperti itu</p> <p>3. Cukup setuju, walaupun diadakan sosialisasi saya memang belum ingin mendaftarkan tanah</p> <p>4. Saya setuju</p>
7.	Taryati (42 th)		<p>1. Kurang setuju</p> <p>2. Kurang setuju, karena saya gak tahu tentang hukum. saat ini saya belum ingin mendaftarkan sertifikat tanah karena tidak memiliki biayanya mba, nanti kalau saya sudah</p>

			<p>memeiliki biaya saya dan saudara-saudara saya akan mendaftar</p> <p>3. Kurang setuju, karena saya memang belum memiliki keinginan mendaftarkan tanah</p> <p>4. Setuju mba</p>
8.	M. Cholil (46 th)		<p>1. Saya cukup setuju</p> <p>2. Saya setuju</p> <p>3. Cukup setuju</p> <p>4. Setuju mba</p>
9.	Siti Wasripan (41 th)	Bapak/ibu lebih berminat mendaftarkan tanah apabila	<p>1. Cukup setuju mba</p> <p>2. Saya setuju</p> <p>3. Kurang setuju,</p> <p>4. Cukup setuju mba</p>

10.	Puji Tianah (37th)	pemerintah sering mengadakan sosialisasi	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cukup setuju mba</li> <li>2. Saya setuju saja, kalau tentang itu mba</li> <li>3. Tidak setuju, karena memang saya belum ingin mendaftarkan tanah, tetangga saya juga masih banyak yang belum mendaftarkan tanah</li> <li>4. Setuju mba</li> </ol>
11.	Rusiana  (46 th)		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kurang setuju</li> <li>2. Cukup setuju mba,</li> <li>3. Setuju mba, karena kadang saya tidak tahu apa saja yang harus disiapkan ketika mau</li> </ol>

			<p>mendaftarkan tanah.</p> <p>4. Setuju mba</p>
12.	Abdurrohman (39 th)		<p>1. Cukup setuju mba</p> <p>2. Cukup setuju mba</p> <p>3. Saya setuju</p> <p>4. Saya setuju</p>
13.	Mulyono (75 th)		<p>1. Cukup setuju</p> <p>2. Setuju mba</p> <p>3. Cukup setuju, karena walaupun sering diadakan sosialisasi, tapi saya belum ada biaya untuk mendaftarkan tanah saya</p> <p>4. Setuju mba</p>
14.	Asrowi (41 th)	Bapak/ibu mendaftarkan tanah melalui	<p>1. Cukup setuju mba</p> <p>2. Setuju mba</p> <p>3. Cukup setuju mba</p>



		proses yang resmi, baik dan benar.	4. Saya setuju
15.	Laelah (42 th)	Tidak melalui calo ataupun yang lainnya	1. Cukup setuju mba 2. Setuju mba 3. Cukup setuju mba 4. Cukup setuju

*Sumber: hasil wawancara dengan informan*

Tabel 3.12  
Persentase Pola Perilaku Hukum

No	Pernyataan	Jawaban			
		TS	KS	CS	S
1.	Sebelum melakukan pendaftaran tanah bapak/ibu bertanya secara detail kepada pejabat pemerintah/PPAT yang bersangkutan	1	3	11	-
2.	Bapak/ibu tidak akan melanggar peraturan dalam	-	1	7	7

	mendaftarkan tanah, karena hal tersebut melanggar hukum dan dapat dipidana				
3.	Bapak/ibu lebih berminat mendaftarkan tanah apabila pemerintah sering mengadakan sosialisasi	1	3	6	5
4.	Bapak/ibu mendaftarkan tanah melalui proses yang resmi, baik dan benar. Tidak melalui calo ataupun yang lainnya	-	-	3	12
<b>Total</b>		<b>2</b>	<b>7</b>	<b>26</b>	<b>24</b>
<b>Persentase</b>		<b>3,3 3%</b>	<b>11, 67 %</b>	<b>43,3 3%</b>	<b>40%</b>

*Sumber: data primer yang diolah*

Keterangan:

TS : Tidak Setuju  
KS : Kurang Setuju  
CS : Cukup Setuju  
S : Setuju

Berdasarkan tabel di atas menunjukkan bahwa mayoritas (43,33%) jawaban informan tentang pola perilaku hukum terhadap pendaftaran tanah adalah “Cukup Setuju”. Hal ini menunjukkan bahwa pola perilaku hukum informan dapat dikategorikan cukup. Kemudian jawaban yang paling banyak selanjutnya adalah “Setuju” dengan jumlah persentase 40% yang menunjukkan bahwa pola perilaku hukum informan adalah baik. Oleh karena itu, berdasarkan deskripsi jawaban para informan penelitian di atas dapat diketahui pola perilaku hukum masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang tergolong cukup dan cenderung baik.

Sebagaimana telah dikatakan Soerjono Soekanto, bahwa pola perilaku hukum merupakan hal yang utama dalam kesadaran hukum, karena disini dapat dilihat apakah suatu peraturan berlaku atau tidak dalam masyarakat.

Dengan demikian, sampai seberapa jauh kesadaran hukum dalam masyarakat dapat dilihat dari pola perilaku hukum suatu masyarakat. Soerjono Soekanto juga menyatakan bahwa kesadaran hukum masyarakat akan timbul apabila kepentingan para warga masyarakat terjamin oleh wadah hukum yang ada.<sup>95</sup>

Berdasarkan teori tersebut diatas dapat diketahui bahwa pola perilaku hukum masyarakat Desa Binangun terhadap suatu peraturan tentang pendaftaran tanah tergolong cukup, namun dalam kenyataannya masih banyak warga Desa Binangun yang belum melakukan pendaftaran tanah. hal ini dapat dilihat berdasarkan jumlah tanah yang sudah bersertifikat yaitu hanya 300 bidang tanah dari 2210 bidang tanah yang berada di wilayah Desa Binangun.

---

<sup>95</sup>Ibid, hal.143.

## **BAB IV**

# **FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI TINGKAT KESADARAN HUKUM MASYARAKAT TERHADAP PENDAFTARAN TANAH DI DESA BINANGUN KECAMATAN BANDAR KABUPATEN BATANG**

Rendahnya tingkat kesadaran hukum masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang terhadap pendaftaran tanah tentu memiliki beberapa faktor. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Penulis, dapat diketahui faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya kesadaran hukum masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang terhadap pendaftaran tanah. Faktor-faktor tersebut antara lain:

### **A. Faktor Internal**

Berikut adalah faktor-faktor internal yang mempengaruhi rendahnya tingkat kesadaran hukum masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten terhadap pendaftaran tanah:

#### **1. Pendidikan Masih Rendah**

Tingkat kesadaran hukum masyarakat dapat dipengaruhi dari faktor pendidikan. Pengetahuan yang baik berkorelasi dengan tingkat pendidikan yang diperoleh, seseorang yang memiliki pendidikan tinggi

relatif dapat memperoleh pengetahuan yang lebih baik. Melihat penelitian yang dilakukan oleh Penulis, bahwa pendidikan masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang yang dijadikan sebagai responden mayoritas (60%) sebatas Sekolah Dasar (SD).<sup>96</sup> Hal ini diperkirakan dapat menjadi salah satu faktor yang berperan dalam rendahnya inisiatif responden untuk melakukan pendaftaran tanah.

Latar belakang pendidikan yang rendah membuat masyarakat tidak memiliki rasa inisiatif dalam dirinya untuk mencari pengetahuan tentang bagaimana caranya melakukan pendaftaran tanah, terlebih lagi untuk memahami nilai-nilai penting dalam pendaftaran tanah. Sebagaimana dikemukakan Soerjono Soekanto bahwa faktor-faktor yang lebih pokok dari kesadaran hukum adalah pengetahuan tentang isi suatu peraturan yang disatu pihak dipengaruhi oleh usia, pendidikan, dan jangka waktu tinggal.<sup>97</sup>

Selaras dengan teori yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto, bahwa faktor pendidikan merupakan salah satu kendala masyarakat Desa Binangun untuk

---

<sup>96</sup> Wawancara dengan Masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang, tanggal 26 Juni 2022, di rumah responden.

