

**ANALISIS DAMPAK RENDAHNYA PENDAFTARAN TANAH DI DESA
SUKOANYAR KECAMATAN PAKIS KABUPATEN MALANG
PERSPEKTIF TIPOLOGI BUDAYA HUKUM SUNARYATI HARTONO**

SKRIPSI

OLEH:

**RENSA DWI TUSTASARI
NIM 200202110071**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG**

2024

**ANALISIS DAMPAK RENDAHNYA PENDAFTARAN TANAH DI DESA
SUKOANYAR KECAMATAN PAKIS KABUPATEN MALANG
PERSPEKTIF TIPOLOGI BUDAYA HUKUM SUNARYATI HARTONO**

SKRIPSI

OLEH:

**RENSA DWI TUSTASARI
NIM 200202110071**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG**

2024

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan,
Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

ANALISIS DAMPAK RENDAHNYA PENDAFTARAN TANAH DI DESA SUKOANYAR KECAMATAN PAKIS KABUPATEN MALANG PERSPEKTIF TIPOLOGI BUDAYA HUKUM SUNARYATI HARTONO

Benar-benar merupakan skripsi yang disusun sendiri berdasarkan kaidah penulisan karya ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan. Jika dikemudian hari laporan penelitian skripsi ini merupakan hasil plagiasi karya orang lain baik sebagian maupun keseluruhan, maka skripsi sebagai prasyarat mendapat predikat gelar sarjana dinyatakan batal demi hukum.

Malang, 06 Februari 2024

Penulis,



Rensa Dwi Tustasari

NIM 200202110071

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Rensa Dwi Tustasari, NIM: 200202110071 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul :

**ANALISIS DAMPAK RENDAHNYA PENDAFTARAN TANAH DI DESA
SUKOANYAR KECAMATAN PAKIS KABUPATEN MALANG
PERSPEKTIF TIPOLOGI BUDAYA HUKUM SUNARYATI HARTONO**

maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji oleh Majelis Dewan Penguji.

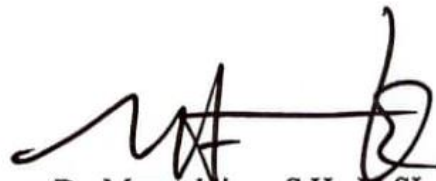
Malang, 31 Januari 2024

Dosen Pembimbing

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah



Dr. Fakhruddin, M.HI.
NIP 197408192000031002



Dr. Musataklima, S.H., M.SI
NIP 198304202023211012

PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji Skripsi saudara Rensa Dwi Tustasari, NIM 200202110071 mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

ANALISIS DAMPAK RENDAHNYA PENDAFTARAN TANAH DI DESA SUKOANYAR KECAMATAN PAKIS KABUPATEN MALANG PERSPEKTIF TIPOLOGI BUDAYA HUKUM SUNARYATI HARTONO

Telah dinyatakan lulus dalam sidang ujian skripsi yang dilaksanakan pada tanggal 23 Februari 2024.

Dengan Penguji:

1. Dr. Shofil Fikri, S.S., M.Pd.
NIPPPK 198311252023211008

()
Ketua

2. Dr. Musataklima, S.HI., M.SI.
NIP 198304202023211012

()
Sekretaris

3. Dr. Khoirul Hidayah, M.H.
NIP 197805242009122003

()
Penguji Utama

Malang, 4 Maret 2024
Fakultas Syariah



Dr. Sudirman, M.A., CAHRM
NIP 197708222005011803

MOTTO

"Kebudayaan tidak dibuat-buat melainkan sesuatu yang berkembang, yaitu manusia."

- Edward T. Hall dalam Buku The Hidden Dimension (1966)

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah rabbil'alamin, segala puji syukur tiada hentinya peneliti haturkan kehadiran Allah swt., yang telah memberikan rahmat dan pertolongan penulisan skripsi yang berjudul: “Analisis Dampak Rendahnya Pendaftaran Tanah di Desa Sukoanyar Kecamatan Pakis Kabupaten Malang Perspektif Tipologi Budaya Hukum Sunaryati Hartono” dapat kami selesaikan dengan baik. Shalawat dan salam kita haturkan kepada baginda Rasulullah Muhammad SAW yang telah memberikan uswatun hasanah kepada kita dalam menjalani kehidupan ini secara syar’i. Dengan mengikuti beliau, semoga kita tergolong orang-orang yang beriman dan mendapatkan syafaatnya di hari akhir kiamat. Amien.

Dengan segala pengajaran, bimbingan/ pengarahan, serta bantuan layanan yang telah diberikan, maka dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tiada taranya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Zainuddin, MA., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Bapak Prof. Dr. Sudirman, M.A., selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Bapak Dr. Fakhrudin, M.HI., selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

4. Bapak Dr. Burhanuddin Susanto, S.HI., M.Hum., selaku dosen wali penulis selama menempuh kuliah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Terima kasih penulis haturkan kepada beliau yang telah memberikan bimbingan, saran, serta motivasi selama menempuh perkuliahan.
5. Bapak Dr. Musataklima, S.H., M.SI., selaku dosen pembimbing penulis yang telah mencurahkan waktu untuk memberikan pengarahan dan motivasi dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
6. Segenap Dosen dan Karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah memberikan pembelajaran kepada kami semua. Dengan niat yang ikhlas, semoga amal mereka semua menjadi bagian dari ibadah untuk mendapatkan ridha Allah SWT.
7. Majelis dewan penguji skripsi yang telah memberikan arahan, kritik serta saran untuk menyempurnakan penulisan skripsi ini.
8. Bapak Drs. H. Usman selaku Kepala Desa Sukoanyar beserta warga masyarakat Desa Sukoanyar yang telah membantu memberikan data-data dan pandangan serta opini demi kelancaran penulisan skripsi ini.
9. Untuk kedua orang tua saya yang selalu sabar dan terus mendo'akan serta memberikan dukungan baik secara materiil maupun moril selama masa pendidikan hingga sampai saat ini.
10. Untuk temanku, Zhahrotul Jannah dan Puput Adela Tavera, terima kasih banyak atas semua hal yang telah kalian lakukan serta selalu memberikan semangat dan motivasi selama masa kuliah.

Dengan terselesaikannya laporan skripsi ini, harapannya ilmu yang telah kami peroleh selama kuliah dapat memberikan manfaat amal kehidupan di dunia dan akhirat. Sebagai manusia yang tak pernah luput dari kekhilafan, penulis sangat mengharapkan pintu maaf serta kritikan dan saran dari semua pihak demi upaya perbaikan di waktu yang akan datang.

Malang, 31 Januari 2024

Penulis,

Rensa Dwi Tustasari

NIM 200202110071

PEDOMAN TRANSLITERASI

Dalam penulisan karya ilmiah, penggunaan istilah asing kerap tidak dihindarkan. Secara umum sesuai Pedoman Umum Ejaan Bahasa Indonesia kata asing ditulis (dicetak) miring. Dalam konteks Bahasa Arab, terdapat pedoman transliterasi khusus yang berlaku internasional. Berikut ini disajikan tabel pedoman transliterasi sebagai acuan penulisan karya ilmiah. Transliterasi Arab-Indonesia Fakultas Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang adalah berpedoman pada model Library of Congress (LC) Amerika Serikat sebagai berikut:

Arab	Indonesia	Arab	Indonesia
ا	`	ط	ṭ
ب	b	ظ	ẓ
ت	t	ع	ʿ
ث	th	غ	gh
ج	j	ف	f
ح	ḥ	ق	q
خ	kh	ك	k
د	d	ل	l
ذ	dh	م	m
ر	r	ن	n
ز	z	و	w
س	s	هـ	h
ش	sh	ء	ʾ
ص	ṣ	ي	y

ض	d		
---	---	--	--

Untuk menunjukkan bunyi hidup panjang (*madd*), maka caranya dengan menuliskan coretan horisontal di atas huruf, seperti seperti ā, ī dan ū. (أ, ي, و). Bunyi hidup double Arab ditransliterasikan dengan menggabung dua huruf “ay” dan “aw” seperti *layyinah*, *lawwā mah*. Kata yang berakhiran *tā’marbūtah* dan berfungsi sebagai sifat atau *mud af ilayh* ditransliterasikan dengan “ah”, sedangkan yang berfungsi sebagai *mud af* ditransliterasikan dengan “at”.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO	iv
KATA PENGANTAR.....	v
PEDOMAN TRANSLITERASI	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
ABSTRAK	xiv
ABSTRACT	xv
خلاصة	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Sistematika Penulisan	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
A. Penelitian Terdahulu	10
B. Landasan Teori.....	21
1. Pendaftaran Tanah	21
2. Hak Atas Tanah	32
3. Teori Budaya Hukum	35

