

**KESADARAN HUKUM MASYARAKAT  
PENDAFTAFTARAN TANAH  
(STUDI BPN KOTA GORONTALO)**

**Oleh:  
FENY HASAN  
NIM: H11.16.064**

**Skripsi**

**Untuk Memenuhi Persyaratan  
Mencapai Gelar Sarjana Hukum**



**PROGRAM STRATA SATU (S-1)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO  
2022**

# LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

## KESADARAN HUKUM MASYARAKAT DALAM PENDAFTARAN TANAH (STUDI BPN KOTA GORONTALO)

Oleh:


**FENI HASAN**  
**NIM: H.11.16.064**

Skripsi

Untuk Memenuhi Syarat Mengajukan Penelitian  
Pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo  
Disetujui Oleh Tim Pembimbing Pada Tanggal 13.6.2022

Menyetujui

Pembimbing I

  
Dr. Rusmulyadi.SH.,MH  
NIDN: 0906037503

Pembimbing II

  
Saharuddin.SH.,MH  
NIDN: 0927028801

## LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI

### KESADARAN HUKUM MASYARAKAT PENDAFTARAN TANAH (STUDI KASUS BPN DI KOTA GORONTALO)

OLEH:  
FENNY HASAN  
NIM : H.11.16.064

#### SKRIPSI

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji  
Pada Tanggal **15-6-2022**  
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat

- |                                     |         |         |
|-------------------------------------|---------|---------|
| 1. Dr. Hijrah Lahaling, S.Hi., M.H. | Ketua   | (.....) |
| 2. Suardi Rais, S.H., M.H.          | Anggota | (.....) |
| 3. Haritsa S.H., M.H.               | Anggota | (.....) |
| 4. Dr. Rusmulyadi S.H., M.H.        | Anggota | (.....) |
| 5. Saharuddi, S.H., M.H.            | Anggota | (.....) |

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum



**DR. RUSMULYADI, SH., MH**  
NIDN : 0906037503

## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Feni Hasan  
N i m : H.11.16.064  
Konsentrasi : Hukum Perdata  
Program Studi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Skripsi ini berjudul ***KESADARAN HUKUM MASYARAKAT DALAM PENDAFTARAN TANAH (STUDI BPN KOTA GORONTALO)*** adalah benar-benar asli merupakan karya sendiri dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar sarjana baik di Universitas Ichsan Gorontalo maupun perguruan tinggi lainnya.
2. Skripsi ini murni gagasan, rumusan dan penelitian sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan dan saran pembimbing dan penguji pada saat ujian skripsi ini.
3. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah di publikasikan orang lain kecuali secara tertulis di cantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan di sebutkan nama pengarang dan di cantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini di buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terbukti pernyataan yang saya buat tidak benar, maka saya bersedia menerima sangsi Akademik yang berupa pencabutan skripsi dan gelar yang saya peroleh dari skripsi ini.

Gorontalo, Mei 2022

sembuat pernyataan



FENI HASAN



## **ABSTRAK**

**FENY HASAN NIM: H.11.16.064 KESADARAN HUKUM MASYARAKAT PENDAFTARAN TANAH (STUDI BPN KOTA GORONTALO)** dibimbing oleh rusmulyadi dan saharuddin

Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian normatif

Tujuan penelitian ini untuk (1). Untuk mengetahui Bentuk Pendaftaran Tanah Masyarakat di kantor badan pertanahan (2). Untuk mengetahui Faktor yang menghambat Pendaftaran Tanah Masyarakat di Badan pertanahan

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: (1). Bentuk Pendaftaran Tanah Masyarakat di kantor badan pertanahan adalah dapat dilakukan dengan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali, hal; ini dilakukan bahwa tanah tersebut belum pernah didaftarkan dan dilakukan sertifikasi yang kedua adalah Pemeliharaan Pendaftaran Tanah maksudnya adalah tanah yang sudah disertifikasi oleh badan pertanahan dapat dilakukan pemeliharaan pendaftaran tanah dengan cara menyesuaikan data fisik dan data yuridis tanah (2). Faktor yang menghambat Pendaftaran Tanah Masyarakat adalah pertama Biaya sertifikasi yang dianggap masih mahal serta pengetahuan masyarakat mengenai prosedur penerbitan tanah belum diketahui apabila melakukan pengurusan sertifikat tanah yang kedua Syarat Pendaftaran Tanah, mengenai syarat pendaftaran tanah hal ini sangat penting untuk diketahui semua elemen guna mendapatkan informasi yang jelas mengenai apa saja yang perlu dipersiapkan guna pendaftaran tanah

Berdasarkan hasil penelitian tersebut direkomendasikan: (1). Sebaiknya badan pertanahan melakukan sosialisasi mengenai kebijakan pertanahan yang terbaru agar informasi mengenai pendaftaran tanah dapat diketahui dengan cepat (2). Hal hal yang menjadi pengambat pada saat pendaftaran tanah seharusnya dapat diminimalisir oleh pemerintah secepat mungkin untuk meningkatkan pelayanan pada masyarakat

**Kata Kunci:** *Kesadaran Hukum Masyarakat Pendaftaran Tanah*

## **ABSTRACT**

*FENY HASAN NIM: H.11.16.064 COMMUNITY LEGAL AWARENESS LAND REGISTRATION (STUDY BPN IN GORONTALO CITY) supervised by rusmulyadi and saharuddin*

*The research method used in this study The type of research used in this study is a normative research type*

*The purpose of this study is to (1). To find out the form of Community Land Registration at the Land Agency office (2). To find out the factors that hinder Community Land Registration at the Land Agency*

*The results of this study show that: (1). The form of Community Land Registration at the land agency office is that it can be done by registering land for the first time, p; This is done so that the land has never been registered and the second certification is Maintenance of Land Registration, which means that land that has been certified by the land agency can carry out land registration maintenance by adjusting physical data and land juridical data (2). Factors that hinder Community Land Registration the first is the cost of certification which is considered expensive and the public's knowledge of the issuance procedure is not yet known when administering a land certificate. The second is the requirements for land registration, regarding the requirements for land registration. for land registration*

*Based on the results of the study, it is recommended: (1). It is advisable for the land agency to carry out socialization of renewable land policies so that information on land registration can be known quickly (2). Things that become obstacles during land registration should be minimized by the government as soon as possible to improve service to the community*

*Keywords: Community Legal Awareness Land Registration*

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT, yang telah memberikan nikmat kesehatan dan keafiatan kepada penulis, sehingga penulis dapat merampungkan penulisan skripsi ini dalam rangka memenuhi salah satu syarat ujian, guna untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.

Penulisan ini bertujuan untuk memberikan gambaran dan penjelasan yang menyeluruh dan mendalam Penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran dan penjelasan yang menyeluruh dan mendalam mengenai ***KESADARAN HUKUM MASYARAKAT PENDAFTAFTARAN TANAH (STUDI BPN KOTA GORONTALO)***

Ucapan terima kasih Peneliti sampaikan kepada:

1. Kedua orang tua penulis yang selama ini membesarkan dan endidik penulis sehingga bisa sampai pada tahapan ini
2. Bapak Mohamad Ichsan Gaffar, S.E., M.AK, Selaku Ketua Yayasan Pengembangan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi (YPIPT) Ichsan Gorontalo.
3. Bapak Dr. Abd. Gafar Ladjoke M.Si Selaku Rektor Universitas Ichsan Gorontalo.
4. Bapak Dr. Rusmulyadi, SH.,MH Selaku Dekan sekaligus Pembimbing I pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo

5. Bapak Saharuddin, SH.,MH Selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik sekaligus pembimbing II pada Fakultas Hukum Universitas Icshan Gorontalo.
6. Bapak Suardi Rais, SH.,MH Selaku Wakil II Bidang Administrasi dan Keuangan pada Fakultas Hukum Universitas Icshan Gorontalo
7. Bapak Jupri, SH.,MH Selaku Wakil III Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Icshan Gorontalo
8. Ibu Dr. Hijrah Lahaling, SH.,MH Selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Icshan Gorontalo
9. Seluruh Staf Dosen dan Tata Usaha di lingkungan civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Icshan Gorontalo
10. Seluruh teman-teman angkatan 2016 Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo

Semoga bantuan dan dorongan yang Peneliti terima dari semua pihak dapat menjadi petunjuk kearah masa depan yang lebih baik. AMIN

**Gorontalo, mei 2022**  
**Peneliti**

**Feny hasan**



## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL</b>	
<b>LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING.....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI.....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xiii</b>
 <b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	7
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Manfaat Penelitian.....	7
 <b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1. Tinjauan Umum Kesadaran Hukum .....	9
2.2. Tinjauan Pendaftaran Tanah .....	9
2.2.1. Pengertian Tanah .....	9
2.2.2. Pengertian Pendaftaran Tanah .....	11
2.2.3. Asas Dan Tujuan Pendaftaran Tanah .....	15
2.2.4. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah .....	20
2.3. Tinjauan Umum Sertifikat Tanah .....	20
2.3.1. Pengertian Sertipikat Tanah .....	20
2.3.2. Sertipikat Sebagai Alat Bukti Yang Kuat .....	21
2.4 Kerangka Pikir .....	24
2.5 Defenisi Operational .....	25
 <b>BAB III. METODE PENELITIAN</b>	

3.1 Jenis Penelitian .....	26
3.2. Objek Penelitian .....	26
3.3 Waktu Penelitian.....	27
3.4 Sumber Bahan Hukum.....	27
3.5 Analisis Data.....	28
<b>BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>29</b>
4.1. Tinjauan Umum Lokasi Penelitian .....	29
4.2. Bentuk Pendaftaran Tanah .....	31
4.2.1. Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali .....	31
4.2.2. Pemeliharaan Pendaftaran Tanah .....	34
4.3. Faktor Menghambat Pendaftaran Tanah Masyarakat .....	34
4.3.1. Biaya Sertifikasi .....	34
4.3.2. Syarat Pendaftaran Tanah .....	42
<b>BAB V. PENUTUP .....</b>	<b>49</b>
5.1. Kesimpulan.....	49
5.2. Saran .....	50
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>51</b>

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1. LATAR BELAKANG MASALAH

Majunya sebuah negara tentunya akan dipengaruhi oleh kesadaran hukum masyarakat yang makin disiplin serta perilaku penegak hukum yang dipercaya oleh masyarakat (*Trust*) pada dasarnya membangun kepercayaan masyarakat terhadap penegak hukum merupakan salah satu bentuk penegakan hukum yang progresif, disatu sisi apabila masyarakat mengalami krisis kepercayaan terhadap penegak hukum, sudah pasti pembinaan serta peningkatan nilai patuh hukum akan sulit dicapai, maka dari itu dibutuhkan sebuah sistem yang membangun kepercayaan serta dapat mengawasi semua instrumen yang terlibat dalam penegakan hukum tersebut.