<sup>97</sup> Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1982, hal.465.

melakukan pendaftaran tanah. Hasil wawancara dengan masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang yang menjadi informan terkait pengetahuan hukum, menunjukkan bahwa mereka tidak pernah mendapatkan pengetahuan yang memadai tentang aturan-aturan dalam pendaftaran tanah maupun isi peraturan tersebut. Latar belakang pendidikan yang rendah tidak membuat mereka tersadar untuk mencari tahu bagaimana peraturan tersebut, oleh karena itu mereka cenderung bersikap pasif terhadap adanya peraturan pendaftaran tanah. Masyarakat Desa Binangun juga tidak berupaya untuk mencari pengetahuan yang memadai tentang pendaftaran tanah, yang pada dasarnya hal tersebut dilakukan demi kepentingan mereka sendiri yaitu untuk melindungi hak kepemilikan atas tanahnya.<sup>98</sup>

Pengetahuan hukum adalah pengetahuan seseorang mengenai beberapa perilaku tertentu yang diatur oleh hukum. Hukum yang dimaksud adalah hukum yang tertulis dan tidak tertulis. Pengetahuan tersebut erat kaitannya dengan perilaku yang dilarang ataupun perilaku yang tidak dilarang oleh hukum, beserta sanksinya apabila dilanggar.<sup>99</sup> Selain itu pengetahuan hukum juga

---

<sup>98</sup> Op.Cit.

<sup>99</sup> Elly Rosana, *Kepatuhan Hukum Sebagai Wujud Kesadaran Hukum Masyarakat*, Jurnal TAPIS, Vol. 1 No. 1, Januari-Juni 2014, hal.14.

sangat erat kaitannya dengan anggapan bahwa masyarakat dianggap mengetahui isi suatu peraturan hukum ketika peraturan tersebut telah diundangkan.

Pada tahap pemahaman hukum, masyarakat Desa Binangun masih belum memahami proses pengajuan pembuatan sertifikat tanah dikarenakan kurangnya informasi dari Aparatur/Kelurahan maupun Pejabat Pertanahan yang berada di Kabupaten Batang. Masyarakat Desa Binangun juga tidak memahami tentang pentingnya melakukan pendaftaran tanah serta biaya yang harus dikeluarkan. Pemahaman hukum diartikan sebagai sebagai sejumlah informasi yang dimiliki seseorang mengenai isi peraturan dari suatu hukum tertentu. Dengan demikian pemahaman hukum adalah suatu pengertian terhadap isi dan tujuan suatu peraturan dalam hukum tertentu serta manfaatnya bagi pihak pihak-pihak yang kehidupannya diatur oleh peraturan tersebut.<sup>100</sup>

Dalam pemahaman hukum, seseorang tidak harus mengetahui adanya suatu aturan tertulis terlebih dahulu akan tetapi yang dilihat adalah bagaimana persepsi

---

<sup>100</sup> Yulianah, *Tingkat Kesadaran Hukum Masyarakat Pemilik Tanah untuk Memiliki Sertifikat Hak Milik sebagai wujud Warga Negara yang baik*, Citizen Voice, Jurnal Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan, diakses pada 28 Maret 2023, hal.55



mereka dalam menghadapi berbagai hal yang berkaitan dengan norma dan nilai yang berlaku di masyarakat. pemahaman ini biasanya dapat diwujudkan melalui sikap mereka terhadap tingkah laku sehari-hari.

pada tahun 2021 Desa Binangun terdaftar dalam Program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap), dalam proses pendaftaran tanah BPN juga mengadakan sosialisasi kepada masyarakat. Namun pada kenyataannya meskipun diadakan sosialisasi, seringkali masyarakat tidak hadir untuk mengikuti sosialisasi tersebut. Terdapat beberapa alasan masyarakat ketika mereka tidak menghadiri sosialisasi tersebut diantaranya karena urusan pekerjaan yang tidak bisa ditinggal atau karena ada kegiatan tertentu, padahal seharusnya mereka dapat meluangkan waktu karena umumnya sebelum kegiatan sosialisasi dilakukan, sudah ada undangan terlebih dahulu.

Oleh karena itu, faktor pendidikan dengan pengetahuan dan pemahaman hukum memiliki keterkaitan satu sama lain yakni semakin tinggi pendidikan seseorang maka kecenderungannya mengetahui hukum terkadang lebih tinggi dengan seseorang yang memiliki pendidikan lebih rendah. Namun tidak menutup kemungkinan bila seseorang dengan pendidikan yang lebih rendah sepenuhnya

memiliki kesadaran hukum, tetapi sebagian yang lain tidak memiliki kesadaran.

Tingkat pendidikan masyarakat Desa Binangun memberikan warna dan pola perilaku yang berbeda dalam menanggapi dan memecahkan setiap masalah, pendidikan akan berkaitan dengan luas dan sempitnya wawasan seseorang yang nantinya berpengaruh dengan tingkah laku seseorang, yaitu tingkah laku yang pada umumnya dipengaruhi oleh pendidikan yang diperoleh dari lingkungan.

## 2. Ekonomi

Faktor ekonomi informan dianggap mempengaruhi tingkat kesadaran hukum masyarakat dalam pendaftaran tanah. Melihat bahwa pekerjaan informan mayoritas adalah ibu rumah tangga yang hanya mendapat nafkah dari seorang buruh ataupun petani dimana setiap harinya penghasilan yang didapat tidak menentu. Berdasarkan wawancara dengan responden, mayoritas penghasilan dari seorang buruh atau petani tidak mencapai 1,5 juta rupiah setiap bulannya dengan tanggungan anggota keluarga 4 sampai dengan 5 orang. Mengingat jumlah penghasilan yang sedikit dengan kebutuhan yang semakin banyak, dirasa tidak cukup jika mereka melakukan pendaftaran tanah. Informan lebih

mengutamakan kebutuhan sehari-hari untuk keluarga.<sup>101</sup> Oleh karena itu, dengan tingkat ekonomi yang masih rendah dapat memperkecil kemungkinan masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang melakukan pendaftaran tanah mereka.

Berikut ini hasil wawancara penulis dengan tokoh masyarakat yaitu bapak Slamet Aswar, beliau memberi tanggapan bahwa:

“Seiring dengan perkembangan zaman, yang mana masyarakat dituntut untuk bisa memiliki dokumen-dokumen seperti halnya sertifikat tanah ataupun dokumen perizinan dan lain sebagainya, yang secara tidak langsung masyarakat harus melakukan pendaftaran tanah. Jujur saya sebagai orang dahulu lumayan kesulitan menghadapi situasi seperti ini, disamping mengurusnya itu lama dan harus bolak-balik ketika ada dokumen yang belum lengkap, juga untuk membuat sertifikat tanah akan membutuhkan biaya cukup besar bagi masyarakat di sini sedangkan pekerjaan kami rata-rata petani atau buruh”.<sup>102</sup>

Berdasarkan wawancara diatas, diketahui bahwa salah satu faktor yang mempengaruhi tingkat kesadaran hukum masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar

---

<sup>101</sup> Wawancara dengan Masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang, tanggal 26 Juni 2022, di rumah responden.

<sup>102</sup> Wawancara dengan Tokoh Masyarakat (Bapak Slamet Aswar), tanggal 26 Juni 2022, di rumah Bapak Slamet Aswar.

Kabupaten Batang yaitu karena biaya pendaftaran hak milik atas tanah cukup besar, berbanding dengan pendapatan masyarakatnya.

Sesuai dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 128 Tahun 2015 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional adalah penerimaan yang berasal dari:

- a. Pelayanan Survei, Pengukuran, dan Pemetaan
- b. Pelayanan Pemeriksaan Tanah
- c. Pelayanan Konsolidasi Tanah Secara Swadaya
- d. Pelayanan Pertimbangan Teknis Pertanahan
- e. Pelayanan Pendaftaran Tanah
- f. Pelayanan Informasi Pertanahan
- g. Pelayanan Lisensi
- h. Pelayanan Pendidikan
- i. Pelayanan Penetapan Tanah Objek Penguasaan Benda-benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda (P3MB) / Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/1965

- j. Pelayanan di Bidang Pertanahan yang Berasal dari Kerja Sama dengan Pihak Lain atau Instansi Pemerintah dan Pemerintah Daerah
- k. Pelayanan Pendaftaran Tanah Pemberian Hak Berkas Tanah Terlantar.

Selanjutnya dijelaskan dalam Pasal 2 bahwa Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berasal dari Pelayanan Survei, Pengukuran, dan Pemetaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf a, meliputi:<sup>103</sup>

- a. Pelayanan Survei, Pengukuran Batas Kawasan atau Batas Wilayah, dan Pemetaan
- b. Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Dalam Rangka Penetapan Batas, yang meliputi:
  - 1. Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Batas Bidang Tanah
  - 2. Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Batas Bidang Tanah Secara Massal
  - 3. Pelayanan Pengembalian Batas, dan
  - 4. Pelayanan Legalisasi Gambar Ukur Surveyor Berlisensi.

---

<sup>103</sup> Peraturan Pemerintah No. 128 Tahun 2015 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

- c. Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan dan Pemetaan Batas Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah, atau Ruang Perairan.