BAB III METODE PENELITIAN	46
A. Jenis Penelitian.....	46
B. Pendekatan Penelitian	46
C. Lokasi Penelitian.....	47
D. Jenis dan Sumber Data	48
E. Teknik Pengumpulan Data.....	50
F. Analisis Data	52
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	53
A. Gambaran Objek Penelitian	53
B. Deskripsi Informan Penelitian	56
C. Penyajian Data dan Analisis.....	59
1. Faktor-Faktor Penyebab Rendahnya Pendaftaran Tanah di Desa Sukoanyar Kecamatan Pakis Kabupaten Malang.....	59
2. Upaya Pemerintah Desa Dalam Meningkatkan Pendaftaran Tanah di Desa Sukoanyar Kecamatan Pakis Kabupaten Malang	84
BAB V PENUTUP	93
A. Kesimpulan	93
B. Saran.....	94
DAFTAR PUSTAKA	96
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	99

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu	15
Tabel 4.1 Luas wilayah Desa Sukoanyar menurut penggunaan lahan.....	54
Tabel 4.2 Karakteristik Informan Berdasarkan Jenis Kelamin	57
Tabel 4.3 Karakteristik Informan Berdasarkan Pendidikan.....	58
Tabel 4.4 Karakteristik Informan Berdasarkan Pekerjaan	58
Tabel 4.5 Data Desa Sukoanyar Kec. Pakis Kab. Malang	60

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1.1 Bukti Konsultasi	99
Lampiran 1.2 Dokumentasi Informan Penelitian	100
Lampiran 1.3 Pedoman Wawancara	103
Lampiran 1.4 Daftar Riwayat Hidup.....	105

ABSTRAK

Tustasari, Rensa Dwi. 200202110071, **Analisis Dampak Rendahnya Pendaftaran Tanah di Desa Sukoanyar Kecamatan Pakis Kabupaten Malang Perspektif Tipologi Budaya Hukum Sunaryati Hartono**, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, Pembimbing: Dr. Musataklima, S.H., M.SI

Kata Kunci: dampak; pendaftaran tanah; budaya hukum; sertifikat tanah.

Penelitian ini berfokus pada dua aspek yaitu membahas faktor penyebab rendahnya pendaftaran tanah di desa serta dampaknya dan upaya yang dilakukan pemerintah desa untuk meningkatkan pendaftaran tanah di desa. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor penyebab rendahnya pendaftaran tanah di desa dan untuk mengetahui upaya pemerintah desa dalam meningkatkan pendaftaran tanah di desa.

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis sosiologis yaitu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan nyata yang terjadi dimasyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan. Adapun pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif yang kemudian diuraikan dalam bentuk deskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa fenomena rendahnya pendaftaran tanah di Desa Sukoanyar masih pada tipe budaya hukum pra-konvensional, hal ini dapat dilihat dari kebiasaan lokal masyarakat seperti keyakinan telah menguasai secara fisik suatu tanah sehingga tidak memerlukan sertifikat, lebih berorientasi pada kepentingan ego dan kurangnya minat pada program pemerintah juga turut mempengaruhi rendahnya pendaftaran tanah. Rendahnya minat masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya tersebut menimbulkan beberapa dampak terhadap kepastian hak atas tanah yang dimiliki, diantaranya ketidakpastian kepemilikan, rawan sengketa, dan terbatasnya pemanfaatan hak kepemilikan tanah. Kemudian, untuk meningkatkan pendaftaran tanah di desa, pemerintah desa melakukan beberapa upaya meliputi: mengadakan kegiatan penyuluhan dan sosialisasi dengan melibatkan seluruh warga desa meningkatkan pemahaman masyarakat akan pentingnya sertifikasi tanah dan ikut serta dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diadakan oleh pemerintah melalui ATR/BPN.

ABSTRACT

Tustasari, Rensa Dwi. 200202110071, **Analysis of the Impact of Low Land Registration in Sukoanyar Village, Pakis District, Malang Regency in Perspective of Sunaryati Hartono's Legal Culture Typology**, Sharia Economic Law Study Program, Faculty of Sharia, Maulana Malik Ibrahim State Islamic University Malang, Supervisor: Dr. Musataklima, S.H., M.SI

Keywords: impact; land registration; legal culture; land certificate.

This research focuses on two aspects, namely discussing the factors causing low land registration in the village and the impacts caused by it, and the efforts made by the village government to improve land registration in the village. The purpose of this research is to find out the factors causing of low land registration in the village and to find out the efforts of the village government in improving land registration in the village in improving land registration in the village.

The research method used is juridical sociological, which is research conducted on the real situation that occurs in society with the intention of knowing and finding the facts and data needed. The research approach used in this research is a qualitative approach which is then described in descriptive form.

The results showed that the phenomenon of low land registration in Sukoanyar Village is still in the pre-conventional legal culture type, this can be seen from the local habits of the community such as the belief that they have physically controlled a land so they do not need a certificate, more ego-oriented interests and lack of interest in government programs also influence the low land registration. The low interest of the community to register their land has several impacts on the certainty of their land rights, including uncertainty of ownership, dispute proneness, and limited use of land ownership rights. Then, to improve land registration in the village, the village government made several efforts including: holding counseling and socialization activities by involving all villagers to increase public understanding of the importance of land certification and participating in the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program held by the government through ATR / BPN.

خلاصة

توستاساري، رينسا دوي. ٢٠٠٢٠٢١١٠٠٧١، تحليل أثر انخفاض تسجيل الأراضي في قرية سوكونيار، منطقة باكيس، محافظة مالانج من منظور نموذج الثقافة القانونية لسونارياتي هارتونو، أطروحة قسم القانون الاقتصادي الشرعي كلية الشريعة جامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية مالانج المشرف: الدكتور موسى تكليما الماجستير.

الكلمات المفتاحية: الأثر؛ تسجيل الأراضي؛ الثقافة القانونية؛ شهادة الأرض.

يركز هذا البحث على جانبين، وهما مناقشة العوامل المسببة لتدني تسجيل الأراضي في القرية والآثار الناجمة عن ذلك، والجهود التي تبذلها حكومة القرية لتحسين تسجيل الأراضي والجهود التي تبذلها حكومة القرية لتحسين تسجيل الأراضي في القرية. والغرض من هذا البحث هو معرفة العوامل المسببة لانخفاض تسجيل الأراضي في القرية ومعرفة الجهود التي تبذلها حكومة القرية لتحسين تسجيل الأراضي في القرية. في تحسين تسجيل الأراضي في القرية.

منهج البحث المستخدم في هذا البحث هو المنهج السوسيولوجي القانوني، وهو البحث الذي يتم إجراؤه على الوضع الحقيقي الذي يحدث في المجتمع بقصد معرفة وإيجاد الحقائق والبيانات اللازمة. في هذا البحث يستخدم منهج البحث هو المنهج الكيفي الذي يتم وصفه بشكل وصفي. تدل نتائج البحث أن حدوث انخفاض تسجيل الأراضي في قرية سوكونيار في حال الثقافة القانون ما قبل التقليدية، يمكن ملاحظة ذلك من عادات المجتمع المحلي مثل اعتقاد بأنهم يسيطرون فعليا على الأرض حتى لا يحتاج شهادة الأرض، الأكثر يهتمون الأنا ومنخفض رغبتهم على برنامج الحكومة كذلك هذا الحال يؤثر على انخفاض تسجيل الأرض. كما أن انخفاض اهتمام المجتمع المحلي بتسجيل أراضيهم له عدة تأثيرات على التأكد من حقوقهم في الأراضي، بما في ذلك عدم اليقين في الملكية، وقابلية النزاع، ومحدودية استخدام الأراضي. ومن ثم، ولتحسين تسجيل الأراضي في القرية، بذلت حكومة القرية عدة جهود منها: القيام بأنشطة استشارية واجتماعية تشمل جميع القرويين لزيادة الفهم العام لأهمية توثيق الأراضي والمشاركة في برنامج التسجيل المنهجي الكامل للأراضي الذي تنظمه الحكومة من خلال برنامج التسجيل المنهجي الكامل للأراضي الذي تنظمه الحكومة من خلال الوكالة التركية لتسجيل الأراضي/شبكة الأراضي الزراعية.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan sebuah negara agraris dimana kehidupan penduduknya sangat bergantung pada pertanian dan tanah. Tanah adalah salah satu sumber dari penghidupan masyarakat, sebagai halnya untuk bercocok tanam, tempat tinggal dan hal lainnya yang bernilai ekonomis. Sehingga dapat dikatakan bahwa tanah merupakan kebutuhan mendasar dari manusia. Manusia yang melakukan segala aktivitasnya di atas tanah dan merupakan sesuatu yang tidak terpisahkan antara manusia dan tanah selama manusia itu hidup sampai dengan meninggal.