Tanah merupakan unsur utama dari sebuah Negara. Bagi bangsa Indonesia suatu Negara yang disebut sebagai bangsa agraris ataupun kepulauan, tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam rangka penyelenggaraan kehidupan manusia.<sup>1</sup>

Sengketa tanah yang sudah sejak lama, semenjak orde lama, orde baru hingga era reformasi dan sampai sekarang ini, menjadi sebuah masalah yang sangat sering kita jumpai dikalangan masyarakat Indonesia terlebih lagi terkhusus kepada masyarakat di desa-desa kecil.

---

<sup>1</sup> Maria S.W Sumardjono *tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial dan budaya*. ( Kompas Jakarta 2009 Hal 41

Sengketa konflik tanah merupakan masalah yang sangat fundamental dimasyarakat yang sifatnya klasik yang dalam setiap tahunnya pasti timbul di kalangan sosial. Sengketa dan konflik pertanahan pada dasar bentuk permasalahannya bersifat kompleks dan multi dimensi.

Agar tata kehidupan masyarakat dapat berlangsung secara baik dan bahagia, diperlukan suatu perlindungan terhadap penyelenggaraan kepentingan masyarakat. Hal ini dapat tercapai apabila terdapat suatu pedoman, kaidah ataupun standar yang dipatuhi oleh masyarakat. Sebagai hak dasar, hak atas tanah sangat berarti sebagai eksistensi, kebebasan dan hak dan martabat

diri seseorang.<sup>2</sup> Disisi lain pula Negara memiliki kewajiban untuk menjamin kepastian hukum meskipun hak itu tidak mutlak karena dibatasi oleh hak orang lain. Seiring bertambahnya penduduk dan perkembangan pembangunan serta semakin luas akses untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan.

Manusia adalah makhluk sosial dimana mereka saling membutuhkan satu sama lain. Dengan adanya hubungan timbal balik, maka seringkali timbul fenomena sosial berupa konflik yang timbul akibat adanya kepentingan yang berbeda-beda. Dengan timbulnya konflik, hukum memegang peranan penting dalam menyelesaikan masalah tersebut.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Budi Harsono, *Hukum agrarian Indonesia, sejarah pembentukan undang-undang pokok agrarian, isi dan pelaksanaannya* djambatan :Jakarta 2003 hal 3

<sup>3</sup> Nurnaningsih amriani 2011 *mediasi alternative penyelesaian sengketa perdata di pengadilan*. Jakarta rajagrafindo persada

Sejak zaman dahulu tanah telah menjadi sumber sengketa bagi manusia. Keberadaan tanah yang jumlahnya tetap (terbatas) mengakibatkan perebutan terhadap hak atas tanah yang dapat memicu terjadinya sengketa tanah yang berkepanjangan, bahkan pemilik tanah rela berkorban apa saja untuk mempertahankan tanah yang dimilikinya. Sebagaimana dinyatakan oleh Mochammad Tauhid :

*“Soal agrarian (soal tanah) adalah soal hidup dan penghidupan manusia, karena tanah adalah asal dan sumber makanan bagi manusia. Perebutan terhadap tanah berarti perebutan makanan, tiang hidup manusia. Untuk itu orang rela menumpahkan darah mengorbankan segala yang ada demi mempertahankan hidup selanjutnya”.*<sup>4</sup>

Menurut Rusmadi Murad sengketa hak atas tanah, yaitu : timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.<sup>5</sup>

Tanah adalah kebutuhan, setiap manusia selalu berusaha untuk memilikinya, merupakan kenyataan sekalipun ada juga yang tidak pernah memiliki tanah. Setelah itu Akan tetap mempertahankannya apapun yang terjadi. Tanah dapat dimiliki siapa saja, individu, masyarakat sebagai

---

<sup>4</sup> Mochammad Tauhid, 2009, *Masalah Agraria Sebagai Masalah Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat Indonesia*, Yogyakarta: STPN Press, hal. 3.

<sup>5</sup> Rusmadi Murad, 1999 *“Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah”* Bandung : Alumni., Hlm 22-23.

kelompok, atau badan hukum. Suatu ketika tanah menjadi warisan atau aset perusahaan bahkan menjadi benda keramat. Jelaslah, tanah mempunyai nilai ekonomis semakin banyak permintaan dan kebutuhan akan tanah, maka semakin tinggi nilai tanah, juga tidak dapat terhindar, yang berakibat pada semakin tinggi konflik tanah.

Senyatanya bahwa manusia tidak terlepas dari tanah, karena di tanah itulah mereka lahir yang karena itu timbul istilah “tanah tumpah tanah”, di tanah mereka tinggal dan beraktivitas, dan tanah pula yang memberi mereka kehidupan (berupa makanan dan fasilitas), dan akhirnya ke dalam tanah pula mereka dikembalikan (dikuburkan). Termasuk pula bagian utama dari tanah yang menjadi sumber kehidupan manusia adalah air, sehingga timbul istilah tanah-air”<sup>6</sup>

Namun dengan majunya perkembangan zaman saat ini semakin banyak pula perusakan serta pergolakan mengenai penggunaan tanah di Indonesia, tidak terlepas lagi bahwa tanah merupakan bahan yang dapat menjadi objek sengketa bagi masyarakat luas yang disebabkan oleh adanya aspek kepemilikan yang tidak pasti.

Mengenai sengketa tanah pada masa sekarang ini sangat banyak ditemukan perselisihan hak kepemilikan, hampir setiap hari ditemukan perkara mengenai hak atas tanah telah didaftarkan di pengadilan negeri, sebagai suatu konflik tanah sebagai objeknya, tentunya ini menjadi sebuah pekerjaan

---

<sup>6</sup> R. Soeroso (2011) Pengantar Ilmu Hukum. Cetakan Ke-12 Sinar Grafika Jakarta hlm 89

rumah bagi pemerintah dan semua unsur termasuk masyarakat dalam memberikan fungsi dan kejelasan mengenai tanah

Munculnya persoalan sengketa tanah sebenarnya tidak terlepas dari nilai atau manfaat tanah yang semakin hari semakin mahal dan sangat susah dalam peruntukannya, sehingga dalam penggunaannya sebagai fungsi sosial tanah dapat dikategorikan dalam dua hal :

1. Tanah sebagai *Sosial Asset*
2. Tanah sebagai *Capital Asset*

Tanah sebagai sosial asset maksudnya adalah tanah merupakan sumber kehidupan sehari-hari oleh masyarakat dan memiliki fungsi sebagai pengikat sosial dalam masyarakat sedangkan tanah sebagai capital asset adalah merupakan modal atau aset yang memiliki nilai jual bagi pemilik tanah.

Persoalan mengenai sengketa tanah merupakan salah satu persoalan hukum yang sangat kompleks ditengah-tengah masyarakat sebagaimana keabsahan hak kepemilikan tanah, yang mana masih banyak tanah yang belum didaftarkan atau belum tersertifikasi, khususnya tanah masyarakat umum, milik swasta dan pemerintah daerah, sebagai salah satu Kota yang ada di provinsi Gorontalo Kota ini memiliki luas wilayah 79,03 km<sup>2</sup> (0,65% dari luas Provinsi Gorontalo) dan pada tahun 2018, Kota Gorontalo memiliki penduduk sebanyak 210.882 jiwa

Maka dari itu peneliti tertarik untuk melakukan penelitian mengenai pendaftaran tanah dikarenakan adanya beberapa kasus mengenai ak



kepemilikan tanah yang belum jelas seperti hak atas tanah masyarakat pada umumnya, saat ini pemerintah lagi gencar untuk mensosialisasikan mengenai penerbitan sertifikat tanah untuk masyarakat, agar tidak terjadi lagi persoalan sengketa tanah, antara masyarakat atau swasta dan pemerintah pada umumnya

Sebagaimana mengenai hak atas tanah yang diatur dalam **“Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”**

Pasal 32

(2) “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”

Tentunya peraturan pemerintah ini telah memberikan penegasan mengenai apabila setelah terbitnya sertifikat yaitu (5) lima tahun setelah terbitnya maka semua gugatan dianggap kadaluarsa karena bagi yang merasa memiliki kepentingan dan hak terhadap tanah yang diakui harus

diajukan keberatan atau gugatan ke pengadilan sebelum 5 tahun terbitnya sertifikat yang memeng kuasa tanah tersebut

## **1.2. RUMUSAN MASALAH**

Adapun yang menjadi rumusan masalah pada usulan penelitian ini adalah sebagai berikut;

1. Bagaimanakah Bentuk Pendaftaran Tanah Masyarakat di kantor badan pertnahan?
2. Faktor apakah yang menghambat Pendaftaran Tanah Masyarakat diBadan pertanahan ?