Adapun rincian biaya pengajuan pendaftaran tanah di BPN Kabupaten Batang yaitu:<sup>104</sup>

Biaya dihitung berdasarkan nilai tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahn dengan rumus:

$$\frac{\text{Nilai Tanah (m}^2\text{)} \times \text{Luas Tanah(m}^2\text{)} + \text{Biaya Pendaftaran}}{1000}$$

Keterangan:

Biaya Pendaftaran di BPN Kabuapten Batang

: Rp. 50.000

Nilai Tanah di Kabupaten Batang

: Rp. 250.00

---

<sup>104</sup> Web ATR/BPN Kabupaten Batang, <https://kab-batang.atrbpn.go.id/>, diakses pada 7 April 2023, 09.00 WIB.

## Gambar 4.4

### Biaya Pendaftaran Hak Milik Perorangan



The screenshot shows a web interface for calculating land registration fees. At the top, there is a logo on the left, the text "Kantor Pertanahan Kabupaten Batang" in the center, and a menu icon on the right. Below this is a horizontal line. The main form area contains the following elements:

- A label "Luas (m2)" with a text input field containing the value "300".
- A label "Penggunaan" with a dropdown menu showing "Non Pertanian".
- A label "Propinsi" with a dropdown menu showing "Jawa Tengah".
- A label "Jumlah yang harus dibayar" followed by a green box containing the calculation results:
  - Total biaya = Rp. 530.000 dengan rincian:
  - Pengukuran = Rp. 124.000
  - Pemeriksaan tanah = Rp. 356.000
  - Pendaftaran = Rp. 50.000
- A button labeled "Hitung biaya" at the bottom.

Berdasarkan gambar di atas dapat diketahui bahwa biaya pendaftaran tanah dihitung berdasarkan jumlah bidang dan luas masing-masing bidang. Seperti contoh masyarakat yang memiliki tanah 300 m<sup>2</sup> jika ingin

melakukan pendaftaran Hak Milik Perorangan yaitu masyarakat harus membayar biaya pengukuran sebesar Rp. 124.000, biaya pemeriksaan tanah sebesar Rp. 356.000 dan membayar biaya pendaftaran sebesar Rp. 50.000. Maka jumlah yang harus dibayar ketika melakukan pendaftaran tanah adalah Rp. 530. 000.

Perhitungan biaya pendaftaran tanah dilihat berdasarkan luas tanah yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah dan juga berdasarkan jenis sertifikat apa yang ingin didaftarkan. Dengan melihat banyaknya biaya yang dikeluarkan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, maka masyarakat Desa Binangun lebih memilih menunggu adanya program pemerintah, sehingga biaya yang dikeluarkan lebih terjangkau. Kemudian juga tidak sedikit yang menganggap bahwa pendaftaran tanah secara sporadik lebih rumit proses pendaftarannya.

### 3. Budaya atau Adat

Faktor yang dapat mempengaruhi tingkat kesadaran hukum masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang selanjutnya adalah budaya atau adat yang masih melekat pada masyarakat. Adat atau kebiasaan masyarakat Desa Binangun yang masih dipertahankan hingga sekarang yaitu memiliki rasa kepercayaan yang sangat tinggi antara satu dengan yang lain, salah satunya tentang kepemilikan sertifikat hak



milik atas tanah. Memiliki sertifikat belum menjadi prioritas utama bagi masyarakat Desa Binangun. Menurut masyarakat yang menjadi informan penelitian ini adalah cukup dengan mengetahui bahwa tanah tersebut miliknya, atau sekedar ditandai dengan pembatas ala kadarnya seperti pohon yang ditanam ditengah perbatasan. Hal ini dirasa cukup aman bagi masyarakat, karena mayoritas tanah tersebut berada di wilayah yang sama yaitu di Desa Binangun.<sup>105</sup>

Kemudian selanjutnya ibu taryati salah satu responden juga memberikan tanggapannya bahwa:

“Saya belum terfikiran untuk melakukan pendaftaran tanah, karena saudara-saudara saya pun juga belum mengurus. Karena menurut saya selama ini aman-aman saja tidak memiliki sertifikat dan semua orang sudah tahu letak tanah saya dimana”.<sup>106</sup>

Melihat beberapa tanggapan dari masyarakat, dapat diketahui bahwa mayoritas Masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang yang belum memiliki sertifikat, memang belum memiliki keinginan untuk melakukan pendaftaran tanah, disamping karena faktor biaya yang menurut mereka

---

<sup>105</sup> Op.Cit.

<sup>106</sup> Wawancara dengan Ibu Taryati, tanggal 26 Juni 2022, di rumah Ibu Taryati.

relatif mahal, juga karena unsur kepercayaan yang sangat tinggi sehingga cukup dengan pengakuan para masyarakat yang mana sudah menjadi budaya hukum tersendiri bagi masyarakat Desa Binangun.

Budaya hukum dalam masyarakat bukan hanya soal orang yang membedakan atau mempertentangkan hukum dan masyarakat, akan tetapi juga kalangan yang membedakan aturan dengan fakta. Padahal persoalan budaya hukum berkisar pada bagaimana membudayakan lembaga hukum yang diimport oleh golongan yang berkuasa. Maka Problem tersebut harus diatasi apabila yang menjadi tujuan adalah mengefektifkan hukum.<sup>107</sup>

Budaya hukum jika diartikan secara gramatikal akan menghasilkan banyak pandangan, meskipun pandangan-pandangan tersebut sebenarnya bebas, namun dalam pendidikan hukum kedepan, budaya hukum harus dibatasi agar tidak menimbulkan interpretasi sosial. sebagaimana dikatakan oleh Asshiddiqie bahwa pembudayaan, pemasyarakatan, dan pendidikan hukum (*law socialization and law education*) sering dianggap tidak penting, bahkan tanpa didukung oleh kesadaran, pengetahuan, dan pemahaman oleh para subjek hukum dalam masyarakat, akan sangat sulit norma hukum dapat

---

<sup>107</sup> Yuniko Fitriani, *Pentingnya budaya hukum dalam masyarakat*, <http://jdih.bengkuluprov.go.id>, diakses pada 28 Maret 2023, 21:58, hal.11.

dimplementasikan, diaplikasikan dengan tepat dan ditaati oleh para subjek hukum.<sup>108</sup>

Soerjono Soekanto juga mengemukakan bahwa efektivitas hukum dalam masyarakat ditentukan oleh beberapa faktor, salah satunya adalah faktor budaya hukum. Kebudayaan menurut Soerjono Soekanto mempunyai fungsi yang sangat besar bagi manusia dan masyarakat, yaitu mengatur agar manusia dapat mengerti bagaimana seharusnya bertindak, berbuat, dan menentukan sikapnya jika berhubungan dengan orang lain. Dengan demikian kebudayaan adalah suatu garis pokok tentang perikelakuan yang menetapkan peraturan mengenai apa yang harus dilakukan, dan apa yang dilarang.<sup>109</sup>

#### 4. Masih Adanya Sengketa Tanah yang Belum Selesai

Sengketa tanah merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi rendahnya kesadaran hukum masyarakat terhadap pendaftaran tanah di Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang. Banyaknya sengketa tanah yang kerap terjadi, menimbulkan kesenjangan sosial di tengah kehidupan masyarakat. Pada umumnya sengketa yang sering terjadi di Desa Binangun adalah tentang letak batas-batas tanah yang tidak sesuai, hal ini cukup

---

<sup>108</sup> Ibid.

<sup>109</sup> Ibid, hal.14.

mnyulitkan Pemerintah dalam melakukan pendataan atas tanah tersebut. Selanjutnya sengketa terjadi pada tanah yang diperoleh dari hasil jual beli, persoalan yang sering muncul yaitu keluarga atau saudara pihak penjual tidak menyetujui bahwa tanah tersebut akan dijual, sehingga membutuhkan waktu yang cukup lama untuk bermusyawarah. Kemudian adanya *double* sertifikat pada tanah jual beli yang pengurusan atau penyelesaiannya cukup lama dan berbelit-belit.

Melalui wawancara dengan Bapak Brori, Sekretaris Desa Binangun bahwa sengketa yang saat ini masih terjadi di Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang yaitu adanya tanah yang berstatus K4, tanah K4 adalah tanah yang sudah memiliki sertifikat tetapi perlu adanya perbaikan informasi pada peta, bila tanah K4 yang subyek serta obyek persyaratannya tidak terpenuhi, maka tidak dapat mengikuti PTSL (Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap).

Beberapa uraian yang tersebut di atas dapat diketahui bahwa adanya sengketa tanah yang belum selesai menyebabkan masyarakat di daerah pedesaan malas untuk mengurus pendaftaran tanah. Disamping menghabiskan waktu untuk penyelesaiannya, menurut masyarakat Desa Binangun proses penyelesaian tanah sengketa juga rumit, sehingga masyarakat enggan untuk

mengurusnya kembali, dan pada akhirnya terbengkalai. Umumnya penyelesaian perkara pada sengketa tanah di Desa Binangun menggunakan cara sistem kekeluargaan atau musyawarah (non litigasi), jarang sekali penyelesaian sengketa tanah sampai ke pengadilan atau dengan jalur litigasi.