Tanah memiliki peran krusial dalam perkembangan masyarakat modern dan memegang peranan penting dalam proses pembangunan. Selain menjadi sebuah tempat tinggal bagi masyarakat, tanah juga sebagai tempat bagi individu maupun masyarakat untuk membangun kehidupan ekonomi, politik, sosial dan budaya. Regulasi pertanahan di Indonesia menjadi tanggung jawab negara dalam pelaksanaannya.¹

Negara melaksanakan regulasi pertanahan sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Tahun 1945 yang berbunyi: “*Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung*

¹ Musleh Harry dan Imam Sukadi, “The Authority of Local Governments in Land Arrangement and Management Perspective of Maslahah Theory,” *Budapest International Research and Critics Institute-Journal (BIRCI-Journal)* 5, no. 1(2022): 5790 <https://doi.org/10.33258/birci.v5i1.4287>.

didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Atas dasar ketentuan pasal tersebut, hak atas permukaan bumi atau yang disebut tanah sebagai objek hukum agraria termasuk dikuasai oleh Negara yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum sesuai yang diatur dalam Pasal 4 UUPA.

Pentingnya peran tanah bagi manusia ini didukung dengan pemberian kepastian dan jaminan hukum bidang tanah yang dikuasai oleh masyarakat dan didukung pula dengan ketentuan hukum yang tertulis, lengkap dan jelas isinya mengenai pengaturan kepemilikan bidang tanah. Salah satu instrumen yang memuat data yuridis dan data fisik sebuah bidang tanah adalah sertipikat. Sertipikat merupakan bukti hak yang kuat dimiliki oleh subjek hukum yang diakui kepemilikannya atas bidang tanah yang tercatat atas namanya, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya dengan bukti-bukti dan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.² Sertifikat tanah tersebut didapat melalui serangkaian kegiatan yang disebut dengan pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah sendiri diatur dalam Pasal 19, Pasal 23, Pasal 32 dan 38 UUPA yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1962 tentang Pendaftaran Tanah, namun dalam perkembangan selanjutnya pada tanggal 8 Juli 1997 dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penyelenggaraan

² I Made Citra Gada Kumara, I Ketut Kasta Arya Wijaya, dan Luh Putu Suryani, "Kepastian Hukum Pemegang Hak atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia," *Jurnal Preferensi Hukum* 2, no. 3(2021): 560 <https://doi.org/10.22225/jph.2.3.4013.560-563>.

pendaftaran tanah oleh Pemerintah untuk pertama kalinya yang dilakukan secara sistematis di seluruh wilayah Republik Indonesia sendiri diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA.³

Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Ketentuan kepemilikan sertifikat untuk setiap pemegang hak atas tanah merupakan suatu kewajiban yang harus dilakukan melalui kegiatan pendaftaran tanah sesuai yang diatur dalam Pasal 4 ayat (3) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa untuk mencapai tertib administrasi, setiap bidang tanah dan satuan tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk mewujudkan tertib administrasi, tertib hukum dan memenuhi tuntutan masyarakat Indonesia. Selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, pendaftaran tanah juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya. Konsep utama yang ingin diwujudkan melalui pendaftaran tanah adalah

³ Heny Iswanto, "Peran Kepala Desa Dalam Menunjang Tercapainya Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Bagian Hukum Kabupaten Daerah Tingkat II Purworejon," *Mimbar Hukum* XXV, no. 1 (2007): 68.

memberikan jaminan kepastian hukum yang mencakup kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak.⁴

Kegiatan pendaftaran tanah berlaku serta harus dilaksanakan pada semua lapisan masyarakat yang memegang suatu hak atas tanah, tidak terkecuali pada kalangan masyarakat pedesaan. Tinggi rendahnya pendaftaran tanah yang terdapat pada lingkup masyarakat desa juga dipengaruhi oleh kesadaran hukum masyarakat itu sendiri. Seperti yang telah dikemukakan oleh Sunaryati Hartono bahwa budaya hukum identik dengan kesadaran hukum karena keduanya saling memengaruhi. Dimana kesadaran hukum membentuk budaya hukum, sebaliknya budaya hukum merupakan cerminan dari kesadaran hukum.

Hal tersebut menggambarkan bagaimana tanggapan masyarakat tentang kewajiban memiliki sertipikat tanah sebagai bukti yang sah terhadap kepemilikan tanah. Jika kesadaran hukum masyarakat cukup tinggi mengenai pentingnya sertipikat tanah, maka hal itu mencerminkan bahwa hukum berfungsi dengan baik dan dapat dipatuhi oleh masyarakat seluruhnya begitupun sebaliknya. Jika kesadaran hukum pada masyarakat rendah maka budaya hukum yang ada di sana pasti akan tercermin dalam kurangnya perhatian terhadap pendaftaran tanah dan pengakuan resmi atas hak kepemilikan tanah. Oleh karena itu, kesadaran hukum masyarakat dan budaya hukum yang berkembang dalam masyarakat sangat relevan dalam memahami tinggi rendahnya pendaftaran tanah di suatu desa.

⁴ Dian Aries Mujiburohman, "Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)," *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan* 4, no. 1 (2018): 89 <https://doi.org/10.31292/jb.v4i1.217>.

Namun demikian dalam kenyataannya tidak jarang masyarakat yang kurang peduli dalam pendaftaran tanahnya, terutama di desa-desa yang mana pendaftaran tanah belum dijalankan secara maksimal oleh masyarakatnya. Salah satu desa yang masih rendah dalam pendaftaran tanah adalah Desa Sukoanyar Kecamatan Pakis Kabupaten Malang. Hal tersebut menyebabkan ketidakpastian akan status kepemilikan tanah disana yang dikhawatirkan akan menimbulkan sengketa di masa depan.

Berdasarkan riset awal yang dilakukan oleh peneliti, diperoleh informasi bahwa di Desa Sukoanyar Kecamatan Pakis Kabupaten Malang masih banyak masyarakat yang hanya suka membeli tanah namun tidak mau menyuratkan tanahnya. Kebanyakan dari mereka tidak mendaftarkan tanah seketika setelah membeli tanah, kadang ada yang 10 tahun kemudian baru mengurus sertifikatnya. Minimnya masyarakat Desa Sukoanyar yang mengurus sertifikat hak atas tanah dapat dilihat dari estimasi bidang tanah yang sudah terdaftar yakni berjumlah sekitar 1.047 atau jika di prosentasekan hanya berjumlah 30% dari jumlah keseluruhan sebanyak 3.490 bidang tanah. Data tersebut didapat dari daftar tanah DHKP (Daftar Himpunan Ketetapan dan Pembayaran) Desa Sukoanyar.⁵

Fakta yang terdapat pada lapangan tersebut memaparkan bahwa masih banyak masyarakat yang enggan mendaftarkan hak atas tanahnya. Sunaryati Hartono menekankan pentingnya memahami budaya hukum lokal dalam masyarakat seperti norma, nilai-nilai, dan perilaku hukum di

⁵ Usman, wawancara, (Malang, 29 September 2023).

Desa Sukoanyar sehingga dapat memengaruhi sikap dan tindakan masyarakat terkait pendaftaran tanah. Budaya hukum disini terbagi menjadi tiga macam yaitu pra-konvensional, konvensional, dan pasca konvensional. Dengan memahami tipologi budaya hukum yang ada, penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran yang lebih tepat tentang interaksi dan persepsi masyarakat Desa Sukoanyar terhadap sistem hukum yang ada. Analisis ini diharapkan dapat memberikan pemahaman mendalam mengenai tingkat kesadaran hukum dan potensi untuk peningkatan pendaftaran tanah melalui pengakuan dan integrasi nilai-nilai lokal dalam kerangka hukum yang lebih luas. Dengan mengadopsi sudut pandang Sunaryati Hartono, penelitian ini tidak hanya akan mengidentifikasi tipe budaya hukum yang mendominasi Desa Sukoanyar, tetapi juga akan menguraikan dampak dari rendahnya pendaftaran tanah serta upaya pemerintah dalam peningkatan pendaftaran tanah dan kepastian hukum di tingkat desa.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penelitian ini lebih difokuskan untuk menghasilkan suatu analisis mendalam mengenai dampak rendahnya pendaftaran tanah di Desa Sukoanyar terhadap kepastian hak atas tanah menggunakan perspektif tipologi budaya hukum Sunaryati Hartono. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih baik tentang kompleksitas masalah ini dan juga dapat memberikan masukan serta rekomendasi kebijakan yang mungkin membantu meningkatkan pendaftaran tanah khususnya di Desa Sukoanyar.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah faktor-faktor penyebab rendahnya pendaftaran tanah di Desa Sukoanyar Kecamatan Pakis Kabupaten Malang?
2. Bagaimana upaya pemerintah desa dalam meningkatkan pendaftaran tanah di Desa Sukoanyar Kecamatan Pakis Kabupaten Malang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui faktor-faktor penyebab rendahnya pendaftaran tanah di Desa Sukoanyar Kecamatan Pakis Kabupaten Malang.
2. Untuk mengetahui upaya pemerintah desa dalam meningkatkan pendaftaran tanah di Desa Sukoanyar Kecamatan Pakis Kabupaten Malang.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan pengetahuan bagi pembaca serta bagi pengembangan dalam bidang akademik pada umumnya, serta ilmu hukum agraria dan hukum ekonomi syariah pada khususnya.
2. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan rekomendasi kebijakan yang berguna bagi berbagai pihak khususnya masyarakat dan penegak hukum desa Sukoanyar terkait

pentingnya menanamkan kesadaran hukum untuk mensertifikatkan tanahnya.