## **1.3. TUJUAN PENELITIAN**

1. Untuk menegtahui Bentuk Pendaftaran Tanah Masyarakat di kantor badan pertnahan
2. Untuk menegtahui Faktor yang menghambat Pendaftaran Tanah Masyarakat diBadan pertanahan

## **1.4. MANFAAT PENELITIAN**

1. manfaat eksploratif

Yaitu penelitian ini bertujuan untuk melakukan penelitian yang belum pernah diteliti sebelumnya guna pengembangan keilmuan dibidang hukum perdata khusunya pendaftaran tanah

2. Manfaat secara verivikasi

Yaitu penelitian ini diharapkan dapat menguji sebuah teori yang sudah ada, agar dicapainya pengetahuan tentang teori yang sudah ada

tersebut baik berupa menggugurkan teori yang sudah ada maupun menguatkan teori yang sudah ada, sebenarnya tujuan verifikasi ini bertujuan agar menambah khasanah keilmuan mahasiswa dan semua kalangan akademisi, dan penegak hukum dari segi teori dan praktik

### 3. Manfaat Secara Development

dari segi development ini adalah agar penelitian yang sudah ada sebelumnya dapat dibandingkan dengan penelitian yang dilakukan sekarang guna mencapai sebuah kasahihan karya ilmiah mahasiswa khususnya karya ilmiah calon peneliti tentang pendaftaran tanah pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo kedepanya

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Kesadaran Hukum**

Kesadaran hukum merupakan kesadaran atau nilai-nilai yang terdapat di dalam diri manusia tentang hukum yang ada atau tentang hukum yang diharapkan ada. Sebenarnya yang ditekankan adalah nilai-nilai tentang fungsi hukum dan bukan suatu penilaian hukum terhadap kejadian-kejadian yang konkrit dalam masyarakat yang bersangkutan

Kesadaran hukum merupakan konsepsi abstrak didalam diri manusia, tentang keserasian antara ketertiban dan ketentraman yang dikehendaki atau sepantasnya. Kesadaran hukum sering dikaitkan dengan pentaatan hukum, pembentukan hukum, dan efektivitas hukum. Kesadaran hukum merupakan kesadaran nilai-nilai yang terdapat dalam manusia tentang hukum yang ada .

#### **2.2. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah**

##### **2.2.1. Pengertian Tanah**

Tanah (bahasa Yunani: *pedon*; bahasa Latin: *solum*) adalah bagian kerak bumi yang tersusun dari mineral dan bahan organik, Tanah merupakan tempat berpijar setiap manusia dan peranannya bagi semua kehidupan di bumi sangat penting karena tanah mendukung kehidupan manusia, tumbuhan, hewan serta menyediakan hara dan air sekaligus sebagai penopang akar bagi tumbuhan. Astruktur Tanah yang berongga-rongga juga menjadi tempat yang baik bagi akar untuk bernapas dan tumbuh. Tanah juga

menjadi habitat hidup berbagai mikroorganisme. Bagi sebagian besar hewan darat, tanah menjadi lahan untuk hidup dan bergerak.<sup>7</sup>

Tanah merupakan hal yang mutlak bagi seluruh kehidupan manusia, maka dari itu setiap tanah telah dibuatkan regulasi dalam menata perdaban dan penggunaan tanah mulai dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak guna pakai, serta hak pengelolaan.

Tanah dapat diartikan dalam kamus besar bahasa indonesia tanah adalah ;

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali
2. Keadaan bumi di suatu tempat
3. Permukaan bumi yang diberi batas
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya).<sup>8</sup>

Kata tanah dapat juga diartikan dalam arti yuridis, sehingga dapat dipahami pengertian secara menyeluruh, Kata tanah dalam pengertian yuridis adalah : *“permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu atas permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan usuran panjang kali lebar yang diatur oleh hukum tanah”*. Tanah diberikan kepada dandipunyai oleh orang-orang dengan hak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan dan dimanfaatkan<sup>9</sup>

Hukum tanah dapat disebut juga dengan hukum pertanahan karena segala aspek mengenai pengaturan legalisasi tanah semuanya diatur dalam

---

<sup>7</sup> Dr H.M.arba,SH.,M.Hum, 2015 hukum agraria indonesia,cet ke-1 sinar grafika hlm 67

<sup>8</sup>Dr H.M.arba,SH.,M.Hum, 2015 hukum agraria indonesia,cet ke-1 sinar grafika hlm 7

<sup>9</sup>ibid hlm 9

hukum pertanahan, hukum pertanahan sebenarnya diatur pada UUPA berdasarkan pemahaman ini, dapat dilihat dalam pasal 4 ayat 1 UUPA yang berbunyi;<sup>10</sup>

*“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”<sup>11</sup>*

Menurut Ali Achmad Chomzah bahwa hukum tanah adalah bagian dari hukum agraria dalam artian sempit, karena hukum tanah adalah bagian dari hukum agraria<sup>12</sup>

Meskipun UUPA tidak memberikana pengertian dan pemaknaan hukum tanah secara tegas, tetapi para ahli hukum dan para sarjana hukum tanah menganggap bahwa hukum tanah adalah bagian dari hukum agraria

### **2.2.2. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah adalah salah satu kegiatan yang melakukan pendataan baik secara fisik maupun secara yuridis mengenai status tanah, pendaftaran tanah sebagaimana dijelaskan oleh Ap Parlindungan bahwa<sup>13</sup> asal mula kata pendaftaran tanah diambil dari kata cadaster yang artinya apabila dibahaskan daam bahasa belanda kadaster dikenal dengan istilah kata untuk merekam, rekam yang dimaksud adalah memiliki kegunaan

---

<sup>10</sup> H.ali achmad chomzah 2004 (hukum agraria) pertanahan di indonesia jilid 1, jakarta; prestasi pustaka, hlm 3

<sup>11</sup> pasal 4 ayat 1 UUPA

<sup>12</sup> Ibid Hlm 110

<sup>13</sup> Ap.Parlindungan 2002 Pendaftaran Tanah Indonesia Bandung Mandar Maju Hlm 11

bahwa mulai dari luas tanah kepemilikan serta nilai-nilai yang terkandung didalamnya akan direkam kedalam sebuah pembukuan yang disebut sertifikat.

Pendaftaran tanah juga sebenarnya dikenal dengan istilah <sup>14</sup>capilastrum yang diambil dari dasar kata bahasa latin dimasa romawi kuno capilastrum memilki makna bahwa kegiatan meregister uni-unit tanah guna kepentingan pajak pada saman romawi, maka dari itu istilah pendaftaran tanah dapat dikategorikan sebagai sarana untuk mengetahui seluk beuk tanah guna mencari kepastian hukum tanah tersebut, berdasarkan perkembangan zaman masa sekarang ini pendaftaran tanah sangat diperlukan bagi semua tanah, tidak hanya tanah masyarakat sahaja melainkan semua tanah pemerintah yang berupa aset-aset negara diperuntukkan untuk kepentingan bangsa.

Secara yuridis tanah diartikan sebagai sebagai permukaan bumi yang didiami setiap mahluk hidup yang ada dibumi, tanah dapat dikategorikan sebagai sumber kehidupan semua manusia yang ada. Namun dalam kepemilikan tanah diperlukan sebuah aturan dan pengaturan yang baik untuk menata semua tanah yang ada apabila tanah tidak ditatarai mengenai kepemilkanya akan berdampak secara langsung kepada penegakan dan keaman kehidupan masyarakat menurut Urip Santoso<sup>15</sup> memberikan penjelasan bahwa tanah sebenarnya yang diatur hanyalah Haknya saja sebagaimana dalam undang-undang pokok agraria yang memberikan

---

<sup>14</sup> Ibid 12

<sup>15</sup> Urip Santoso 2013 Hukum Agraria Jakarta Kencana Hlm 9-10



kepastian tentang hak atas tanah setiap orang hal dijelaskan pada pasal 4 ayat (1):

“Hak-hak atas tanah/hak atas permukaan bumi terdiri dari beberapa macam, yaitu dapat dimiliki dan dikuasai oleh seseorang atau lebih dan badan-badan hukum”

Secara umum tanah dapat diketahui bahwa setiap tanah harus memiliki kejelasan mengenai status dan kepemilikannya, sehingga tanah diharapkan untuk didaftarkan di kantor badan pertanahan, pendaftaran tanah diatur dalam peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang mana peraturan pemerintah ini digunakan sebagai dasar hukum untuk meregistrasi semua kepemilikan tanah baik pemerintah, swasta bahkan masyarakat biasa. Lebih lanjut peraturan pemerintah ini juga diatur lebih lanjut mengenai pendaftaran tanah sebagaimana peraturan menteri agraria badan pertanahan nasional.