Berhubungan dengan kesadaran hukum masyarakat terhadap pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah, adanya sengketa tanah yang terbengkalai membuat masyarakat akan semakin menjauh untuk tidak melakukan pendaftaran tanah, karena masyarakat harus kembali mengurus tanah sengketa tersebut. Dalam hal ini Sekretaris Desa Binangun yaitu Bapak Brori memberikan tanggapan terhadap sengketa tanah yang terjadi di Desa Binangun bahwa:

“Kebanyakan sengketa yang terjadi di Desa Binangun adalah tentang batas-batas tanah yang tidak sesuai, karena saking banyaknya, terkadang Petugas dari BPN juga terkesan acuh untuk membantu kelancaran jalannya proses pendaftaran tanah”.<sup>110</sup>

5. Faktor Kepemilikan Tanah (Waris, Hibah, Jual Beli)
  - a. Adanya tanah waris yang belum dibagi

---

<sup>110</sup> Wawancara dengan Bapak Brori (Sekdes Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang), 21 Juli 2022, di kantor kelurahan Desa Binangun.

Rendahnya kesadaran hukum masyarakat di Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang juga dapat dipengaruhi karena adanya tanah waris yang belum dibagi. Suatu bidang tanah yang belum dibagi akan sulit bagi seseorang untuk melakukan pendaftaran tanah. Pada persoalan masyarakat yang memiliki tanah waris dan belum dilakukan pembagian atas tanah tersebut biasanya terdapat keluarga yang tempat tinggalnya di luar kota sehingga pengurusannya diabaikan. Adapun tanggapan responden tentang kepemilikan tanah melalui waris bahwa:<sup>111</sup>

Tabel 4.13  
Tanggapan Informan yang Memiliki  
Tanah Waris

1	M Cholil (46 th))	Saya mendapatkan tanah ini dari almarhum orang tua saya, dan saya baru saja mendaftarkan tanah saya namun sertifikatnya belum terbit.
2	Slamet Aswar (65 th)	Dulu saya mendapat tanah ini dari orang tua saya, karena dulu saya

---

<sup>111</sup> Wawancara dengan responden, 26 Juni 2022, di rumah responden

		belum punya biaya dan tidak mengetahui bagaimana tata caranya jadi saya baru sekarang mau saya daftarkan, karena juga ada program dari pemerintah.
3	Siti Karomah (31 th)	Saya belum mendaftarkan tanah saya karena masih ada sengketa pada tanah tersebut dan belum diurus. Disamping itu saya juga belum punya biaya.
4	Susanti (29 th)	Saya mendapat tanah ini dari almarhum bapak saya, dan belum saya sertifikatkan karena belum memiliki biaya.
5	Siti Wasripah (41 th)	Tanah ini saya dapatkan dari almahum bapak saya dulu, saya belum mendaftarkan karena tetangga yang lainnya saja belum mendaftarkan.

6	Puji Tianah (37 th)	Saya mendapat tanah ini dari orang tua saya, dan belum saya daftarkan karena saudara saya juga belum, jadi belum kepikiran untuk melakukan pendaftaran tanah.
---	------------------------	---

Berdasarkan tanggapan dari informan di atas dapat dilihat bahwa mayoritas informan belum melakukan pendaftaran tanah. Ada beberapa alasan yang menjadi kendala masyarakat Desa Binangun belum melakukan pendaftaran tanah yaitu:

- a) Tidak adanya biaya, karena biaya yang dikeluarkan untuk melakukan pendaftaran tanah relatif mahal, maka masyarakat menunggu adanya program pensertifikatan massal dari Pemerintah
- b) Adanya faktor sosial, yang mana masyarakat yang satu dengan yang lain cenderung meniru satu sama lain.
- c) Tidak mengetahui prosedur ataupun cara untuk melakukan pendaftaran tanah, karena masyarakat Desa Binangun pengetahuan hukum mengenai prosedur pendaftaran tanah tergolong rendah, maka hal ini membuat masyarakat bingung.



Disamping jarang sekali adanya sosialisasi tentang pendaftaran tanah, juga masyarakatnya sendiri tidak ada inisiatif untuk mencari tentang peraturan tersebut.

6. Kurangnya Keinginan Masyarakat untuk Mendaftarkan Tanah

Kurangnya keinginan masyarakat juga menjadi faktor yang mempengaruhi kesadaran hukum masyarakat terhadap pendaftaran tanah. Hal ini menyebabkan masyarakat menjadi tidak tahu bagaimana cara mendaftarkan tanah mereka dan juga menyebabkan masyarakat mengetahui bahwa memiliki sertifikat hak milik atas tanah sangatlah penting. Kurangnya keinginan masyarakat melakukan pendaftaran tanah, disebabkan karena masyarakat cenderung berfikir jika di Desa walaupun tidak memiliki sertifikat tanah, hal itu tidak menjadi masalah selama mereka memiliki saksi-saksi yang mengetahui bahwa tanah tersebut milik mereka.

Hal ini juga diungkapkan oleh bapak Brori sebagai sekretaris Desa Binangun bahwa:

“Umumnya masyarakat Desa Binangun bersedia melakukan pendaftaran tanah karena membutuhkannya seperti untuk jaminan hutang

yang jumlahnya cukup besar atau tanah yang diperoleh dari hasil jual beli”.<sup>112</sup>

## **B. Faktor Eksternal**

Berikut adalah faktor-faktor eksternal yang mempengaruhi rendahnya kesadaran hukum masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten terhadap pendaftaran tanah:

### **1. Pelayanan Pemerintah Kurang Maksimal**

Dalam kenyataannya, pendaftaran tanah pada masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang yang diselenggarakan berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 belum tercapai. Ketentuan hukum yang ada tidak cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran tanah dalam waktu yang singkat dengan hasil yang lebih memuaskan. Banyaknya kuota permohonan pendaftaran tanah yang diajukan, juga dapat membuat pelayanan pemerintah tidak maksimal. Berdasarkan pengalaman dari masyarakat Desa Binangun dalam pendaftaran tanah secara sporadik, pelayanan yang diberikan Pemerintah terhadap pemohon kurang maksimal dan terkadang membuat bingung. Karena terbatasnya pengetahuan tentang pendaftaran tanah terkadang pengarahan-pengarahan yang dilakukan pemerintah membuat prosesnya menjadi sulit.

---

<sup>112</sup> Op.Cit.

Seperti yang dijelaskan oleh salah satu responden yaitu Bapak M. Cholil bahwa:

“Saya dulu pernah mendaftarkan tanah saya secara mandiri dan megurusnya langsung ke Kantor Pertanahan, saat itu saya sendiri dan saya merasa bingung karena tidak faham arahan dari petugas. Waktu itu ada persyaratan yang belum lengkap jadi saya disuruh pulang”.<sup>113</sup>

Hal tersebut dapat terjadi karena jumlah pemohon yang mengajukan permohonan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang cukup banyak, karena bukan hanya mengurus Desa Binangun saja tetapi seluruh Desa yang ada di Kabupaten Batang. Maka dengan jumlah pemohon yang cukup bayak membuat pelayanan para petugas menjadi terbatas. Sehingga tenaga yang diberikan petugas tidak sebanding dengan banyaknya masyarakat yang mendaftarkan tanah. selain itu sarana dan prasaranannya juga kurang memadai, jadi apabila terdapat tanah yang letaknya jauh akan mengalami keterlambatan waktu.

Pada tahun 2021 Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang tercantum sebagai wilayah

---

<sup>113</sup> Wawancara dengan Bapak M. Cholil (salah satu responden), 26 Juni 2022, dirumah.

untuk melakukan PTSL. Program PTSL ini tidak perlu dilakukan secara mandiri karena pengurusan pendaftaran tanah dibantu langsung oleh pemerintah setempat. Masyarakat hanya perlu menyiapkan persyaratan yang dibutuhkan dalam pendaftaran. Biaya dalam PTSL di rasa cukup terjangkau. Namun dalam kenyataannya di Desa Binangun hingga saat ini masih banyak yang belum melakukan pendaftaran tanah. Disamping kurangnya pengetahuan tentang pendaftaran tanah, juga kurangnya wadah untuk masyarakat mencari pengetahuan tersebut. Maka apabila tidak ada upaya dari Pemerintah untuk hal ini, nantinya tidak akan ada peningkatan terhadap pendaftaran tanah di Desa Binangun.

Oleh karena itu, dapat kita ketahui bahwa masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang kesadaran hukum terhadap pentingnya pendaftaran hak atas tanah masih rendah.

## 2. Persyaratan yang Dikumpulkan Terlalu Rumit

Adapun dalam mengajukan permohonan pendaftaran tanah, harus memenuhi syarat-syarat yang diperlukan. Apabila syarat-syarat tersebut dianggap kurang lengkap maka pengurusannya ditunda untuk sementara sampai berkas-berkasnya lengkap. Kemudian

untuk pemohon yang persyaratannya sudah lengkap bisa langsung diproses.