E. Sistematika Penulisan

Agar pembahasan penelitian ini terarah, maka sistematika pembahasannya disusun sebagai berikut:

- Bab I Pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.
- Bab II Terkait dengan tinjauan pustaka yang memuat, penelitian terdahulu dan landasan teori yang berkaitan dengan tema penelitian.
- Bab III Metode penelitian yang memuat jenis dan pendekatan penelitian, lokasi penelitian, sumber data baik primer maupun sekunder, teknik pengumpulan data, dan terakhir analisis data.
- Bab IV Hasil penelitian dan pembahasan untuk menjawab rumusan masalah yang meliputi: (1) Apakah faktor-faktor penyebab rendahnya pendaftaran tanah di Desa Sukoanyar Kecamatan Pakis Kabupaten Malang? (2) Bagaimana upaya pemerintah desa dalam meningkatkan pendaftaran tanah di Desa Sukoanyar Kecamatan Pakis Kabupaten Malang?
- Bab V Merupakan bab penutup yang memuat kesimpulan dan saran. Bab kesimpulan merupakan bab yang menjelaskan

tentang jawaban singkat atas rumusan masalah yang telah ditetapkan. Saran adalah usulan atau anjuran kepada pihak-pihak yang terkait pada tema yang diteliti demi kebaikan masyarakat, dan usulan atau anjuran untuk penelitian berikutnya di masa-masa mendatang.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu merupakan acuan yang digunakan peneliti untuk melakukan penelitian agar dapat lebih memahami teori. Disini peneliti menyajikan beberapa hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian selanjutnya yang kemudian dikembangkan menjadi skripsi. Beberapa penelitian terdahulu yang digunakan penulis antara lain sebagai berikut:

1. Skripsi oleh **Novi Krismayanti** dari Universitas Muhammadiyah Makassar tahun 2021 dengan judul **“Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Kepemilikan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Di Desa Beroanging Kecamatan Bangkala Barat Kabupaten Jeneponto”**. Penelitian ini membahas mengenai tingkat kesadaran hukum masyarakat terhadap kepemilikan sertipikat hak milik atas tanah dan faktor penghambat kesadaran hukum masyarakat dalam mengurus sertipikat. Metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Hasil penelitian diketahui bahwa tingkat kesadaran hukum masyarakat terhadap kepemilikan sertipikat hak milik atas tanah masih rendah, hal ini dapat dilihat dari kurangnya pemahaman masyarakat yang mensertifikatkan tanahnya. Kemudian

yang menjadi faktor penghambat disana meliputi faktor ekonomi, akses dan kurangnya pengetahuan.⁶

2. Skripsi oleh **Okta Silviana Putri** dari Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember tahun 2022 dengan judul **“Kesadaran Hukum Masyarakat Banyuwangi Terhadap Pentingnya Sertifikat Tanah (Studi Kasus: Kelurahan Gombengsari Kecamatan Kalipuro Kabupaten Banyuwangi)”**. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tingkat kesadaran hukum dan faktor yang mempengaruhi kesadaran hukum masyarakat Banyuwangi di Kelurahan Gombengsari terhadap pentingnya sertifikasi tanah. Metode penelitian menggunakan metode kualitatif deskriptif. Adapun hasil penelitian dapat dikatakan bahwa tingkat kesadaran hukum masyarakat Banyuwangi khususnya pada Kelurahan Gombengsari terhadap sertifikasi tanah masih rendah. Sedangkan faktor yang mempengaruhi kesadaran hukum masyarakat Banyuwangi akan pentingnya sertifikasi tanah dapat dilihat dari dua aspek yakni faktor internal dan faktor eksternal.⁷
3. Skripsi oleh **Juliana Abdullah** dari Universitas Muhammadiyah Makassar tahun 2020 dengan judul **“Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Desa Bentenge Kec. Mallawa Kab. Maros”**. Penelitian ini

⁶ Novi Krismayanti, “Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Kepemilikan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Di Desa Beroanging Kecamatan Bangkala Barat Kabupaten Jeneponto” (Skripsi, Universitas Muhammadiyah Makassar, 2021).

⁷ Okta Silviana Putri, “Kesadaran Hukum Masyarakat Banyuwangi Terhadap Pentingnya Sertifikat Tanah (Studi Kasus: Kelurahan Gombengsari Kecamatan Kalipuro Kabupaten Banyuwangi)” (Skripsi, Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, 2022).

bertujuan untuk mengetahui tingkat kesadaran hukum masyarakat terhadap pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah di Desa Bentenge Kec. Mallawa Kab. Maros dan faktor-faktor yang menghambat masyarakat untuk mendaftarkan hak milik atas tanahnya. Metode penelitian menggunakan jenis penelitian kualitatif deskriptif. Hasil penelitian diketahui bahwa tingkat kesadaran hukum masyarakat terhadap pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah di Desa Bentenge Kec. Mallawa Kab. Maros bisa dikatakan rendah. Hal ini dikarenakan kurangnya aspek pengetahuan hukum, pemahaman hukum dan sikap hukum. Sedangkan faktor yang menjadi penghambat dalam pendaftaran tanah meliputi faktor ekonomi terkendala biaya, kurangnya pemahaman masyarakat serta kurangnya minat untuk mensertifikasikan tanahnya.⁸

4. Skripsi oleh Ainaya Qalbina Putri Universitas Islam Sultan Agung Semarang tahun 2022 dengan judul **“Analisis Hukum Terhadap Rendahnya Kesadaran Masyarakat Untuk Mensertifikatkan Tanah Di Desa Ketilengsingolelo Kabupaten Jepara”**. Penelitian ini membahas mengenai dampak yang terjadi dari rendahnya kesadaran hukum masyarakat untuk mensertifikatkan tanahnya serta bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum disertifikatkan. Metode penelitian yang digunakan adalah metodologi yuridis empiris. Hasil penelitian diketahui bahwa dampak

⁸ Juliana Abdullah, “Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Desa Bentenge Kec. Mallawa Kab. Maros” (Skripsi, Universitas Muhammadiyah Makassar, 2020).

dari rendahnya minat masyarakat dalam sertifikasi tanah adalah adanya perselisihan mengenai batas-batas tanah yang disebabkan oleh sosio kultur masyarakat itu sendiri. sedangkan bentuk perlindungan hukum atastanah yang belum bersertifikat terbagi menjadi dua yakni secara preventif dan represif, dimana bentuk perlindungan hukum yang diterapkan di Desa Ketilengsingolelo adalah preventif.⁹

5. Jurnal oleh Mohammad Muhadir Universitas Mataram tahun 2017 dengan judul **“Persepsi Masyarakat Terhadap Pentingnya Pembuatan Sertipikat Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Di Kecamatan Keruak Lombok Timur)”**. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui tingkat kesadaran masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah ditunjang dari persepsi masyarakat tentang pentingnya sertipikat tanah sebagai barang bukti kepemilikan di Kecamatan Keruak Kabupaten Lombok Timur, kemudian upaya yang dapat dilakukan pemerintah untuk meningkatkan kesadaran masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif empiris. Hasil penelitian mengungkapkan bahwa tingkat kesadaran masyarakat kecamatan Keruak dalam melakukan pendaftaran tanah dapat dikatakan cukup baik jika dilihat dari sebagian besar masyarakatnya telah memiliki sertipikat hak milik atas tanah karena persepsi mereka tentang pembuatan sertipikat merupakan hal yang penting. Kemudian

⁹ Ainaya Qalbina Putri, “Analisis Hukum Terhadap Rendahnya Kesadaran Masyarakat Untuk Mensertifikatkan Tanah Di Desa Ketilengsingolelo Kabupaten Jepara” (Skripsi, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2022).

salah satu upaya yang dilakukan pemerintah untuk meningkatkan kesadaran masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah adalah dengan mengadakan penyuluhan di desa-desa serta meningkatkan pelayanan kantor pertanahan.¹⁰

6. Jurnal oleh Reda Manthovani dan Istiqomah Universitas Al Azhar Indonesia tahun 2017 dengan judul **“Pendaftaran Tanah Di Indonesia”**. Penelitian ini berangkat dari permasalahan banyaknya tanah yang belum terdaftar dan permasalahan tentang penyelesaian sengketa tanah di Indonesia. Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengungkap sistem pendaftaran tanah di Indonesia serta hambatan yang terjadi dalam pendaftaran tanah. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa beberapa faktor hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yaitu kebijakan pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan pendaftaran tanah, kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, anggapan masyarakat diperlukan biaya yang mahal untuk melaksanakan pendaftaran tanah, anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat, serta anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat.¹¹

¹⁰ Mohammad Muhadir, “Persepsi Masyarakat Terhadap Pentingnya Pembuatan Sertipikat Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Di Kecamatan Keruak Lombok Timur),” *Jurnal Universitas Mataram*, 2017.