Defenisi pendafrtan tanah apabila kita melihat dalam peraturan pemerintah no 24 tahun 1997 yang mana menegaskan bahwa:

“Pendaftaran tanah adalah rangkain kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenia bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-

bidang tanah yang sudah ada haknya dan memiliki atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Didalam pendaftaran tanah juga di tegaskan dalam Pasal 19 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 :

- “ 1. Pengukuran penetapan tanah diatur dalam pasal 19 UUPA
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut
3. Pemberian surat surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”

Menurt Budi Harsono<sup>16</sup> mengenai pendaftaran tanah telah meberikan defenisi bahwa kegiatan yang dilakukan secara teratur dan secara terus menerus guna mengumpulkan semua data tentang tanah baik data tentang data fisik tanah, data maupun data yuridis tanah, budi harsono mebagi beberapa kategori mengenai pandaftaran tanah unsur yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Setiap tanah hak milik, pemilik tanah diwajibkan untuk mendaftarkan tanah hak miliknya
2. Bagi pemegang tanah yang yang teah mendaftarkan tanahnya memiliki kepastian hukum dan jaminan hukum
3. Pendafrana tanah diselenggarakan oleh lembaga yang diberikan kewenangan untuk mendata semua tanah

---

<sup>16</sup> Hasan Wargakusuma 1992 Hukum Agraria Jakarta Gramedia Pustaka Hlm 80

Pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang sengaja untuk mendata dan memberikan perlindungan secara hukum bagi tanah semua pemilik tanah, menurut deliyo dan kawan kawan kegiatan pendaftaran tanah adalah kegiatan yang mendaftarkan tanah hak milik pemilik tanah agar upaya dalam penataan sebagai aturan peruntukannya juga termasuk meminimalisir adanya perbuatan yang dapat merugikan kepelikan tanah seseorang, apabila tanah yang dikuasai orang diperlukan kepastian hukum

### **2.2.3. Asas Dan Tujuan Pendaftaran Tanah**

#### **1. Asas Pendaftaran Tanah**

Asas pendaftaran tanah telah dimuat dalam pasal 2 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan bahwa tujuan dilaksanakan pendaftaran tanah guna mencapai:

1. Asas Sederhana
2. Asas Aman
3. Asas Terjangkau
4. Asas Mutakhir
5. Asas Terbuka

Kelima asas tersebut diatas telah dijeaskan pada bagian penjelasan PP No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang mana dijelaskan bahwa :

1. Asas Sederhana didefinisikan bahwa semua kegiatan pendaftaran tanah mulai dari ketentuan sampai teknis

prosedurnya diharapkan semuanya mudah untuk dipahami semua orang paling utama pemegang hak milik tanah.

2. Asas Aman didefinisikan bahwa dapat dipastikan semua kegiatan pendaftaran tanah itu dilakukan secara profesional dengan teliti dan cermat guna mencapai kepastian hukum bagi pendaftaran tanah
3. Asas terjangkau asas ini didefinisikan bahwa kegiatan pendaftaran tanah dipastikan dilakukan dengan cara memperhatikan kondisi perekonomian masyarakat luas serta melihat kemampuan dan kebutuhan guna meningkatkan pelayanan yang terjangkau
4. Asas mutakhir juga didefinisikan bahwa asas ini dimaksudkan agar semua pelaksanaan pengambilan data dianggap menyajikan data yang berkesinambungan serta memiliki nilai-nilai yang akurat guna memastikan kepastian hukum pendaftaran tanah
5. Asas terbuka merupakan sistem yang dibangun guna menyajikan data-data mutakhir mengenai pendaftaran tanah dan dianggap semua pemilik hak milik dapat mengakses data tanahnya secara terbuka dikantor badan pertanahan untuk memastikan kesesuaian antara data dilapangan dan data di kantor badan peratanahan

## **2. Tujuan dan ruang lingkup Pendaftaran Tanah**

Setiap kegiatan pendaftaran tanah sebenarnya pasti memiliki tujuan Andika Wijaya Dan Wida Peace<sup>17</sup> ananta memberikan gambaran bahwa tujuan dari pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

1. Untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah
2. Pendaftaran tanah meliputi
  - a. Pengukuran tanah pemetaan tanah serta pembukuan tanah
  - b. Hak atas dan peralihanya
  - c. Adanya surat bukti yang kuat
3. Adanya pendaftaran tanah dikarenakan keadaan masyarakat umum dan negara yang memiliki kegiatan lalu lintas sosial serta mengingat keperluan masyarakat
4. Pendaftaran tanah dibebaskan dengan biaya tertentu tetapi apabila seorang tidak mampu membayar biaya pendaftaran tanahnya akan dibebaskan biaya pendaftaran tanahnya.

Apabila kita melihat tujuan pendaftaran tanah diatas dapat ditarik sebuah kesimpulan bahwa yang paling utama yaitu mengenai Kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah, senada yang diungkapkan oleh widya muliawan<sup>18</sup> bahwa pendaftaran tanah akan menghasilkan yang namanya kepastian baik itu kepastian hak, kepastian objek kepastian subjek dan kepastian hukumnya

---

<sup>17</sup> Andika Wijaya & Wida Peace Ananta, Hukum Bisnis Properti Di Indonesia, Grasindo, Jakarta, Hlm. 89

<sup>18</sup> Abid hlm 94

Adapun ruang lingkup kegiatan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali adalah sebagai berikut;

#### A. Pengumpulan Dan Pemetaan

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan, Kegiatan pengukuran dan pemetaan meliputi :

1. Pembuatan peta dasar pendaftaran
2. Penetapan batas bidang-bidang tanah
3. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran
4. Pembuatan daftar tanah

Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistim penomoran (pasal 1 angka 16 PP no 24 tahun 1997)

5. Pembuatan surat ukur

Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian (pasal 1 angka 17 PP no 24 tahun 1997)

#### B. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran

peta yang memuat titik-titik dasar teknik dan unsur-unsur geografis, seperti sungai, jalan, bangunan dan batas fisik bidang-bidang tanah (pasal 1 angka 14 PP no 24 tahun 1997)

#### C. Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah

D. Pengukuran Dan Pemetaan Bidang-bidang Tanah Dan Pembuatan Peta Pendaftaran

E. Pembuatan Daftar Tanah

Dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistim penomoran (pasal 1 angka 16 PP no 24 tahun 1997)

F. Pembuatan Surat Ukur

Dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian (pasal 1 angka 17 PP no 24 tahun 1997)

G. Pembuktian Hak dan Pembukuannya

1. Pembuktian hak baru
2. Pembuktian Hak Lama
3. Pembukuan Hak
4. Penerbitan Sertifikat
5. Penyajian Data Fisik Dan Data Yuridis
6. Penyimpanan Daftar Umum Dan Dokumen

#### **2.2.4. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah**

Yang menjadi dasar hukum pendaftaran tanah yaitu :

1. Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria
2. Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah



3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP 24 Tahun 1997

## **2.3. Tinjauan Umum Sertifikat Tanah**

### **2.3.1. Pengertian Sertipikat Tanah**

Pendaftaran tanah bertujuan untuk mewujudkan adanya kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sebagaimana yang dicita-citakan oleh UUPA yaitu pada Pasal 19. Dengan adanya pasal ini membawa akibat hukum dari pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah dengan diberikannya surat tanda bukti yang lazim disebut sertipikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah.<sup>19</sup>

Menurut PP No 24 Tahun 1997 sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c yang memuat data yuridis maupun data fisik obyek yang didaftarkan untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah. Data yuridis diambil dalam buku tanah sedangkan data fisik diambil dari surat ukur. Sehubungan dengan hal tersebut dapat diketahui bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Sehingga data fisik dan data yuridis

---

<sup>19</sup> Boedi Harsono, 2005, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta, Djambatan, hlm. 76-78.

tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan<sup>20</sup>

### 2.3.2. Sertipikat Sebagai Alat Bukti Yang Kuat

Sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat mengandung arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sebagaimana juga dapat dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukurnya. Menurut Pasal 19 UUPA ayat 2 huruf c, bahwa : *“Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku alat pembuktian yang kuat”*<sup>21</sup>

Kata “kuat” dalam Pasal 19 UUPA berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sehubungan dengan sistem negatif adalah berarti “tidak mutlak” yaitu sertifikat tanah masih dimungkinkan digugurkan sepanjang ada pembuktian sebaliknya yang menyatakan ketidakabsahan sertifikat anah tersebut.<sup>22</sup>

Dengan demikian sertifikat tanah bukanlah satu-satunya surat bukti pemegangan hak atas tanah dan oleh karena itu masih ada lagi bukti-bukti lain tentang pemegangan hak atas tanah antara lain surat bukti jual beli tanah adat atau Surat Keterangan Hak Milik Adat. Misalnya dengan

---

<sup>20</sup> Ibid 90

<sup>21</sup> Pasal 19 UUPA ayat 2

<sup>22</sup>

terbitnya dua atau lebih sertifikat tanah di atas sebidang tanah yang sama, hal ini disebut dengan “*overlapping*” atau tumpang tindihnya sertifikat yang membawa akibat ketidakpastian hukum pemegang hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Yang berhak untuk membatalkan/mencabut sertipikat tanah karena *overlapping* tersebut adalah instansi yang mengeluarkan sertifikat tanah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional. Pengadilan Negeri selaku instansi penegak hukum berwenang untuk menilai melalui pemeriksaan yang teliti untuk selanjutnya memutuskan siapakah yang berhak atas tanah yang dipersengketakan.<sup>23</sup>

Sesuai dengan sistim negatif yang telah dianut dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia, maka berarti sertipikat tanah yang diterbitkan bukanlah merupakan alat bukti yang mutlak yang tidak bisa diganggu gugat, justru berarti bahwa sertipikat tanah itu bisa dicabut atau dibatalkan. Oleh karena itu adalah tidak benar bila ada anggapan bahwa dengan memegang sertipikat tanah berarti pemegang sertipikat tersebut adalah mutlak pemilik tanah dan ia pasti akan menang dalam suatu perkara karena sertifikat tanah adalah alat bukti satus-atunya.<sup>24</sup>

Menurut Penjelasan PP Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertipikat, yang dinyatakan

---

<sup>23</sup> Urip Santoso, Hukum Agraria: kajian komprehensif, Kencana, Jakarta, hlm. 91