Menurut ibu Nuripah salah satu informan penelitian ini bahwa:

Saya tidak faham sama sekali tentang persyaratan pendaftaran tanah, karena saya belum pernah mengurusnya, kemudian juga kalau mengurus sendiri ke Kantor Pertanahan saya tidak bisa karena jauh, selain itu saya juga belum ada biaya untuk melakukan pendaftaran tanah.<sup>114</sup>

Tanggapan selanjutnya dari ibu Susanti bahwa:

Saya belum memiliki biaya untuk melakukan sertifikasi tanah, jadi saya nanti menunggu kalau ada pensertifikatan massal saja. Kalau mengurus sendiri juga saya malas karena jaraknya jauh dari rumah.<sup>115</sup>

Melihat hasil wawancara Penulis kepada masyarakat Desa Binangun, terdapat faktor yang menjadi kendala masyarakat untuk memiliki sertifikat hak atas tanahnya, yaitu berasal dari ketidaktahuan masyarakat akan hukum yang berlaku, peraturannya sudah tercantum dalam PP No. 24 Tahun 1997 dan sudah dijelaskan secara

---

<sup>114</sup> Wawancara dengan ibu Nuripah, tanggal 26 Juni 2022, di rumah ibu Nuripah.

<sup>115</sup> Wawancara dengan ibu Susanti, tanggal 26 Juni 2022, di rumah ibu Susanti

rinci tentang pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu secara sporadik dan sistematis. Karena pendaftaran tanah secara sistematis jarang terjadi, sebaiknya masyarakat Desa Binangun mengetahui prosedur pendaftaran secara sporadik. Pendaftaran tanah sporadik tercantum dalam Pasal 1 angka 11 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, di dalamnya memuat pengertian bahwa pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual ataupun massal.<sup>116</sup> Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan oleh inisiatif warga dan dilakukn atas tanah yang belum pernah didaftarkan ke kantor pertanahan, maka dalam hal ini sangat relevan dengan warga Desa Binangun untuk melakukan pendaftaran tanah di Kantor Peetanahan Kabupaten Batang. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pendaftaran tanah di Desa Binangun juga dapat dilakukan dengan cara sistematis yang mana sudah tercantum dalam Pasal 1 angka 10 PP No. 24 tahun 1997

---

<sup>116</sup> PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah secara sistematis yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah/bagian wilayah suatu Desa/Kelurahan. Pendaftaran dengan cara sistematis dapat ditempuh bila Desa Binangun ditetapkan menjadi target penerima bantuan Program PTSL, umumnya PTSL diselenggarakan dengan cara sistematis dan tidak dipungut biaya karena termasuk program Pemerintah.

Salah satu kendala masyarakat Desa Binangun untuk memiliki Sertifikat Hak Milik adalah tidak memiliki biaya dan malas untuk mensertifikatkan tanahnya, karena jika mendaftarkan tanahnya dengan bantuan pihak ketiga akan membutuhkan biaya yang sangat besar. Padahal tarif pelayanan pendaftaran tanah sudah jelas diatur dalam PP No. 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada BPN (PNBP). Namun dalam hal ini masyarakat Desa Binangun merasa terbebani dan merasa bahwa biaya pendaftaran tanah secara sporadik dianggap tergolong mahal sehingga lebih memilih menunggu adanya pensertifikatan secara massal. Sebagaimana yang dikemukakan oleh Achmad Ali bahwa:

Efektif atau tidaknya hukum, tidak semata-mata ditentukan oleh peraturannya, tetapi juga dukungan dari beberapa institusi yang berada di sekelilingnya, seperti faktor manusianya, faktor kultur hukumnya faktor ekonomis dan sebagainya.<sup>117</sup>

Melihat teori tersebut, masyarakat Desa Binangun menjadi malas mensertifikatkan tanahnya dikarenakan dari internal dirinya. Hal ini bisa terjadi karena masyarakat merasa ribet dalam mengurus sertifikasi tanah, yang kemudian menimbulkan kemalasan dalam mengurusnya, disamping itu masyarakat harus mengeluarkan biaya yang cukup besar dalam proses pelayanan sertifikasi tanah. Oleh karena itu hal ini dapat meningkatkan faktor kemalasan masyarakat Desa Binangun untuk melakukan sertifikasi tanahnya.

Menurut hasil wawancara di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang, yaitu dengan Bapak Sugiharto bahwa syarat-syarat yang harus ditempuh oleh masyarakat Desa Binangun jika ingin mendaftarkan tanahnya adalah sebagai berikut:<sup>118</sup>

---

<sup>117</sup> Yulianah, *Tingkat Kesadaran Hukum Masyarakat Pemilik Tanah untuk Memiliki Sertifikat Hak Milik sebagai wujud Warga Negara yang baik*, Citizen Voice, Jurnal Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan, diakses pada 28 Maret 2023, hal.55.

<sup>118</sup> Wawancara dengan Bapak Sugiharto (Pejabat BPN Kabupaten Batang), tanggal 27 Juni 2022, di Kantor ATR/BPN Kabupaten Batang Lantai 2.



- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup
- b. Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah
- c. Surat keterangan Kepala Desa yang dikuasai oleh 2 orang saksi tentang status kepemilikan tanah
- d. Fotokopi identitas pemohon/pemegang dan penerima hak (KTP/KK) serta kuasa apabila dikuasakan, yang telah di dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- e. Memiliki dan menyerahkan salah satu dari fotokopian bukti-bukti tertulis kepemilikan tanah antara laian: Akta PPAT/ AJB/ Letter C/ Girik/ Kohir/ Kwitansi/ Segel dan yang lainnya
- f. Fotokopi SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak)
- g. Membayar biaya sesuai ketentuan

Syarat-syarat di atas merupakan syarat-syarat umum yang berlaku jika mendaftarkan tanah untuk pertama kali. Masyarakat Desa Binangun dianggap sama kedudukan hukumnya dengan masyarakat pada umumnya. Seperti contoh saat pengajuan surat

pembuktian tanah, hanya salah satu bukti kepemilikan tanah yang diajukan, bahkan jika tidak punya, bisa membuat surat pernyataan telah menguasai tanah tersebut minimal 20 tahun dengan disaksikan oleh saksi-saksi terkait. Namun dalam kenyataannya Masyarakat Desa Binangun lebih memilih menunggu program pensertifikatan massal dari pemerintah, disamping syarat-syarat tersebut dianggap rumit dan jarak antara tempat tinggal ke Kantor Pertanahan cukup jauh, biaya yang dikeluarkan juga akan lebih banyak untuk biaya transportasi, ditambah dengan masyarakat yang tidak memiliki kendaraan. Maka masyarakat lebih mengutamakan kegiatan atau pekerjaan yang lain. Hal ini juga dipengaruhi karena menurut sebagian masyarakat menganggap, bahwa memiliki sertifikat bukan sesuatu hal yang harus dilakukan.

### 3. Kurangnya Sosialisasi dari Pemerintah

Masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang yang ingin mengajukan pendaftaran tanah, sebagian besar masih belum mengetahui persyaratan dan prosedur dalam proses pengajuan pendaftaran tanah. kondisi ini disebabkan oleh BPN Kabupaten Batang yang jarang melaksanakan sosialisasi mengenai layanan pertanahan kepada masyarakat. Tidak

mengherankan jika banyak masyarakat yang latar belakang pendidikannya rendah dan tidak mengetahui tentang peraturan dalam pendaftaran tanah. Mengurus pendaftaran tanah yang rumit tentu membuat mereka bingung. Masyarakat yang tidak tahu menahu mengenai proses pendaftaran untuk mendapatkan Surat Keterangan Hak tersebut, cenderung meminta bantuan pihak ketiga untuk membantu proses pengajuan pendaftaran tanah miliknya. Namun itu dilakukan bagi masyarakat yang tergolong mampu untuk mengeluarkan biaya yang lebih banyak, masih banyak masyarakat Desa Binangun yang tingkat ekonominya rendah sehingga lebih mengutamakan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari dibanding dengan melakukan pendaftaran tanah.

Selama ini sebagian besar urusan pertanahan dibantu oleh Kepala Desa Binangun, tentu saja dengan pertimbangan Kepala Desa dapat mewakili kepentingan masyarakat dan sudah terbiasa serta mengetahui proses pengajuan pendaftaran tanah. Proses pelayanan yang dilakukan oleh BPN cenderung bersifat menunggu masyarakat, artinya bahwa masyarakat akan diproses pengajuan berkas permohonannya apabila mereka menginginkan tanah miliknya mendapatkan sertifikasi. Kondisi ini menyebabkan masyarakat tidak terlayani dengan baik. Selama ini BPN memang telah berupaya

melaksanakan sosialisasi dengan masyarakat Desa Binangun melalui program PTSL pada tahun 2021, namun program tersebut juga tidak berjalan efektif karena sosialisasi hanya dilakukan sesekali, sehingga masih banyak masyarakat yang tidak memiliki inisiatif untuk mendaftarkan tanahnya.