¹¹ Reda Manthovani dan Istiqomah Istiqomah, “Pendaftaran Tanah Di Indonesia,” *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 2, no. 2 (17 Juli 2021): 23, <https://doi.org/10.36722/jmih.v2i2.744>.

Tabel 2.1
Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu

No.	Nama, Tahun, Judul	Rumusan Masalah	Hasil Pembahasan	Persamaan	Perbedaan
1.	Novi Krismayanti Universitas Muhammadiyah Makassar. Tahun 2021. Judul: Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Kepemilikan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Di Desa Beroanging Kecamatan Bangkala Barat Kabupaten Jeneponto.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana tingkat kesadaran hukum masyarakat dalam mengurus Sertipikat hak milik atas tanahnya di Desa Beroanging Kecamatan Bangkala Barat Kabupaten Jeneponto ? 2. Apa faktor masyarakat dalam mengurus sertipikat hak milik atas tanah di Desa Beroanging Kecamatan Bangkala Barat Kabupaten Jeneponto ? 	Tingkat kesadaran hukum masyarakat terhadap kepemilikan sertipikat hak milik atas tanah di Desa Beroanging dapat dikatakan masih rendah dikarenakan kurangnya pemahaman masyarakat yang mensertipikatkan tanahnya. Sedangkan faktor penghambatnya meliputi faktor ekonomi yakni terkendala biaya serta faktor kurangnya pengetahuan	Sama-sama membahas mengenai faktor yang menjadi penghambat masyarakat dalam mengurus sertifikat.	Perbedaannya terletak pada teori yang digunakan, dimana penelitian terdahulu menggunakan teori kesadaran hukum sedangkan penelitian ini menggunakan teori budaya hukum dan kepastian hukum.

2.	Okta Silvana Putri Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember. Tahun 2022. Judul: Kesadaran Hukum Masyarakat Banyuwangi Terhadap Pentingnya Sertifikat Tanah (Studi Kasus: Kelurahan Gombengsari Kecamatan Kalipuro Kabupaten Banyuwangi)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana tingkat kesadaran hukum masyarakat Banyuwangi di Kelurahan Gombengsari terhadap pentingnya sertifikasi tanah? 2. Apa saja faktor yang mempengaruhi kesadaran hukum masyarakat Banyuwangi di Kelurahan Gombengsari terhadap sertifikasi tanah? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kesadaran hukum masyarakat Kelurahan Gombengsari terhadap sertifikasi tanah masih rendah. Hal ini dikarenakan kurangnya aspek pengetahuan hukum, sikap hukum, serta pemahaman hukum yang ada di masyarakat. 2. Faktor yang mempengaruhi kesadaran hukum masyarakat akan pentingnya sertifikasi tanah dapat dilihat dari dua aspek 	Persamaan terletak pada pentingnya pengurusan sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah menurut hukum.	Perbedaan yaitu pada penelitian terdahulu faktor pengaruh kesadaran hukum dinilai dari aspek pengetahuan hukum, sikap hukum dan pemahaman hukum Sedangkan pada penelitian ini lebih fokus pada faktor pengaruh yang menyebabkan dampak terhadap kepastian hak atas tanah.
----	--	---	---	--	---

			yakni faktor internal dan faktor eksternal.		
3.	Juliana Abdullah Universitas Muhammadiyah Makassar. Tahun 2020. Judul: Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Desa Bentenge Kec. Mallawa Kab. Maros”.	<p>1. Bagaimana akah tingkat kesadaran hukum masyarakat terhadap pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah di Desa Bentenge Kec. Mallawa Kab. Maros?</p> <p>2. Apakah faktor-faktor yang menghambat masyarakat untuk mendaftarkan hak milik atas tanahnya di Desa Bentenge Kec. Mallawa Kab. Maros?</p>	Tingkat kesadaran hukum masyarakat terhadap pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah di Desa Bentenge Kec. Mallawa Kab. Maros bisa dikatakan rendah. Hal ini dikarenakan kurangnya aspek pengetahuan hukum, pemahaman hukum dan sikap hukum. Sedangkan faktor yang menjadi penghambat dalam pendaftaran tanah meliputi faktor ekonomi terkendala biaya, kurangnya pemahaman masyarakat serta kurangnya	sama-sama menggunakan metode penelitian empiris dengan pendekatan kualitatif deskriptif.	Perbedaan yang terletak pada rumusan masalah dimana penelitian terdahulu membahas tingkat kesadaran hukum beserta faktor penghambatnya. Sedangkan pada penelitian ini, peneliti mencoba mengkaji faktor penyebab rendahnya pendaftaran tanah dan dampaknya pada kepastian hak atas tanah serta upaya yang dilakukan pemerintah kedepannya.

			minat untuk mensertipikasikan tanahnya.		
4.	Ainaya Qalbina Putri Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Tahun 2022. Judul: Analisis Hukum Terhadap Rendahnya Kesadaran Masyarakat Untuk Mensertifikasikan Tanah Di Desa Ketilengsingolelo Kabupaten Jepara.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana dampak yang terjadi dari rendahnya kesadaran hukum masyarakat untuk mensertifikasikan tanah di desa Ketilengsingolelo? 2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap tanah yang belum bersertifikat? 	Dampak dari rendahnya minat masyarakat dalam sertifikasi tanah adalah adanya perselisihan mengenai batas-batas tanah yang disebabkan oleh sosio kultur masyarakat itu sendiri. Sedangkan bentuk perlindungan hukum atas tanah yang belum bersertifikat terbagi menjadi dua yakni secara preventif dan represif, dimana bentuk perlindungan hukum yang diterapkan di Desa Ketilengsingolelo adalah preventif	Persamaan yaitu sama-sama membahas mengenai dampak yang ditimbulkan dari rendahnya minat masyarakat untuk mensertifikasikan tanahnya.	Perbedaan yaitu terletak pada teori yang digunakan, dimana penelitian terdahulu mengguankan teori kesadaran hukum dan pada penelitian ini menggunakan teori budaya hukum Sunaryati Hartono dan teori kepastian hukum.
5.	Mohammad Muhadir Universitas Mataram.	1. Bagaimana persepsi masyarakat terhadap	1. Persepsi masyarakat mengatakan	Persamaan yakni terletak pada pembahasan	Perbedaan : Penelitian terdahulu lebih fokus

	<p>Tahun 2017. Judul: Persepsi Masyarakat Terhadap Pentingnya Pembuatan Sertipikat Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Di Kecamatan Keruak Lombok Timur).</p>	<p>pentingnya sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah di Kecamatan Keruak Kabupaten Lombok Timur?</p> <p>2. Bagaimana tingkat kesadaran masyarakat di Kecamatan Keruak Kabupaten Lombok Timur dalam melakukan pendaftaran tanah?</p> <p>3. Upaya apa yang dilakukan pemerintah untuk meningkatkan kesadaran masyarakat di Kecamatan Keruak Kabupaten Lombok Timur dalam melakukan</p>	<p>an bahwa pembuatan sertipikat merupakan hal yang penting.</p> <p>2. Tingkat kesadaran masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah dapat dikatakan cukup baik jika dilihat dari sebagian besar masyarakatnya telah memiliki sertipikat hak milik atas tanah.</p> <p>3. Upaya yang dilakukan pemerintah untuk meningkatkan kesadaran masyarakat dalam pendaftaran tanah salah satunya</p>	<p>tentang pentingnya sertipikat tanah sebagai bukti yang sah menurut hukum.</p>	<p>terhadap persepsi masyarakat akan pentingnya sertipikat dinilai dengan tingkat kesadaran hukum disana. Pada penelitian ini, peneliti mengambil fokus tentang faktor pengaruh rendahnya minat masyarakat akan sertipikat tanah serta dampak yang ditimbulkan didalamnya.</p>
--	--	--	---	--	--

		n pendaftaran tanah?	dengan mengadakan penyuluhan di desa-desa serta meningkatkan pelayanan kantor pertanahan.		
6.	Jurnal oleh Reda Manthovani dan Istiqomah Universitas Al Azhar Indonesia. Tahun 2017. Judul: Pendaftaran Tanah Di Indonesia.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana sistem pendaftaran tanah di Indonesia? 2. Bagaimana hambatan yang terjadi dalam pendaftaran tanah? 	Kegiatan pendaftaran tanah dilaksanakan melalui dua cara yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Kemudian, beberapa faktor hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yaitu kebijakan pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan pendaftaran tanah, kurang memahami	Sama-sama membahas tentang pentingnya pendaftaran tanah beserta faktor penghambatnya.	Perbedaannya terletak pada metode penelitian. Jenis penelitian yang digunakan pada jurnal adalah yuridis normatif sedangkan pada penelitian ini menggunakan yuridis empiris

			fungsi dan kegunaan sertifikat, anggapan masyarakat diperlukan biaya yang mahal untuk melaksanakan pendaftaran tanah, anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat, anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat.		
--	--	--	--	--	--