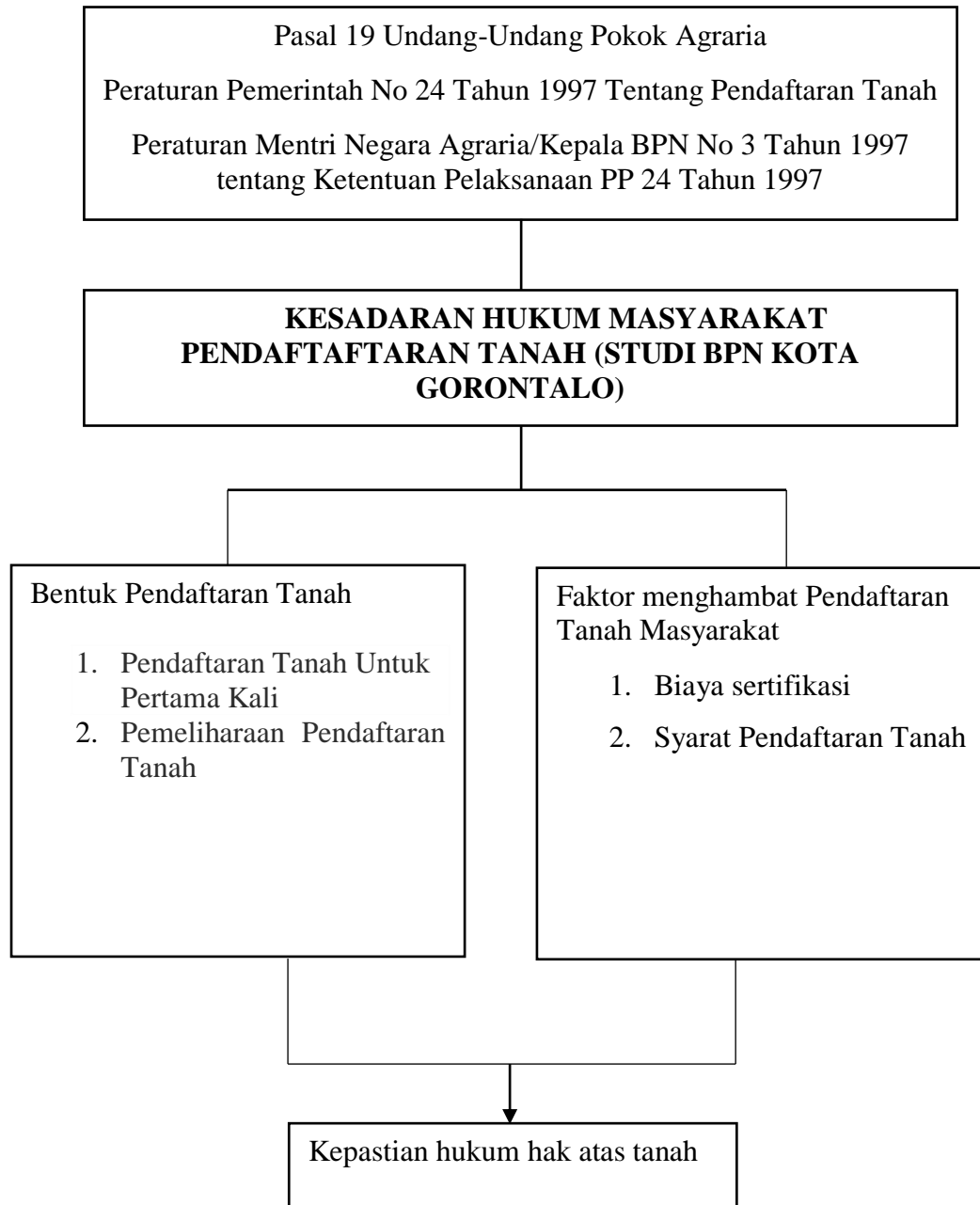
<sup>24</sup> Opcit hlm 34

sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam pembuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapatkan persetujuannya.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Ibid hlm 90

#### 2.4. Kerangka Pikir



## **2.5. Defenisi Operational**

1. Kesadaran Hukum adalah bentuk perilaku masyarakat untuk taat dan patuh terhadap aturan yang muncul pada diri sendiri
2. Masyarakat adalah sekelompok orang yang mediami suatu wilayah tertentu
3. Pendaftaran Tanah adalah proses kegiatan melakukan sertifikasi tanah agar mendapatkan kepastian hukum
4. Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang belum pernah dilakukan
5. Pemeliharaan Pendaftaran Tanah adalah kegiatan pemeliharaan data fisik maupun data yuridis terhadap bidang tanah
6. Biaya sertifikasi adalah jumlah atau biaya yang dikeluarkan sebagai beban untuk proses penerbitan sertifikat tanah

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini akan disusun menggunakan metode penelitian secara normatif, penelitian ini kedepannya difokuskan pada studi kepustakaan atau biasa dikenal dengan studi literatur dengan cara pendekatan terhadap asas huku, teori hukum, da peraturan perundang-undangan serta norma norma hukum lainnya, apabila kita melihat konsep penelitian hukum normatif tentunya penelitian ini akan diperhadapkan dengan produk hukum yang telah dilahirkan oleh negara yang menagani masalah sertifiat tanah masyarakat pada umunya sebagai mana adanya aturan atau rambu-rambu yang ditetapkan oleh konstitusi<sup>26</sup>

#### **3.2. Objek Penelitian**

Dalam penelitian ini diambil beberapa objek penelitian, yang dimana objek yang dianggap sesuai dan memiliki hubungan yang akurat dengan penelitian, menurut Arikunto objek penelitian adalah “bentuk variabel yang menjadi titik perhatian suatu penelitian” sehingga dapat diambil benang merah dari objek penelitian ini adalah pendaftaran tanah

---

<sup>26</sup> *Johny ibrahim 2006 teori dan metodologi penelitian hukum normatif, malang bayumedia publishing hlm 295*

### **3.3. Waktu Penelitian**

Waktu penelitian merupakan waktu dimana peneliti akan mencari dan mengambil data sebagaimana penelitian, yang dianggap sesuai dengan penelitian sedangkan waktu penelitian akan dilakukan selama kurang lebih 2 (dua) bulan sebagaimana dengan aturan pedoman penulisan karya ilmiah pada umumnya.

### **3.4. Sumber Bahan Hukum**

Sumber bahan hukum disini yang dimaksud adalah sumber bahan hukum yang dibedakan atas dua bahan hukum seperti :

1. **Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer adalah bahan-bahan yang diambil menggunakan sistem studi literatur, yang mana sistem ini dalam hal pengumpulan bahan secara menyeluruh mengenai instrumen hukum yang dijabarkan dalam peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum, asas-asas hukum dan beberapa literatur hukum lainnya

2. **Bahan Hukum Sekunde**

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang akan menjelaskan secara rinci mengenai bahan tersier bahan hukum yang dimaksud adalah rancangan undang-undang, karya ilmiah, jurnal serta penelitian lainnya yang berhubungan dengan judul penelitian



### **3.5. Analisis Bahan Hukum**

Dalam menemukan suatu kesimpulan dan hakikat dari sebuah penelitian dibutuhkan suatu metode atau cara menganalisis bahan-bahan hukum yang telah diteleti, maka dari itu penelitian ini menggunakan metode analisis secara normatif “cara ini merupakan cara secara diskusi dan interpretasi bahan hukum yang dihasilkan melalui kaidah-kaidah hukum yang dijadikan sebagai sandaran pada sebuah penelitian.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1. Tinjauan Umum Lokasi Penelitian**

Kantor Pertanahan Kota Gorontalo adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Gorontalo

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Kantor Pertanahan merupakan instansi dari BPN yang berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden RI Nomor 121/P Tahun 2014 tentang Pembentukan Kementerian dan Pengangkatan Menteri Kabinet Kerja Periode Tahun 2014-2019 merupakan penjabaran dari Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara. Dalam melaksanakan tugas dan fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional telah diterbitkan Peraturan Presiden RI Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR), dan

Peraturan Presiden RI Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Dalam melaksanakan kegiatannya di bidang pelayanan pertanahan Kantor Pertanahan mempunyai visi dan misi sebagai berikut :

VISI : menjadi lembaga yang mampu mewujudkan kebijakan dibidang pertanahan sesuai dengan kondisi dan potensi daerah untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat.

MISI : mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanahan untuk :

1. Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan;
2. Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan penggunaan dan pemanfaatan tanah (PAT);
3. Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan diseluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara dikemudian hari;

4. Keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat;

Menguatkan lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas

## **4.2. Bentuk Pendaftaran Tanah**

### **4.2.1. Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali**

Bentuk pendaftaran tanah untuk pertama kali sebagaimana yang ditegaskan pada Pasal 1 angka (9) PP no 24 tahun 1997 yaitu “Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan pemerintah ini” selain itu mengenai pendaftaran tanah pertama kali ditegaskan mengenai kegiatan yaitu ditegaskan pada Pasal 12 angka (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya
- c. Penerbitan sertifikat
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Selain itu pendaftaran tanah untuk pertama kali, khususnya pendaftaran tanah ini juga dapat dilaksanakan secara *Sporadik* dan *Sistematik* hal ini tertuang dalam Pasal 13 angka (1) “Pendaftaran tanah untuk

pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik”, adapun pengertian pendaftaran tanah secara **SISTEMATIK** yang dijabarkan pada Pasal 1 angka (10) PP no 24 tahun 1997 adalah “Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan” sedangkan Pendaftaran Tanah Secara **SPORADIK** dijabarkan pada Pasal 1 angka (11) PP no 24 tahun 1997 yaitu “Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal” tentunya sistem pendaftaran ini dapat dilakukan atas dasar pemohon hak atas tanah (pihak yang berkepentingan) sesuai bunyi Pasal 13 angka (4) Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan

Adapun ruang lingkup kegiatan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali adalah sebagai berikut;

a. Pengumpulan Dan Pemetaan

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan, Kegiatan pengukuran dan pemetaan meliputi :

1. Pembuatan peta dasar pendaftaran

2. Penetapan batas bidang-bidang tanah
3. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran
4. Pembuatan daftar tanah

Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistim penomoran (pasal 1 angka 16 PP no 24 tahun 1997)

5. Pembuatan surat ukur

Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian (pasal 1 angka 17 PP no 24 tahun 1997)

- b. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran

peta yang memuat titik-titik dasar teknik dan unsur-unsur geografis, seperti sungai, jalan, bangunan dan batas fisik bidang-bidang tanah (pasal 1 angka 14 PP no 24 tahun 1997)

- c. Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah

- d. Pengukuran Dan Pemetaan Bidang-bidang Tanah Dan Pembuatan Peta Pendaftaran

- e. Pembuatan Daftar Tanah

Dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistim penomoran (pasal 1 angka 16 PP no 24 tahun 1997)

- f. Pembuatan Surat Ukur

Dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian (pasal 1 angka 17 PP no 24 tahun 1997)

- g. Pembuktian Hak dan Pembukuannya
  - 1. Pembuktian hak baru
  - 2. Pembuktian Hak Lama
  - 3. Pembukuan Hak
  - 4. Penerbitan Sertifikat
  - 5. Penyajian Data Fisik Dan Data Yuridis
  - 6. Penyimpanan Daftar Umum Dan Dokumen

#### **4.2.2. Pemeliharaan Pendaftaran Tanah**

Pemeliharaan pendaftaran tanah (*Bijhouding Atau Maintenance*) merupakan kegiatan yang disebutkan pada Pasal 1 ayat (12) PP no 24 tahun 1997 “Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah 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” tentunya kegiatan ini terjadi apabila adanya perubahan data secara yuridis maupun secara fisik dari objek tanah sesuai dengan Pasal 36 ayat (1) “Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar”. Adapun Pasal 36 ayat (2) “Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan”, hal ini

wajib dilakukan untuk memastikan pemeliharaan data objek tanah demi tercapainya kepastian hukum data tanah

Mengacu pada Pengertian Data Fisik Dan Data Yuridis tertuang pada Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Ditegaskan pada Pasal 1 ayat (5) yaitu “Data Fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya Pasal 1 ayat (6) yaitu Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum atau status penguasaan bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang hak atau pihak yang menguasai, dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya

Pemeliharaan pendafrtan tanah dianggap sangat penting untuk memastikan data yang disajikan sesuai dengan yang di sajikan dalam akta tanah (sertifikat tanah) dengan melihat ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah yang tertuang PP no 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pada Bagian Kedua memuat sebagai berikut<sup>27</sup>;

#### A. Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak

1. Pemindahan hak
2. Pemindahan hak dengan lelang
3. Peralihan Hak Karena Pewarisan

---

<sup>27</sup> PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah



4. Peralihan Hak Karena Penggabungan Atau Peleburan Perseroan  
Atau Koperasi
  5. Pembebanan Hak
  6. Penolakan Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak
- B. Pendaftaran Perubahan Data Pendaftaran Tanah Lainnya
1. Perpanjangan Jangka Waktu Hak Atas Tanah
  2. Pemecahan, pemisahan Dan Penggabungan Bidang Tanah
  3. Pembagian Hak Bersama
  4. Hapusnya Hak Atas Tanah Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah  
Susun
  5. Peralihan Dan Hapusnya Hak Tanggungan
  6. Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan Atau  
Penetapan Pengadilan Perubahan Nama

Mengenai syarat pendaftaran tanah sebagaimana yang diungkapkan oleh Rusmadi Murad bahwa ada dua syarat pendaftaran tanah yaitu pendaftaran tanah hak milik perorangan dan pendaftaran tanah milik badan hukum;

Syarat pendaftaran tanah **Hak Milik Perorangan**<sup>28</sup>;

1. Formulir permohonan yang sudah di isi dan ditandatangani  
pemohonan atau kuasanya diatas meterai yang cukup.
2. Surat kuasa apabila dikuasakan.

---

<sup>28</sup> Rusmadi, Murad, 2013, Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan Dalam Praktek, Mandar Maju, Bandung hlm 504

3. Fotokopi identitas Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
4. Asli bukti perolehan tanah atau alas hak.
5. Asli surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah atau rumah yang dibeli dari pemerintah.
6. Fotokopi tanda daftar Surat Pemberitahuan Pajak Tertuang ( SPPT ), Pajak Bumi dan Bangunan ( PBB ), Surat Setoran Bea ( SBB ), Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan ( BPHTB ) dan bukti bayar uang pemasukan ( pada saat pendaftaran hak ).
7. Melampirkan bukti Surat Setoran Pajak ( SSP ) atau Pajak Penghasilan ( PPh )

Syarat pendaftaran tanah **Hak Milik Badan Hukum**<sup>29</sup>;

1. Formulir permohonan Formulir permohonan yang sudah di isi dan ditandatangani permohonan atau kuasanya diatas meterai yang cukup.
2. Surat kuasa apabila dikuasakan.
3. Fotokopi identitas Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
4. Fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.

---

<sup>29</sup> Ibid hlm 507

5. Asli bukti perolehan tanah atau alas hak
6. Surat Keputusan ( SK ) penunjukan Badan hukum yang dapat memperoleh hak milik dari Kepala Badan Pertanahan Nasional.
7. Surat izin untuk memperoleh Hak Milik dari Kepala Badan Pertanahan Nasional
8. Fotokopi tanda daftar Surat Pemberitahuan Pajak Tertuang ( SPPT ), Pajak Bumi dan Bangunan ( PBB ), Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
9. Melampirkan bukti Surat Setoran Pajak ( SSP ) atau Pajak Penghasilan ( PPh ), Sesuai dengan ketentuan

### **4.3. Faktor menghambat Pendaftaran Tanah Masyarakat**

#### **4.3.1. Biaya sertifikasi**

Biaya yang timbul dalam pendaftaran tanah tentunya mengacu pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional, hal ini ditujukan guna kepastian biaya pendaftaran tanah, berikut contoh tata cara tarif pengukuran dan pemetaan bidang tanah Pasal 4 (1) Tarif Pelayanan Pengukuran dan

Pemetaan Batas Bidang Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b angka 1, dihitung berdasarkan rumus<sup>30</sup>:

1. Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Dalam Rangka Penetapan Batas

- a. Jika luas tanah mencapai sepuluh (10) hektar maka besaran biaya diukur berdasarkan rumus

$$Tu = \left( \frac{L}{100.000,00} \times HSBku \right) + 500$$

- b. Jika Luas tanah lebih dari 10 hektar sampai dengan 1.000 hektar

$$Tu = \left( \frac{L}{14.000.000,00} \times HSBku \right) + 4000$$

- c. Jika Luas tanah lebih dari 1.000 hektar

$$Tu = \left( \frac{L}{134.000.000,00} \times HSBku \right) + 10000$$

- a) "hektar" adalah luas sama dengan 10.000 m<sup>2</sup>.  
 b) "Tu" adalah Tarif Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah dalam rangka Penetapan Batas.  
 c) "L" adalah Luas tanah yang dimohon dalam satuan luas meter persegi (m<sup>2</sup>).

---

<sup>30</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak

- d) “HSBKu” adalah Harga Satuan Biaya Khusus kegiatan pengukuran yang berlaku untuk tahun berkenaan, untuk komponen belanja bahan dan honor yang terkait dengan keluaran (output) kegiatan

Adapun tarif biaya pengukuran pendaftaran tanah lainya ditentukan berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak

Berdasarkan ketentuan diatas maka berdsarkan hasil wawancara penulis dengan salah satu masyarakat mengungkapkan bahwa;

Biaya pendaftaran tanah sertifikat tanah masih tergolong mahal dikarenakan adanya biaya penerbitan sertifikat tanah serta biaya perolehan atas bangunan maka dari itu banyak masyarakat khsunya masayarakat menengah kebawah masih tetap tidak mendaftarkan tanahnya ke badan pertanahan, dan masyarakat menunggu program pemerintah mengenai pendaftaran tanah gratis seperti PRONA

Tarif mengurus sertifikat tanah berdasarkan PP No. 46 tahun 2002 menganut rumus  $(2\% \times (NPT - NPTTKUP)) - ((Sisa\ HGB / Jangka\ Waktu\ HGB) \times UP\ HGB \times 50\%)$ .

- NPT = Nilai Perolehan Tanah (bisa dilihat di SPPT PBB).
- NPTTKUP = Nilai Perolehan Tanah Tidak Kena Uang Pemasukan (bisa dilihat di SPPT PBB).
- NPT = NJOP Tanah.
- Jangka waktu HGB bisa dilihat di sertifikat tanah.