Semua faktor yang telah diuraikan oleh penulis, berakibat pada tidak terwujudnya kesadaran hukum masyarakat di Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang untuk melakukan pendaftaran tanah. Tingkat pendidikan yang rendah membuat masyarakat tidak mengetahui peraturan hukum dan isi tentang peraturan tersebut. Namun berdasarkan penelitian pada bab sebelumnya dapat dilihat bahwa meskipun terdapat warga yang pendidikannya tergolong menengah masih belum memiliki kesadaran untuk melakukan pendaftaran tanah. kemudian Jenis pekerjaan menjadi sangat mungkin sebagai pengaruh rendahnya kesadaran hukum masyarakat Desa Binangun dalam pendaftaran tanah.

Maka dalam hal ini sesuai teori yang telah dikemukakan oleh Soerjono Soekanto bahwa pengetahuan tentang isi peraturan yang relatif tinggi, sikap yang positif terhadap peraturan dan perikelakuan yang sesuai dengan isi peraturan, menunjukkan adanya kesadaran hukum yang

relatif tinggi.<sup>119</sup> Oleh karena itu jika merujuk pada penelitian yang dilakukan oleh Penulis, tingkat kesadaran hukum masyarakat Desa Binangun terhadap pentingnya pendaftaran tanah masih rendah, karena pengetahuan dan pemahaman hukumnya relatif rendah. kemudian sikap dan pola perilaku hukum masyarakat Desa Binangun dikategorikan cukup namun cenderung kurang

---

<sup>119</sup> Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1982, hal.469.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan serta pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, mengenai kesadaran hukum masyarakat terhadap pentingnya pendaftaran hak atas tanah di Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang, maka dapat penulis simpulkan dalam beberapa point di bawah ini, yaitu:

1. Alasan rendahnya tingkat kesadaran hukum masyarakat terhadap pentingnya pendaftaran hak atas tanah di Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang antara lain, karena proses pendaftaran tanah yang terlalu kompleks, biaya yang dikeluarkan untuk melakukan pendaftaran tanah relatif tinggi, karakteristik masyarakat berdasarkan jenis pendidikan, karakteristik masyarakat berdasarkan jenis pekerjaan, karakteristik masyarakat berdasarkan perolehan tanah, dan karakteristik masyarakat berdasarkan luas tanah.

Berdasarkan wawancara dengan masyarakat Desa Binangun, maka dapat kita ketahui bahwa pengetahuan hukum dan pemahaman hukum masyarakat Desa Binangun tentang pendaftaran tanah

masih rendah. Kemudian sikap hukum dan pola perilaku hukum masyarakat tentang pendaftaran tanah dapat dikategorikan cukup. Oleh karena itu berdasarkan penelitian yang sudah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa kesadaran hukum masyarakat Desa Binangun terhadap pentingnya pendaftaran tanah masih rendah. Rendahnya kesadaran hukum masyarakat Desa Binangun juga dapat dibuktikan secara kuantitatif bahwa dari 2210 bidang tanah yang terletak di Desa Binangun hanya 300 bidang tanah yang sudah bersertifikat. Namun berdasarkan wawancara dengan para informan dan Bapak Brori selaku Sekretaris Desa Binangun terdapat salah satu Dukuh di Desa Binangun masyarakatnya sudah baik dalam melakukan pendaftaran tanah yaitu Dukuh Sirobyong.

2. Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat kesadaran hukum masyarakat dalam rangka pendaftaran tanah di Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang adalah sebagai berikut:
  - a. Faktor internal yang mempengaruhi tingkat kesadaran hukum masyarakat dalam rangka pendaftaran tanah meliputi:
    - 1) Faktor Pendidikan yang Masih Rendah

- 2) Faktor Ekonomi yang Masih Rendah
  - 3) Faktor Budaya atau Adat
  - 4) Masih Adanya Sengketa tanah yang belum selesai
  - 5) Faktor Kepemilikan Tanah
  - 6) Kurangnya keinginan masyarakat untuk mendaftarkan tanah
- b. Faktor eksternal yang mempengaruhi tingkat kesadaran hukum masyarakat dalam rangka pendaftaran tanah meliputi:
- 1) Pelayanan Pemerintah yang Kurang Maksimal
  - 2) Persyaratan atau Dokumen yang dikumpulkan Terlalu Rumit
  - 3) Kurangnya Sosialisasi tentang Pendaftaran Tanah dari BPN Kabupaten Batang.

## **B. Saran**

1. Kepada Pemerintah, sebaiknya menyelenggarakan sosialisasi tentang pendaftaran tanah secara berkala, sehingga dapat memungkinkan masyarakat untuk mengatasi ketidaktahuan hukum mereka terhadap proses pendaftaran tanah dan pelaksanaannya. Kemudian agar masyarakat termotivasi tentang pentingnya memiliki sertifikat tanah sehingga meminimalisir adanya sengketa tanah.



Dalam hal pelayanan pemerintah kepada masyarakat khususnya yang melakukan pendaftaran tanah secara sporadik, sebaiknya arahan yang diberikan kepada pemohon dapat dijelaskan secara pelan dan jelas, agar tidak terjadi kesalah fahaman mengenai dokumen ataupun persyaratan tentang pendaftaran tanah.

2. Kepada Masyarakat, seharusnya apabila tidak mengetahui proses ataupun prosedur untuk melakukan pendaftaran tanah, dapat ditanyakan kepada pemerintah setempat, sehingga apabila ada persyaratan yang belum lengkap ataupun yang lainnya terkait syarat-syarat pendaftaran tidak terjadi kesalahan dan dapat segera diproses.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-buku

- Achmad, Ali. 2009. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*. Kencana.
- Ali, Ahmad dan Wiwie Heryani. 2012. *Menjelajahi kajian empiris terhadap hukum*. Jakarta:Kencana.
- Arba. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta:Sinar Grafika.
- Arikunto, Suharsimi. 2002. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta. PT Rineka Cipta.
- Arliman S, Laurensius. 2015. *Penegakan hukum dan kesadaran hukum*. Yogyakarta:CV Budi Utama.
- Departemen Agama RI. 2015. *Al-Qur'an dan terjemahannya*. (Jakarta:Kementerian Agama RI).
- Mertokusumo, Sudikno. 1981. *Meningkatkan kesadaran hukum masyarakat*. Edisi Pertama (Yogyakarta:Liberti).

- Moeliono, Tristam dan Myrna A Safitri. 2010. *Hukum Agraria dan Masyarakat Indonesia*, Jakarta, KITLV.
- Muwahid. 2016. *Pokok-Pokok Hukum Agraria di Indonesia*. Surabaya. UIN Sunan Ampel Press.
- Nadzir, Muhammad. 2003. *Metode Penelitian*. Jakarta. Ghalia Indonesia.
- Nawawi, Hadari. 1995. *Metode Penelitian Bidang Sosial*. Yogyakarta. Gajah Mada University Press.
- Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Jakarta. Kencana.
- Santoso, Urip. 2017. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta. Kencana.
- Soekanto, Soerjono. 1982. *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*. (Jakarta:Rajawali).
- Soekanto, Soerjono. 2006. *Pengantar penelitian hukum*. Jakarta:UI-Press.
- Soekanto, Soerjono. 2008. Faktor-faktor yang mempengaruhi penegakan hukum. Jakarta:PT Raja Grafindo Persada.

Suharso dan Anna Retnoningsih. 2005. *Kamus Besar Bahasa Indonesia edisi Lux*. Semarang:Widia Karya.

Sukmadinanta, Nana Syaodih. 2012. *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung. PT Remaja Rosdakarya.

Sumardjono, Maria SW. 2014. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Yogyakarta. Universitas Gajah Mada.

Tahupeiory, Aartje. 2012. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta. Raih Asa Sukses (Penebar Swadaya Group).

Wignjosoebroto, Soetandyo. 2013. *Hukum: Konsep dan Metode*. Malang. Setara Press.

### **Jurnal**

Anam, Khurul dan Inna Qomariyah. 2020. *Asas-asas hukum islam dalam hukum modern*. *Jurnal Hukum Islam Nusantara*. Vol.3, No.2. hal.51.

Djohan Oe, Meita. 2015. *Tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam pendaftaran tanah*. *Pranata Hukum*. Vol. 10 No. 1. hal.64.