B. Landasan Teori

1. Pendaftaran Tanah

a. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Adanya pendaftaran tanah ditunjukan untuk memberikan jaminan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian berupa sertifikat tanah. Hal ini juga berfungsi sebagai alat

untuk mengatur kepemilikan tanah, penguasaan dan kontrol atas penggunaan dan pemanfaatan tanah.¹²

Menurut Boedi Harsono, pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara teratur dan terus-menerus, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.¹³

Sedangkan secara yuridis, pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa: Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukaan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah

¹² Manthovani dan Istiqomah, "Pendaftaran Tanah Di Indonesia", 24.

¹³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, 20 ed., Hukum Tanah Nasional, Jilid 1 (Jakarta: Djambatan, 2020), 72.

ada haknya, dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹⁴

Pendaftaran tanah mempunyai arti penting dan memberikan manfaat dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat. Salah satu upaya Pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum yakni dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah sebagai pelaksana Pasal 19 UUPA. Proses pendaftaran tanah akan menghasilkan dokumen bukti kepemilikan tanah yang dikenal sebagai sertifikat. Sertifikat tanah ini membawa kepastian hukum mengenai jenis hak kepemilikan, siapa pemilik hak dan apa yang menjadi objek hak tersebut. Dibandingkan dengan dokumen tertulis lainnya, sertifikat dianggap sebagai bentuk bukti kepemilikan yang sangat kuat. Oleh karena itu, secara hukum dianggap sah kecuali terdapat bukti yang menunjukkan sebaliknya di pengadilan.¹⁵

Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menghasilkan dua jenis data, yaitu:

a. Data fisik

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah serta satuan rumah susun yang terdaftar. Hal ini juga mencakup keterangan mengenai keberadaan bangunan atau bagian bangunan yang ada di atasnya.

b. Data yuridis

¹⁴ Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁵ Manthovani dan Istiqomah, "*Pendaftaran Tanah Di Indonesia*", 23.

Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, keterangan mengenai pemegang hak dan pihak lain yang terkait, serta beban-beban lain yang membebaninya.

Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang diadakan oleh pemerintah adalah pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian hak yang kuat. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menetapkan bahwa pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan surat tanda bukti hak yang berupa sertipikat tanah.

Dalam hal ini Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi:¹⁶

- 1) Pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis
- 2) Pembuatan Peta dan daftar bidang tanah.
- 3) Pemberian surat tanda bukti hak.

b. Tujuan Pendaftaran Tanah

¹⁶ Dr Isnaini dkk., *Hukum Agrari: Kajian Komprehensif* (Medan: Pustaka Prima, 2022), 60.

Berdasarkan pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan pendaftaran tanah yaitu:¹⁷

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Adapun jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi:

- a) Kepastian status hak yang didaftar, artinya dengan pendaftaran tanah akan diketahui dengan pasti 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 subjek hak, artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perorangan (warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).
- c) Kepastian objek hak, artinya pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas tanah, dan ukuran (luas) tanah. Letak tanah berada di jalan, kelurahan/desa,

¹⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2010), 292–94.

kecamatan, kabupaten/kota, dan provinsi mana, batas-batas tanah meliputi sebelah utara, selatan, timur dan barat berbatasan dengan tanah siapa dan tanah apa. Ukuran (luas) tanah dalam meter persegi.

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dapat mengadakan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Untuk melaksanakan fungsi informasi, data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Program pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan, yaitu Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah, dan Tertib Pemeliharaan Tanah dan Pelestarian Lingkungan Hidup. 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 didaftarkan.

2. Asas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka sesuai yang dirumuskan pada Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997, apabila dijabarkan sebagai berikut:¹⁸

1. Asas Sederhana

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan pokok dan prosedurnya dapat dipahami dengan mudah oleh semua pihak yang berkepentingan, khususnya oleh para pemegang hak atas tanah.

2. Asas Aman

Asas ini dimaksudkan untuk menekankan perlunya penyelenggaraan pendaftaran tanah dengan teliti cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan utama dari pendaftaran tanah.

3. Asas Terjangkau

Asas ini bertujuan untuk memastikan keterjangkauan bagi semua pihak yang membutuhkan, terutama dengan mempertimbangkan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang disediakan dalam konteks penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dapat terjangkau oleh semua pihak yang memerlukan.

4. Asas Mutakhir

¹⁸ Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Asas ini dimaksudkan untuk menekankan pentingnya kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dan berkesinambungan dalam pemeliharaan data. Data yang tersedia harus mencerminkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diwajibkan untuk mendaftarkan dan mencatat setiap perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut pemeliharaan data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu mencerminkan dengan keadaan nyata dilapangan.

5. Asas Terbuka

Asas ini bertujuan untuk memastikan bahwa masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan yang akurat mengenai data fisik dan data yuridis setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

3. Sistem dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Boedi Harsono mengemukakan bahwa sistem pendaftaran tanah ada dua macam yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Dalam sistem pendaftaran hak, setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan, kemudian juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftarkan, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta hanya

merupakan sumber datanya. Sistem pendaftaran hak tampak dengan adanya Buku Tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar.¹⁹

Adapun kegiatan pendaftaran tanah dilaksanakan melalui dua cara yaitu:²⁰

1) Pendaftaran tanah secara sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

2) Pendaftaran tanah secara sporadis

Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau masal. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan atau inisiatif dari pemilik tanah

¹⁹ Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, 31–32.

²⁰ Manthovani dan Istiqomah, “*Pendaftaran Tanah Di Indonesia*”, 26.

secara individual atau juga dilakukan oleh beberapa pemilik tanah secara masal dengan biaya dari pemilik tanah itu sendiri.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

1) Pendaftaran Tanah Pertama Kali

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pemohon mengajukan permohonan dengan mengisi blangko formulir permohonan pendaftaran tanah yang telah disediakan oleh Kantor Pertanahan. Secara singkat, pendaftaran atas tanah untuk pertama kali memenuhi tahapan-tahapan berikut ini :²¹

1. Mengajukan permohonan ke BPN
2. Penempatan Batas oleh Pemegang Hak (Pemilik)
3. Penetapan Batas Bidang Tanah oleh BPN/Panitia Ajudikasi
4. Pengukuran dan pemetaan dalam peta dasar pendaftaran tanah
5. Pembuatan Daftar Tanah
6. Pembuatan Surat Ukur
7. Pembuktian dan pembukuan hak
8. Penerbitan Sertifikat.

²¹ meiji Lena Tarigan, "Kewajiban Pemilik Hak Atas Tanah Di Desa Bagan Asam Kecamatan Toba Kabupaten Sanggau Untuk Mendaftarkan Tanah Ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sanggau" (Skripsi, Universitas Tanjungpura Pontianak, 2013), 36.

2) Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Menurut pasal 36 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, ditegaskan bahwa pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan tersebut. Ketentuan dimaksud sesuai dengan pasal 23, 32 dan pasal 38 UUPA, yang ditujukan kepada pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya.²²

- a. Perubahan Data Yuridis, meliputi: peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah; pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya; peralihan hak karena pewarisan; peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi; pembebanan hak tanggungan; peralihan hak tanggungan; hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan; pembagian hak bersama; perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan; perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama; dan perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

²² Isnaini dkk., *Hukum Agrari: Kajian Komprehensif*, 78.