- Jangka waktu 30 tahun:  $1\% \times (\text{NPT}-\text{NPTTKUP})$ .
- Kurang dari 30 tahun:  $(\text{Jangka Waktu HGB yang diberikan}/30) \times (1\% \times (\text{NPT}-\text{NPTTKUP}))$ .
- UP HGB = Uang Pemasukan HGB.
- Rumus:  $(\text{Luas tanah} \times (\text{NJOP}-\text{NJOPTKP})) \times 5\% + \text{biaya notaris}$ .
- Biaya notaris antara Rp750.000 hingga Rp2.500.000.<sup>31</sup>

Selain biaya penerbitan sertifikat tanah masyarakat juga diberikan beban membayar biaya BPHTB dikarenakan merupakan biaya wajib saat membeli properti bisa dikatakan BPHTB sebagai pajak properti

Besaran biaya HPTB yang di kutip dari<sup>32</sup> sebagai simulasi perhitungan biaya

Harga tanah	$200\text{m}^2 \times \text{Rp}700.000 = \text{Rp}140.000.000$
Harga bangunan	$100\text{m}^2 \times \text{Rp}600.000 = \text{Rp}60.000.000$
Jumlah Harga Pembelian Rumah	$\text{Rp}200.000.000 = \text{Rp}200.000.000$
Nilai Tidak Kena Pajak	$\text{Rp}60.000.000 = \text{Rp}60.000.000$
Nilai untuk penghitungan BPHTB	$\text{Rp}140.000.000 = \text{Rp}140.000.000$

<sup>31</sup> Waani, Elisa Debora. 2017. Tinjauan Yuridis terhadap Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah yang Dikeluarkan Oleh Pejabat yang Berwenang (Badan Pertanahan Nasional). Lex Crimen, Vol. VI(2): 5-11.

<sup>32</sup> <https://www.rumah.com/panduan-properti/cara-menghitung-bphtb-8623>

Biaya BPHTB yang harus dibayar	$(5\% \times \text{Rp}140.000.000) = \text{Rp}7.000.000$
--------------------------------	----------------------------------------------------------

Berdasarkan simulasi anggaran biaya penerbitan sertifikat diatas maka beban masyarakat yang memiliki nilai properti perumahan yang nilainya diasumsikan dengan harga nilai jual 200.000.000 adalah memiliki biaya dikisaran 10 sampai 15 juta persertifikat

#### 4.3.3. Syarat Pendaftaran Tanah

Kata tanah sendiri dalam kehidupan sehari-hari digunakan untuk berbagai makna, oleh karena itu dalam pemakaian kata tanah ini perlu diberi batasan agar diketahui terhadap apa kata itu di gunakan.

Budi Harsono memberikan pengertian tentang tanah berdasarkan bunyi pada pasal 4 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menyebutkan:<sup>33</sup>

Tanah mempunyai peran yang penting bagi kehidupan manusia. Mengingat pentingnya tanah dalam kehidupan manusia, maka sudah sewajarnya pengaturan pertanahan harus ditata sedemikian rupa, untuk meminimalisir munculnya permasalahan di bidang pertanahan. Hal penting untuk ketertiban di bidang pertanahan adalah adanya kepastian hukum di bidang pertanahan.

---

<sup>33</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: djambatan, hlm. 18

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Oleh karena itu seharusnya kita menjaga dan mengelola dengan baik tanah tersebut, sebagai sumber daya alam yang sangat menunjang kehidupan masyarakat, maka setiap rakyat memiliki aturan atau norma tertentu dalam penggunaan, penguasaan, kepemilikan dan pemanfaatan tanah untuk kehidupannya. Tanah ini juga memiliki nilai jual yang tinggi, dari tahun ke tahun harga tanah mengalami kenaikan harga. Dengan demikian semakin berkembang penduduk dengan cara berpikir manusia mendorong terbentuknya aturan-aturan di bidang pertanahan yang dapat diterima bersama sebagai dasar hukum pemilikan tanah. Kendala yang dihadapi adalah pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat, sedangkan ketersediaan lahan sangat terbatas. Dikarenakan terbatasnya ketersediaan lahan dengan kebutuhan masyarakat yang akan terus bertambah, tentunya akan menimbulkan konflik kepentingan atas lahan yang akan berujung pada permasalahan pertanahan

Pendaftaran tanah sebagai rangkuman kegiatan yang di lakukan oleh pemerintah secara bersama-sama, berkesinambungan dan terkendali, melibatkan pengumpulan, pengerjaan, pembukuan dan pengajuan serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk denah dan daftar menjadi bidang-bidang lahan, termasuk bantuan surat tanda kebenaran haknya dibidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, dan hak milik atas satuan rumah susun, serta hak-hak tertentu yang membebaninya.



Pendaftaran yang dimaksud untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah, dengan pendaftaran tanah dan menerbitkan sertipikat dapat mencegah sengketa tanah

Mengenai syarat pendaftaran tanah sebagaimana yang diungkapkan oleh Rusmadi Murad bahwa ada dua syarat pendaftaran tanah yaitu pendaftaran tanah hak milik perorangan dan pendaftaran tanah milik badan hukum;

Syarat pendaftaran tanah **Hak Milik Perorangan**<sup>34</sup>;

8. Formulir permohonan yang sudah di isi dan ditandatangani permohonan atau kuasanya diatas meterai yang cukup.
9. Surat kuasa apabila dikuasakan.
10. Fotokopi identitas Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
11. Asli bukti perolehan tanah atau alas hak.
12. Asli surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah atau rumah yang dibeli dari pemerintah.
13. Fotokopi tanda daftar Surat Pemberitahuan Pajak Tertuang ( SPPT ), Pajak Bumi dan Bangunan ( PBB ), Surat Setoran Bea ( SBB ), Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan ( BPHTB ) dan bukti bayar uang pemasukan ( pada saat pendaftaran hak ).

---

<sup>34</sup> Rusmadi, Murad, 2013, Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan Dalam Praktek, Mandar Maju, Bandung hlm 504

14. Melampirkan bukti Surat Setoran Pajak ( SSP ) atau Pajak Penghasilan ( PPh )

Syarat pendaftaran tanah **Hak Milik Badan Hukum**<sup>35</sup>;

10. Formulir permohonan Formulir permohonan yang sudah di isi dan ditandatangani permohonan atau kuasanya diatas meterai yang cukup.
11. Surat kuasa apabila dikuasakan.
12. Fotokopi identitas Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
13. Fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
14. Asli bukti perolehan tanah atau alas hak
15. Surat Keputusan ( SK ) penunjukan Badan hukum yang dapat memperoleh hak milik dari Kepala Badan Pertanahan Nasional.
16. Surat izin untuk memperoleh Hak Milik dari Kepala Badan Pertanahan Nasional
17. Fotokopi tanda daftar Surat Pemberitahuan Pajak Tertuang ( SPPT ), Pajak Bumi dan Bangunan ( PBB ), Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket

---

<sup>35</sup> Ibid hlm 507

18. Melampirkan bukti Surat Setoran Pajak ( SSP ) atau Pajak Penghasilan ( PPh ), Sesuai dengan ketentuan

Selain itu pengetahuan yang menjadi kendala dalam pendaftaran tanah adalah Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional untuk pendaftaran pertama kali adalah pendaftaran tanah yang dilakukan kepada obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pada pasal 13 dengan ketentuan :

1. Pendaftaran tanah pertama kali dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran secara sporadis.
2. Pendaftaran secara sistematis adalah didasarkan pada suatu rencana kerja dengan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri.
3. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadis.
4. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.<sup>36</sup>
  - a. Kegiatan pendaftaran tanah

---

<sup>36</sup> *Ibid.* hlm 282

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum atas tanah bagi pemegang haknya, dilakukan dengan kegiatan sebagai berikut :

1. Dalam bidang yuridis pengumpulan berupa keterangan dan pencatatan :
  - a. Hak atas tanah (status hukum dari tanah)
  - b. Siapa pemegang haknya (subyeknya)
  - c. Hak atau beban lain yang ada diatas tanah
2. Kegiatan di bidang teknik geodesi berupa pengukuran, pemetaan tanah dengan hasil peta pemilikan tanah, surat-surat ukur dan gambar situasi.
3. Kegiatan di bidang administratif berupa pembukuan hasil dri kegiatan yuridisdan teknik geodesi diatas, dalam daftar umum secara kelanjutan dan terus-menerus.

Pemberian sertipikat atau surat-surat tanda bukti hak dan pemberian keterangan serta pelayanan kepada masyarakat mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan hak atas tanah yang tercantum dalam daftar umum

Pendaftaran tanah bertujuan untuk mewujudkan adanya kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sebagaimana yang dicita-citakan oleh UUPA yaitu pada Pasal 19. Dengan adanya pasal ini membawa akibat hukum dari pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah dengan diberikannya surat tanda bukti

yang lazim disebut sertipikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah.<sup>37</sup>

Menurut PP No 24 Tahun 1997 sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c yang memuat data yuridis maupun data fisik obyek yang didaftarkan untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah. Data yuridis diambil dalam buku tanah sedangkan data fisik diambil dari surat ukur. Sehubungan dengan hal tersebut dapat diketahui bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Sehingga data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, hlm. 76-78.