- Hermawan usman, Atang. 2014. *Kesadaran hukum masyarakat dan pemerintah sebagai faktor tegaknya negara hukum di indonesia. Jurnal Wawasan Hukum*. Vol.30 No.1. hal.35-36.
- Israfil F, Adi. 2020. *Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Pendaftaran Tanah-tanah Hak Miliki Adat (Studi Kasus di Desa O'O dan Desa Dori Dunggu Kecamatan Donggo Kabupaten Bima-NTB)*. Jurnal Ilmiah Mandala Education. Vol.6 No.2.
- Kaunang, Mikha Ch. 2016. *Proses pelaksanaan pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997. Lex Crimen*. Vol .V/No.4. hal.70-73.
- Rizvi H, Fazlur. 2021. *Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Rangka Pendaftaran Tanah (Studi Kasus di Desa Gedangan, Sumobito, Jombang)*. Jurnal Yusticia. Vol.10 No.1.
- Rosana, Ellya. 2014. *Kepatuhan hukum sebagai wujud kesadaran hukum masyarakat. Jurnal TAPIS*. Vol.10 No.1. hal.10-22.
- Silviana, Ana. 2012. *Kajian tentang kesadaran hukum masyarakat dalam melaksanakan pendaftaran tanah. Pandecta*. Vol.7 No.1. hal.118.

Yulianah. *Tingkat Kesadaran Hukum Masyarakat Pemilik Tanah untuk Memiliki Sertifikat Hak Milik sebagai wujud Warga Negara yang baik*, Citizen Voice, Jurnal Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan. hal.55

### **Skripsi/Tesis**

Abdullah, Juliana. 2020. *Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Desa Bentenge, Kecamatan Mallawa, Kabupaten Maros*. Program Studi Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan, Fakultas Keguruan dan Pendidikan, Universitas Muhammadiyah Makasar.

H, Muhrizal. 2019. *Srtifikat hak milik atas tanah sebagai wujud kesadaran hukum di desa prawoto kecamatan sukolilo kabupaten pati*. Skripsi. UNNES.

Kusuma Djalu Akbar . 2018. *Kesadaran hukum masyarakat dalam rangka pendaftaran tanah (studi kasus di kampung Pulo Bekasi Selatan)*. Skripsi. UII Yogyakarta.

Novantri Z , Anugerah, dan Zaaidar. 2015. *Kesadaran hukum masyarakat Nias dalam dalam rangka pendaftaran tanah di kabupaten Nias (Atudi Kasus di Kabupaten Nias, Hukum Agraria*. Skripsi. Fakultas Hukum Universitas Sumut:Sumatera.

Supiani, Yayan. 2005. *Kesadaran hukum masyarakat Betawi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang. Tesis*. Semarang. UNDIP.

### **Artikel/Website**

CNN Indonesia. 2021. *Tanah bersertifikat di RI baru capai 72 juta bidang*. Diakses dari <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20210204171319-92-602391/tanah-bersertifikat-di-ri-baru-capai-72-juta-bidang>.

Fitrian, Yuniko. *Pentingnya budaya hukum dalam masyarakat*. <http://jdih.bengkuluprov.go.id>.

Ismail, Nurhasan, PAHLEVI,. 2004. *Sengketa tanah HGU antara PT. Pagilaran dengan petani di Kabupaten*

*Batang Provinsi Jawa Tengah,*  
[http://etd.repository.ugm.ac.id/home/detail\\_penca\\_rian/23636](http://etd.repository.ugm.ac.id/home/detail_penca_rian/23636). Program Studi Magister Kenotariatan,  
Universitas Gadjah Mada.

Kutnadi. Antara Jateng. 2020. *Puluhan Warga Batang menuntut penyertifikatan tanah warisan dibatalkan.*  
<https://jateng.antaranews.com/berita/336830/puluhan-warga-batang-tuntut-penyertifikatan-tanah-warisan-dibatalkan>.

Kompas.com, *Cerita Warga Jakarta Korban Mafia Tanah: Diusir hingga Dipolisikan, Bermodal Sertifikat Palsu dari Pejabat BPN,*  
<https://megapolitan.kompas.com/read/2022/07/18/10134961/cerita-warga-jakarta-korban-mafia-tanah-diusir-hingga-dipolisikan?page=all>., 2022,  
diakses pada 06/10/22 pukul 09:28 WIB.

Saputra, Eka Yudha. tempo.co. 2022. *Kementerian ATR/BPN Targetkan Data 100 juta bidang tanah tahun ini,*  
<https://bisnis.tempo.co/read/1597923/kementerian-atrbpn-targetkan-data-100-juta-bidang-tanah-tahun-ini>,



Web ATR/BPN Kabupaten Batang, <https://kab-batang.atrbpn.go.id/>.

### **Wawancara**

Brori (Sekdes Desa Binangun, Kecamatan Bandar, Kabupaten Batang). *Wawancara*. Batang. 21 Juli 2022.

Manah (Ibu Kepala Desa Binangun). *Wawancara*. Batang. 2021.

Masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang, *Wawancara*. Batang. 2022.

Sugiharto (Ketua Tim 3 ATR/BPN Kabupaten Batang). *Wawancara*. Batang. 19 Juli 2022

### **Undang-Undang**

Pasal 19 Ayat 2 Tahun 1960 Undang-Undang Pokok Agraria.

Pasal 1 Ayat 11-12 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

Pasal 36 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015.

Pasal 1 dan 2 Peraturan Pemerintah No. 128 Tahun 2015 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 1 Ayat 12 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 1 Tahun 2021.

## LAMPIRAN

### Lampiran I

- A. Tabel pertanyaan kepada Pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Batang

No.	Pertanyaan
1.	Menurut bapak bagaimana kesadaran hukum masyarakat Kabupaten Batang tentang pendaftaran tanah?
2.	Berapa jumlah bidang tanah di Kabupaten Batang yang sudah bersertifikat?
3.	Apakah ada hambatan yang dialami oleh bapak ketika melayani pendaftaran tanah?
4.	Apakah di Kabupaten Batang ada program dari pemerintah dalam rangka pendaftaran tanah?
5.	Apakah selama menjalankan program tersebut sudah mencapai target yang diberikan?
6.	Menurut bapak bagaimana sikap masyarakat terhadap pentingnya pendaftaran tanah?
7.	Menurut bapak apakah ada faktor-faktor yang dapat mempengaruhi kesadaran hukum masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah?

B. Tabel pertanyaan kepada Sekretaris Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang

No	Pertanyaan
1.	Sudah berapa lama bapak menjabat sebagai Sekretaris Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang?
2.	Berapa bidang tanah di Desa Binangun yang tercatat dalam SPPT PBB?
3.	Menurut bapak bagaimana kesadaran hukum masyarakat Desa Binangun terhadap pentingnya pendaftaran tanah?
4.	Adakah program pemerintah dalam rangka pendaftaran tanah selama bapak menjabat ? dan bagaimana hasil lapangannya?
5.	Dari semua bidang tanah di Desa Binangun, berapa bidang tanah yang sudah di data oleh Pemerintah ?
6.	Adakah permasalahan/sengketa yang terjadi terkait tentang tanah?
7.	Apa permasalahan yang paling signifikan di Desa Binangun dalam pendaftaran tanah?
8.	Apakah dalam kegiatan pendaftaran tanah terdapat biaya administrasi yang harus di dipenuhi oleh di pemohon?

9.	Berapa lama waktu yang dibutuhkan BPN untuk menerbitkan sertifikat tanah?
10.	Apakah menurut bapak masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang sudah tertib administrasi pertanahan?
11.	Menurut bapak mengapa masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang masih sulit untuk mengikuti kegiatan pendaftaran tanah?
12.	Menurut bapak apakah ada faktor yang mempengaruhi kesadaran masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah?
13.	Adakah upaya dari pemerintah untuk menumbuhkan kesadaran hukum masyarakat tentang pentingnya melakukan pendaftaran tanah?

C. Tabel wawancara kepada Masyarakat Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang

No.	Pertanyaan
1.	Apakah bapak/ibu sudah melakukan pendaftaran tanah

2.	Bagaimana bapak/ibu dapat memperoleh tanah tersebut? apakah diperoleh tanah waris, hibah, atau jual beli?
3.	Berapa luas tanah yang dimiliki bapak/ibuk?
4.	Apakah ada kesulitan selama proses pendaftaran tanah?
5.	Apakah ada sengketa yang masih terjadi pada tanah bapak/ibu?
6.	Menurut bapak/ibu sengketa apa yang sering terjadi di Desa Binangun?

Pertanyaan berdasarkan indikator kesadaran hukum

No.	Pertanyaan/pernyataan
<b>Pengetahuan Hukum</b>	
1.	Apakah bapak/ibu mengetahui pendaftaran tanah diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997?
2.	Apakah bapak/ibu mengetahui bahwa memiliki sertifikat itu wajib bagi masyarakat?
3.	Apakah bapak/ibu mengetahui berapa besar biaya dalam pengurusan serta pembuatan sertifikat?
<b>Pemahaman Hukum</b>	
1.	Apakah bapak/ibu memahami kegunaan sertifikat tanah?