- b. Perubahan Data Fisik, meliputi: pemecahan bidang tanah; pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah; dan penggabungan dua atau lebih bidang tanah

2. Hak Atas Tanah

a. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan kekuasaan kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi objek hak tersebut. Perkataan “menggunakan” merujuk pada pemahaman bahwa hak atas tanah dapat digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah dapat dimanfaatkan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.²³

Menurut J.B. Daliyo hak atas tanah adalah hak yang dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum selaku pemegang kuasa atas tanah. Hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memanfaatkan tanah yang dimilikinya. Dengan adanya hak atas tanah, tentunya seorang pemilik tanah juga memiliki kewajiban terhadap tanahnya tersebut, seperti mengerjakan, mengusahakan, serta memelihara kesuburan tanah. Namun, semua kegiatan tersebut harus

²³ Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, 21.

sesuai dengan batas-batas yang dibenarkan serta tetap memperhatikan kepentingan masyarakat lainnya.²⁴

Hak atas tanah diatur dalam pasal 4 ayat (1) Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disingkat UUPA, yaitu “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”.

b. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Macam – macam hak atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dijelaskan lebih rinci dalam pasal 16 ayat (1) UUPA, meliputi: hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut-hasil-hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53 UUPA.²⁵

Sedangkan hak-hak atas tanah yang bersifat sementara disebutkan macam-macamnya dalam pasal 53 ayat (1) UUPA, seperti

²⁴ Tarigan, “Kewajiban Pemilik Hak Atas Tanah Di Desa Bagan Asam Kecamatan Toba Kabupaten Sanggau Untuk Mendaftarkan Tanah Ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sanggau,” 28.

²⁵ J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya* (Surabaya: Laks Bang Justitia, 2013), 23.

hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa tanah pertanian.²⁶

Merujuk pada macam-macam hak atas tanah yang menjadi obyek pendaftaran tanah, hak milik merupakan hak atas tanah yang paling dominan yang dimiliki oleh pemilik tanah yang berada di lingkup desa-desa. Hal itu dikarenakan bahwa tanah-tanah yang dimiliki dipergunakan masyarakat desa untuk bertempat tinggal. Dengan demikian, sudah seharusnya hak milik tersebut didaftarkan seperti yang diperintahkan dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA, agar pemilik tanah dengan status hak milik tersebut mempunyai bukti hukum atas hak milik tersebut.

c. Pemegang Hak Atas Tanah

Dalam Pasal 4 bagian e juga menjelaskan bahwa *“yang dapat mempunyai hak atas tanah adalah orang per orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”*. Adapun pihak-pihak tersebut antara lain:

- 1) Perorangan yang merupakan WNI;
- 2) Orang asing yang tinggal di Indonesia;
- 3) Beberapa orang yang secara bersama-sama serta memiliki hubungan darah;

²⁶ Hartanto, *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah*, 24.

- 4) Beberapa orang yang secara bersama-sama namun tidak memiliki hubungan darah yaitu Hak atas tanah yang dimiliki oleh semua pemilik satuan rumah susun;
- 5) Badan Hukum yang merupakan badan hukum publik, badan hukum privat, badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan memiliki kedudukan di Indonesia, serta badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

3. Teori Budaya Hukum

a. Pengertian Budaya Hukum

Budaya hukum didefinisikan sebagai tanggapan umum yang sama dari masyarakat tertentu terhadap gejala-gejala hukum. Tanggapan itu merupakan kesatuan pandangan terhadap nilai-nilai dan perilaku hukum. Jadi suatu budaya hukum menunjukkan tentang pola perilaku individu sebagai anggota masyarakat yang menggambarkan tanggapan (orientasi) yang sama terhadap kehidupan hukum yang dihayati masyarakat bersangkutan. Tanggapan tersebut bersifat penerimaan-penerimaan atau penolakan terhadap suatu peristiwa hukum. Ia menunjukkan sikap perilaku manusia terhadap masalah hukum dan peristiwa hukum yang terbawa ke dalam masyarakat. Budaya hukum bukan merupakan budaya pribadi melainkan budaya

menyeluruh dari masyarakat tertentu sebagai satu kesatuan sikap dan perilaku.²⁷

Soekanto berpendapat bahwa budaya hukum merupakan budaya nonmaterial atau spiritual. Adapun inti budaya hukum sebagai budaya nonmaterial atau spiritual adalah nilai-nilai yang merupakan konsepsi-konsepsi abstrak mengenai apa yang baik (sehingga harus dianuti) dan apa yang buruk (sehingga harus dihindari). Nilai-nilai tersebut merupakan dasar dari etika (mengenai apa yang benar dan yang salah), norma atau kaidah (yang berisikan suruhan, larangan atau kebolehan), dan pola perilaku manusia. Nilai-nilai tersebut paling sedikit mempunyai 3 aspek, yaitu aspek kognitif, aspek afektif, dan aspek konatif. Aspek kognitif adalah yang berkaitan dengan rasio atau pikiran, aspek afektif adalah aspek yang berkaitan dengan perasaan atau emosi, sedangkan aspek konatif adalah aspek yang berkaitan dengan kehendak untuk berbuat atau tidak berbuat.²⁸

Budaya hukum menurut Satjipto Rahardjo adalah nilai-nilai dan sikap-sikap masyarakat yang dapat mempengaruhi bekerjanya hukum. Sedangkan Lawrence M. Friedman mengemukakan bahwa budaya hukum merupakan bagian dari budaya umum atau kebiasaan, opini, cara bekerja dan berpikir yang mengikat masyarakat untuk mendekat atau menjauh dari hukum dengan cara khusus. Dalam

²⁷ Muh Sudirman Sesse, "Budaya Hukum Dan Implikasinya Terhadap Pembangunan Hukum Nasional," *Jurnal Hukum Diktum* 11, no. 2 (2013): 173.

²⁸ Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan HAM, *Dokumen Pembangunan Hukum Nasional Berdasarkan Hasil Analisis dan Evaluasi Hukum Tahun 2016-2017* (Pokja Penyusunan DPHN, 2017), 104.

kerangka pikir yang demikian, Friedman memandang bahwa dari ketiga komponen sistem hukum yang meliputi substansi hukum, struktur hukum, dan budaya hukum, komponen yang paling penting yaitu budaya hukum.²⁹

Konsep Friedman meletakkan budaya hukum sebagai penentu berfungsinya hukum. Apakah hukum dipatuhi atau tidak tergantung dari kesadaran masyarakat. Dalam makna demikian hukum akan “bergerak” (jika tidak dipatuhi) sebagaimana mestinya. Sebaik apapun substansi hukum apabila tidak didukung dengan dengan budaya hukum masyarakat yang baik, maka substansi hukum tersebut hanya menjadi kumpulan tulisan-tulisan tentang kaidah yang tak bermakna. Begitupun juga dengan struktur hukum dalam melakukan penegakan hukum apabila tidak mempunyai budaya hukum yang baik, maka akan memunculkan mafia peradilan-maupun mafia kasus dalam setiap penyelesaian masalah hukum.³⁰

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa budaya hukum identik dengan pengertian kesadaran hukum, yaitu kesadaran hukum dari subjek hukum secara keseluruhan. Menurut Harjono, mengutip ahli hukum Belanda Schmid, terdapat perbedaan antara perasaan hukum (*rechtsgevoel*) dengan kesadaran hukum (*rechtsbewutzijn*).

²⁹ CSA Teddy Lesmana, SH, MH., “Pokok-Pokok Pikiran Lawrence Meir Friedman; Sistem Hukum Dalam Perspektif Ilmu Sosial, 2021,” Nusa Putra University, 2021, <https://nusaputra.ac.id/article/pokok-pokok-pikiran-lawrence-meir-friedman-sistem-hukum-dalam-perspektif-ilmu-sosial/>.

³⁰ Any Ismayawati, “Pengaruh Budaya Hukum Terhadap Pembangunan Hukum di Indonesia (Kritik Terhadap Lemahnya Budaya Hukum di Indonesia),” *Pranata Hukum* 6, no. 1 (2011): 64.

Penilaian masyarakat yang timbul secara spontan merupakan perasaan hukum, sedangkan kesadaran hukum adalah abstraksi mengenai perasaan hukum dari suatu subjek hukum.³¹ Adapun Indikator-indikator kesadaran hukum tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Pengetahuan tentang peraturan-peraturan hukum (*law awareness*);
- b. Pengetahuan tentang isi peraturan hukum (*law acquaintance*);
- c. Sikap terhadap peraturan-peraturan hukum (*legal attitude*);
- d. Pola perilaku hukum (*legal behavior*).

Sebenarnya esensi dari budaya hukum dan kesadaran hukum merupakan dua hal yang saling memengaruhi. Kesadaran hukum membentuk budaya hukum, sebaliknya budaya hukum cerminan kesadaran hukum. Keduanya sejatinya, dibangun di atas tatanan masyarakat yang berperadaban (masyarakat madani) karena di dukung oleh kehidupan yang berpendidikan, tatanan perekonomian yang adil serta interaksi yang baik antara masyarakat dan pemerintah secara timbal balik yang terwujud dalam pelayanan publik yang maksimal. Budaya hukum yang baik, akan menghasilkan karya-karya terbaik. Seseorang menggunakan atau tidak menggunakan hukum dan patuh atau tidak patuh terhadap hukum sangat tergantung pada komponen-komponen yang ada dalam budayanya.³²

Soerjono Soekanto menegaskan perlunya membangun dan menjaga kesadaran hukum secara konsisten dan berkesinambungan.