<sup>38</sup> Ibid 90

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1. Kesimpulan**

1. Bentuk Pendaftaran Tanah Masyarakat di kantor badan pertanahan adalah dapat dilakukan dengan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali, hal; ini dilakukan bahwa tanah tersebut belum pernah didaftarkan dan dilakukan sertifikasi yang kedua adalah Pemeliharaan Pendaftaran Tanah maksudnya adalah tanah yang sudah disertifikasi oleh badan pertanahan dapat dilakukan pemeliharaan pendaftaran tanah dengan cara menyesuaikan data fisik dan data yuridis tanah
2. Faktor yang menghambat Pendaftaran Tanah Masyarakat adalah pertama Biaya sertifikasi yang dianggap masih mahal serta pengetahuan masyarakat mengenai prosedur penerbitanah belum diketahui apabila melakukan pengurusan sertifikat tanah yang kedua Syarat Pendaftaran Tanah, mengenai syarat pendaftaran tanah hal ini sangat penting untuk diketahui semua elemen guna mendapatkan informasi yang jelas mengenai apa saja yang perlu dipersiapkan guna pendaftaran tanah

## **5.2. Saran**

1. Sebaiknya badan pertanahan melakukan sosialisasi mengenai kebijakan pertanahn yang terbaru agar informasi mengenai pendaftaran tanah dapat diketahui dengan cepat
2. Hal hal yang menjadi pengambat pada saat endaftaran tanah seharusnya dapat diminialisir oleh pemerintah secepat mungkn untuk meningkatkan pelayanan pada masyarakat

### *Daftar Pustaka*

- Ap.Parlindungan 2002 Pendaftaran Tanah Indonesia Bandung Mandar Maju
- Andika Wijaya & Wida Peace Ananta, Hukum Bisnis Properti Di Indonesia, Grasindo, Jakarta,
- Boedi Harsono, 2005, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jakarta, Djambatan
- Dr H.M.Arba,Sh.,M.Hum, 2015 Hukum Agraria Indonesia,Cet Ke-1 Sinar Grafika
- H.Ali Achmad Chomzah 2004 (Hukum Agraria) Pertanahan Di Indonesia Jilid 1, Jakarta;Prestasi Pustaka
- Hasan Wargakusuma 1992 Hukum Agraria Jakarta Gramedia Pustaka
- Mochammad Tauhid, 2009, Masalah Agraria Sebagai Masalah Penghidupan Dan Kemakmuran Rakyat Indonesia, Yogyakarta: Stpn Press
- Maria S.W Sumardjono Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial Dan Budaya. ( Kompas Jakarta
- Mukti Fajar Dan Yulianto Achmad, 2010, Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif, Pustaka Pelajar
- Nurnaningsih Amriani 2011 Mediasi Alternative Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan. Jakarta Rajagrafindo Persada
- Rusmadi Murad, 1999 “Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah” Bandung : Alumni
- R. Soeroso (2011) Pengantar Ilmu Hukum. Cetakan Ke-12 Sinar Grafika Jakarta
- Urip Santoso 2013 Hukum Agraria Jakarta Kencana
- Urip Santoso, Hukum Agraria: Kajian Komprehensif, Kencana, Jakarta





KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS IHSAN GORONTALO  
LEMBAGA PENELITIAN

Kampus Unisan Gorontalo Lt.3 - Jln. Achmad Nadjamuddin No. 17 Kota Gorontalo  
Telp: (0435) 8724466, 829975 E-Mail: [lembagapenelitian@unisan.ac.id](mailto:lembagapenelitian@unisan.ac.id)

Nomor : 4120/PIP/LEMLIT-UNISAN/GTO/V/2022

Lampiran : -

Hal : Permohonan Izin Penelitian

Kepada Yth,

Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Gorontalo

di,-

Tempat

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dr. Rahmisyari, ST.,SE.,MM  
NIDN : 0929117202  
Jabatan : Ketua Lembaga Penelitian

Meminta kesediannya untuk memberikan izin pengambilan data dalam rangka penyusunan **Proposal / Skripsi**, kepada :

Nama Mahasiswa : Fenny Hasan  
NIM : H1116064  
Fakultas : Fakultas Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Lokasi Penelitian : BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA GORONTALO  
Judul Penelitian : KESADARAN HUKUM MASYARAKAT PENDAFTARAN TANAH (STUDI KASUS DI KOTA GORONTALO)

Atas kebijakan dan kerja samanya diucapkan banyak terima kasih.

Gorontalo, 25 Mei 2022

Ketua,

**Dr. Rahmisyari, ST.,SE.,MM**  
NIDN 0929117202

+



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR PERTANAHAN KOTA GORONTALO  
PROVINSI GORONTALO**

Jalan P.Kalengkongan No.18 Telp.(0435)821013E-mail :pertanahan.kotagorontalo@gmail.com

Nomor : 196/100.2-75.71/V/2022  
Sifat : Biasa  
Lampiran : -  
Perihal : Keterangan Penelitian

Gorontalo, 31 Mei 2022

Yth.

Kepala Program Studi Ilmu Hukum

Universitas Ichsan Gorontalo

Lembaga Penelitian

Di -

Tempat

Sehubungan surat saudara nomor : 4120/PIP/LEMLIT-UNISAN/GTO/V/2022 tanggal 25 Mei 2022 hal Permohonan Izin Penelitian, bersama ini di sampaikan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa mengenai izin pengambilan data dalam rangka untuk Penyusunan Proposal Skripsi yang berjudul "Kesadaran Hukum Masyarakat Pendaftaran Tanah (Studi Kasus di Kota Gorontalo)" telah kami terima pada tanggal 30 Mei 2022.
2. Bahwa terhadap mahasiswa yang bersangkutan yakni :

Nama : Fenny Hasan  
NIM : H1116064  
Fakultas : Fakultas Hukum  
Program Studi: Ilmu Hukum

Telah benar-benar melakukan penelitian, wawancara dan pengambilan data pada Kantor Pertanahan Kota Gorontalo pada hari **Selasa tanggal 31 Mei 2022.**

Demikian surat keterangan ini untuk dipergunakan seperlunya dan Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih

An. Kepala Kantor Pertanahan  
Kota Gorontalo  
Kepala Subbagian Tata Usaha

  
Hasni Salamanja S.H.  
NIP. 19640518 199003 2 001

*Melayani, Profesional, Terpercaya*





**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO  
FAKULTAS HUKUM**

Surat Keputusan Mendiknas RI No. 84/D/O/2001  
Terakreditasi BAN-PT Nomor : 4147/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2017, Tanggal 31 Oktober 2017  
Jl. Ahmad Najamuddin No. 17 Telp.(0435) 829975 Fax. (0435) 829976 Gorontalo

**SURAT REKOMENDASI BEBAS PLAGIASI**  
**No. 098/FH-UIG/S-BP/VIII/2022**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : DR. Rusmulyadi, S.H.,M.H  
NIDN : 0906037503  
Jabatan : Dekan Fakultas Hukum UNISAN Gorontalo

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama Mahasiswa : Feni Hasan  
NIM : H.11.16.064  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum  
Judul Skripsi : Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Pendaftaran Tanah  
(Studi BPN Kota Gorontalo)

Sesuai hasil pengecekan tingkat kemiripan skripsi melalui aplikasi **Turnitin** untuk judul skripsi di atas diperoleh hasil *Similarity* sebesar 26%, berdasarkan Peraturan Rektor No. 32 Tahun 2019 tentang Pendeteksian Plagiat pada Setiap Karya Ilmiah di Lingkungan Universitas Ichsan Gorontalo dan persyaratan pemberian surat rekomendasi verifikasi calon wisudawan dari LLDIKTI Wil. XVI, bahwa batas kemiripan skripsi maksimal 30%, untuk itu skripsi tersebut di atas dinyatakan **BEBAS PLAGIASI** dan layak untuk diujikan.

Demikian surat rekomendasi ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Mengetahui  
Dekan,  
  
**DR. RUSMULYADI, S.H.,M.H.**  
**NIDN. 0906037503**

Gorontalo, 30 Agustus 2022  
Tim Verifikasi,

  
**SAHARUDDIN, S.H.,M.H.**  
**NIDN. 0927028801**

Terlampir :  
Hasil Pengecekan Turnitin

## PAPER NAME

**SKRIPSI FENI HASAN - Copy.docx**

## WORD COUNT

**7240 Words**

## CHARACTER COUNT

**45158 Characters**

## PAGE COUNT

**50 Pages**

## FILE SIZE

**69.0KB**

## SUBMISSION DATE

**May 27, 2022 8:36 AM GMT+8**

## REPORT DATE

**May 27, 2022 8:39 AM GMT+8****● 26% Overall Similarity**

The combined total of all matches, including overlapping sources, for each database.

- 26% Internet database
- 5% Publications database
- Crossref database
- Crossref Posted Content database
- 3% Submitted Works database

**● Excluded from Similarity Report**

- Bibliographic material
- Small Matches (Less than 25 words)

9	<b>hukumproperti.com</b> Internet	<1%
10	<b>digilib.iain-jember.ac.id</b> Internet	<1%
11	<b>angkolafacebook.blogspot.com</b> Internet	<1%
12	<b>fandisatria966.blogspot.com</b> Internet	<1%
13	<b>repository.unissula.ac.id</b> Internet	<1%
14	<b>mah-eisa.ac.id</b> Internet	<1%
15	<b>ortax.org</b> Internet	<1%
16	<b>widhihandoko.com</b> Internet	<1%
17	<b>kemendagri.go.id</b> Internet	<1%
18	<b>scribd.com</b> Internet	<1%
19	<b>adoc.pub</b> Internet	<1%
20	<b>pt.scribd.com</b> Internet	<1%

21	text-id.123dok.com	<1%
	Internet	
22	lib.unnes.ac.id	<1%
	Internet	
23	lindanilamsari1.wordpress.com	<1%
	Internet	
24	repository.uin-suska.ac.id	<1%
	Internet	
25	abdullahima.blogspot.com	<1%
	Internet	
26	id.m.wikipedia.org	<1%
	Internet	
27	repository.unibos.ac.id	<1%
	Internet	



## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Feni Hasan  
Nim : H11.16.064  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Tempat, Tanggal Lahir : Gorontalo, 30 Oktober 1986  
Nama Orang Tua :  
Ayah : Idris Hasan  
Ibu : Yeti Alam  
Adik : Irfan Hasan  
Suami : Saipul Mahmud  
Anak : Aditya P.R Mahmud



### Riwayat Pendidikan :

No	<u>Tahun</u>	<u>Jenjang</u>	<u>Tempat</u>	<u>Ket</u>
1	1993-1999	SDN 5 KOTA SELATAN	Gorontalo	Berijazah
2	1999-2001	SMP N 2 Gorontalo	Gorontalo	Berijazah
3	2001-2004	SMA BUKIT TENILO PAKET C	Gorontalo	Berijazah
4	2016-2022	Universitas Ichsan Gorontalo	Gorontalo	Berijazah