2.	Apakah bapak/ibu memahami prosedur pembuatan sertifikat tanah?
3.	Apakah bapak/ibu memahami apabila tidak memiliki sertifikat tanah rawan terjadinya klaim sepihak, dan lain sebagainya?
4.	Apakah bapak/ibu memahami semua formulir atau dokumen yang harus di siapkan untuk melakukan pendaftaran tanah?
<b>Sikap Hukum</b>	
1.	Bagaimana sikap bapak/ibu terhadap sistem administrasi yang berlaku dalam pendaftaran tanah di Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang?
2.	Bagaimana sikap bapak/ibu terhadap mekanisme pendaftaran dalam pembuatan sertifikat tanah?
3.	Bagaimana sikap bapak/ibu terhadap pelayanan pejabat pemerintah dalam rangka pendaftaran tanah?
4.	Bagaimana sikap bapak/ibu terhadap biaya yang dibebankan dalam pendaftaran tanah?
5.	Bagaimana Sikap bapak/ibu terhadap program PTSL di Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang?
<b>Pola Perilaku Hukum</b>	

1.	Sebelum melakukan pendaftaran tanah bapak/ibu bertanya secara detail kepada pejabat pemerintah/PPAT yang bersangkutan
2	Bapak/ibu tidak akan melanggar peraturan dalam mendaftarkan tanah, karena hal tersebut melanggar hukum dan dapat dipidana
3.	Bapak/ibu lebih berminat mendaftarkan tanah apabila pemerintah sering mengadakan sosialisasi
4.	Bapak/ibu mendaftarkan tanah melalui proses yang resmi, baik dan benar. Tidak melalui calo ataupun yang lainnya



## Lampiran II

### A. Surat izin penelitian di BPN Kabupaten Batang dari Badan Perencanaan dan Pengembangan Kabupaten Batang



#### SURAT IZIN PENELITIAN

Nomor : 070/164/2022

- I. DASAR : a) Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Penerbitan Surat Keterangan Penelitian.  
b) Peraturan Bupati Nomor 68 Tahun 2016 Sebagaimana Telah Diubah Terakhir Dengan Peraturan Bupati Nomor 3 Tahun 2021 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas, Dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Perencanaan, Penelitian Dan Pengembangan.
- II. MENARIK : Surat Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang Nomor: 13-3175/Un.10.1/D1/PP-00.09/6/2022 Tanggal: 16 Juni 2022  
Perihal: Permohonan Izin Riset

Yang bertanda tangan dibawah ini, Kepala Badan Perencanaan, Penelitian dan Pengembangan Kabupaten Batang, bertindak dan atas nama Bupati Batang menyatakan "TIDAK KEBERATAN" atas pelaksanaan penelitian/ mencari data di wilayah Kabupaten Batang, yang akan dilaksanakan oleh:

1. Nama : **KHOIRUL HIDAYAH**
2. Pekerjaan : Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang
3. Alamat : Dk. Krajan RT. 005 RW. 001 Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang
4. Penanggungjawab : **Dr. H. Ja'far Baeqah, S.Ag. MH.**
5. Maksud & tujuan : Permohonan Izin Penelitian dengan Judul Skripsi "**Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Pentingnya Pendaftaran Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus di Desa Binangun, Kecamatan Bandar, Kabupaten Batang)**".
6. Lokasi : ATR-IPN Kabupaten Batang

Dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Pelaksanaan penelitian/ mencari data tidak disalah gunakan untuk tujuan tertentu yang dapat mengganggu kestabilan pemerintahan.
  - b. Sebelum melaksanakan penelitian mencari data langsung kepada responden/ masyarakat, maka harus terlebih dahulu melapor kepada penanggungjawab/ pimpinan setempat.
  - c. Setelah penelitian/ mencari data selesai, supaya menyerahkan hasilnya kepada Badan Perencanaan, Penelitian dan Pengembangan Kabupaten Batang.
- IV. Surat Rekomendasi ini berlaku dari tanggal 16 Juni 2022 - 16 September 2022.

DIKELUARKAN DI : B A T A N G  
PADA TANGGAL : 16 Juni 2022

KEPALA BADAN PERENCANAAN, PENELITIAN DAN  
PENGEMBANGAN KABUPATEN BATANG

DR. BAGUS PAERUDJI, S.Sos., M.AP., MIDS.  
NIP. 19820224 200502 1 001

**Tembusan:** disampaikan kepada Yth.

1. Bupati Batang;
2. Kepala Badan Keshangpol Kab. Batang;
3. Kepala DPM/PTSP Kabupaten Batang;
4. ....

## B. Surat Permohonan izin Riset di Kantor Kelurahan Desa Binangun Kecamatan Bandar Kabupaten Batang



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG**  
**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**  
 Jalan Prof. Dr. H. Hamka Semarang 50185  
 Telepon (024)7601291, Faksimili (024)7624691, Website : <http://fsh.walisongo.ac.id>.

Nomor : B-3175/Un.10.1/D1/PP.00.09/6/2022 23 Juni 2022  
 Lampiran :-  
 Hal : Permohonan Izin Riset

Yth.  
**Kantor Kelurahan Desa Binangun Kecamatan Bandar**  
**Kabupaten Batang**  
 di Tempat

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Dibertahukan dengan hormat, bahwa dalam rangka pelaksanaan Tri Dharma Perguruan Tinggi, mahasiswa kami :

N a m a : Khoiril Hidayah  
 N I M : 1702056013  
 Jurusan : Ilmu Hukum

sangat membutuhkan data guna penulisan Proposal skripsi yang berjudul:

**"Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Pentingnya Pendaftaran Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus di Desa Binangun, Kecamatan Bandar, Kabupaten Batang)"**


Dosen Pembimbing I : Dr. H. Ja'far Baehaqi, S.Ag.,MH  
 Dosen Pembimbing II : Ali Maskur, S.H.I., M.H.

Untuk itu kami mohon agar mahasiswa tersebut diberi izin untuk melaksanakan penelitian, wawancara, dan atau mendapatkan salinan dokumen di wilayah/lembaga/instansiyang Bapak/Ibu pimpin selama 3 (tiga) bulan sejak diizinkan.

bersama ini kami lampirkan :  
 1. Fotocopy Identitas Diri (Kartu Mahasiswa)

Demikian atas kerjasama Bapak/ Ibu, kami sampaikan terima kasih

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

a.n Dekan,  
 Wakil Dekan  
 Bidang Akademik dan Kelembagaan  
  
 Ali Imron

Tembusan :  
 1. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo (sebagai laporan)

CONTACT PERSON:  
 (+62 816-7642-3806) Khoiril Hidayah

### Lampiran III

#### A. Dokumentasi dengan Bapak Sugiharto (Ketua Tim 3 BPN Kabupaten Batang)



B. Dokumentasi dengan Bapak Brori (Sekretaris Desa Binangun)



C. Dokumentasi dengan Masyarakat Desa Binangun



Cahyo Sasmito (25 th



Ibu Darinah (40 th)



Ibu Susanti (29 th)





Ibu Taryati (42 th)





Bapak M Cholil (46 th)



Ibu Siti Karomah (31 th)

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### A. Data Pribadi

Nama lengkap : Khoirul Hidayah  
Tempat lahir : Batang, Jawa Tengah  
Tanggal lahir : 08 Agustus 2000  
Jenis kelamin : Perempuan  
Agama : Islam  
Status : Belum Kawin  
Alamat kos : Jalan Tegalorejo Barat II, RT.09/  
RW.12, Kelurahan Purwoyoso,  
Kecamatan Ngaliyan  
Alamat asal : Dk. Krajan RT.05/RW.01, Desa  
Binangun Kecamatan Bandar,  
Kabupaten Batang  
No. Telepon : 081575423806  
Email : [khoirulhidaayah123@gmail.com](mailto:khoirulhidaayah123@gmail.com)  
Motto : Semua itu ada waktunya, jangan  
Membandingkan hidupmu  
dengan orang lain, karena tidak  
ada perbandingan antara matahari  
dan bulan, mereka bersinar saat  
waktunya tiba.

### B. Riwayat pendidikan

a. 2005-2010 : SD Negeri Binangun 02

- b. 2010-2013 : MTS Muallimin Parakan  
 c. 2013-2017 : MAN Temanggung  
 d. 2017-Sekarang : UIN Walisongo Semarang

### **C. Riwayat organisasi**

1. Anggota OSIS MTS Muallimin Parakan
2. Anggota PMR MAN Temanggung
3. Anggota KMBS (Keluarga Mahasiswa Batang UIN Walisongo Semarang) Tahun 2017
4. Anggota UKM JQH Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang Tahun 2018
5. Sekretaris Umum UKM U An-Niswa UIN Walisongo Semarang Tahun 2020

### **D. Hobi**

: Memasak dan menonton