³¹ Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan HAM, *Dokumen Pembangunan Hukum Nasional Tahun 2020* (Pokja Penyusunan DPHN, 2020), 176.

³² Ismayawati, *Pengaruh Budaya Hukum*, 77.

Karena seperti yang telah dijelaskan bahwa sumber satu-satunya dari pembentukan hukum serta kekuatan mengikatnya adalah kesadaran hukum masyarakat. Kesadaran hukum adalah perasaan hukum dan keyakinan hukum individu di dalam masyarakat. Sedangkan kesadaran hukum masyarakat adalah jumlah terbanyak daripada kesadaran-kesadaran hukum individu mengenai sesuatu peristiwa yang tertentu.³³ Untuk itu perlunya membangun sebuah budaya hukum yang kuat yang dapat diterima oleh masyarakat dengan usaha sosialisasi yang lebih jelas. Semakin kuat suatu budaya maka semakin besar dampak dan pengaruhnya terhadap perilaku manusia dan lingkungannya. Disamping itu, budaya yang kuat juga dikenal sebagai budaya yang berketahanan.

b. Tipologi Budaya Hukum Sunaryati Hartono

Sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, bahwa budaya hukum identik dengan kesadaran hukum karena keduanya saling memengaruhi. Sunaryati Hartono menyebutkan kesadaran hukum merupakan salah satu faktor penting yang perlu diperhitungkan dalam usaha membangun kehidupan hukum dalam masyarakat, karena apabila kesadaran hukum yang semula mengacu pada hukum adat, hukum agama atau hukum kolonial tidak berubah menjadi kesadaran

³³ Ahkam Jayadi, "Membuka Tabir Kesadaran Hukum," *Jurisprudentie : Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum* 4, no. 2 (5 Desember 2017): 18, <https://doi.org/10.24252/jurisprudentie.v4i2.4041>.

Hukum Nasional, maka hukum nasional tidak dapat ditegakkan sebagaimana mestinya.³⁴

Sunaryati Hartono membagi budaya hukum kedalam tiga tipologi, yaitu Pra-konvensional, Konvensional dan Pasca-konvensional. Adapun ketiga tipologi tersebut dirumuskan sebagai berikut:³⁵

1. Pra-Konvensional

Tipe pra-konvensional adalah budaya yang bertumpu pada motif egosentris. Maksudnya segala sesuatu dianggap sebagai alat untuk mencapai kepentingan ego atau pribadi. Hukum dan ketaatan terhadapnya hanya dianggap sebagai alat untuk mencapai keuntungan pribadi. Ruang lingkup moralitas dalam budaya ini terbatas pada diri sendiri dan tidak melampaui itu. Standar kebenaran dan kebaikan tidak bergantung pada norma hukum atau manfaat publik, tetapi hanya sejauh mana keuntungan pribadi dapat diperoleh. Oleh karena itu, perhitungan untung-rugi bagi ego menjadi dasar dari setiap tindakan.

2. Konvensional

Tipe konvensional adalah tipe budaya yang berorientasi pada konvensi, prinsip, dan hukum. Di dalam budaya ini, hukum dan norma dianggap sebagai satu-satunya standar untuk menilai tindakan dari orang-orang yang sudah berada pada tingkat budaya konvensional ini.

³⁴ Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan HAM, *Dokumen Pembangunan Hukum Nasional Tahun 2021* (Percetakan Pohon Cahaya, 2021), 139.

³⁵ *Dokumen Pembangunan Hukum Nasional Tahun 2020*, 86–89.

Masyarakat yang telah mencapai tingkat budaya konvensional ini akan menjalankan hukum dengan lurus apa adanya, taat asas dan tidak mudah diajak berkompromi untuk menyimpangi hukum. Meskipun begitu, budaya ini masih jarang ditemui di dalam masyarakat kita.

3. Pasca-Konvensional

Tipe Pasca-Konvensional adalah budaya yang memiliki dua wajah, yaitu mengandalkan “akal kritis” dan mengandalkan “hati nurani”. Masyarakat yang telah mencapai level “kultur akal kritis”, selalu dan senantiasa memperjuangkan keadaan yang lebih baik bagi kepentingan bersama. Jika suatu aturan hukum dirasakan tidak fungsional lagi, maka perhatian mereka adalah memperjuangkan perubahan terhadap aturan tersebut sesegera mungkin. Orang-orang dengan tipe kultur seperti ini tidak mentolerir *status quo* yang dapat menghambat kebaikan umum. Mereka terus mendorong pembenahan terus-menerus bagi kepentingan bersama yang lebih baik dari waktu ke waktu. Namun sekali lagi, tipe budaya ini masih jarang dijumpai di Indonesia.

Wajah tertinggi budaya hukum adalah "berbasis hati nurani". Budaya ini pantang mengkhianati suara hati nurani dan keyakinan tentang yang benar dan yang baik. Mereka tidak takut menentang arus, berani dalam kesendirian daripada menipu diri. Mereka memiliki visi dan misi yang jelas, yaitu demi tegaknya harkat dan martabat seluruh umat manusia. Mereka tidak tanggung-tanggung berani bertindak

beyond the call of duty atau *super erogatoris*. Mereka memiliki spirit kepeloporan yang luar biasa.³⁶ Dapat disimpulkan bahwa budaya hukum yang berlandaskan hati nurani ini melibatkan tekad untuk melakukan sesuatu dengan tidak melanggar prinsip-prinsip hati nurani dan mereka dengan budaya ini juga tidak gentar untuk menyuarakan pendapat yang sejalan dengan hati nurani bahkan jika pendapat itu bertentangan dengan pandangan umum. Selain itu, mereka juga tidak segan-segan untuk mengambil tindakan yang diluar kewajiban atau tindakan luar biasa demi mencapai tujuan yang dicita-citakan.

Untuk mencapai target budaya hukum yang diinginkan, basis kultur yang dibutuhkan dalam pengelolaan hukum yang bermoral, adalah "kultur taat asas", "kultur akal kritis", dan "kultur hati nurani". Kebutuhan minimal adalah "kultur taat asas". Tapi kebutuhan maksimal, tentu haruslah "kultur akal kritis" dan "kultur hati nurani". Dengan modal kultur seperti itu sebagai landasan utama, pengelolaan hukum dapat membawa manfaat bagi seluruh masyarakat.

c. Budaya Hukum Menurut Lawrence M. Friedman

Teori sistem hukum Friedman, menyebutkan tiga sistem atau unsur pembentuk sistem hukum yakni substansi hukum (legal substance), struktur hukum (legal structure) dan budaya hukum (legal culture), yang kemudian dirumuskan sebagai berikut:

³⁶ Bernard L. Tanya, *Politik Hukum: Agenda Kepentingan Bersama* (Yogyakarta: Genta Publishing, 2011).

- 1) Struktur Hukum, yang diartikan sebagai pranata hukum penopang sistem hukum. Struktur hukum sendiri terwujud dalam bentuk hukum, lembaga-lembaga hukum, perangkat hukum, dan proses serta kinerja perangkat hukum.
- 2) Substansi Hukum, diartikan sebagai isi dari hukum. Isi hukum dalam hal ini dapat berbentuk aturan, atau materi kebijakan yang memiliki tujuan guna menciptakan kepastian, keadilan, kemanfaatan di masyarakat.
- 3) Budaya Hukum, kemudian dikaitkan dengan profesionalisme penegak hukum atau struktur hukum dalam menjalankan tugasnya, selain itu juga berkaitan dengan kesadaran masyarakat dalam menaati hukum atau substansi hukum.

Ditegaskan kembali bahwa ketiga unsur tersebut sangat mempengaruhi keberhasilan penegakan hukum, yang ketiganya saling bersinergi dalam perwujudan penegakan hukum yang pasti, adil dan bermanfaat. Secara garis besar, dari ketiga sistem tersebut, yang memiliki pengaruh besar terhadap penegakan hukum adalah budaya hukum (*legal culture*). Dapat dikatakan ketidak-patuhan terhadap hukum yang kemudian membudaya secara langsung maupun tidak langsung, membawa pengaruh besar terhadap penegakan hukum di Indonesia.³⁷

³⁷ Anajeng Esri Edhi Mahanani dkk., “Kausalitas Kesadaran dan Budaya Hukum dalam Membentuk Kepatuhan Hukum Kebijakan Penanggulangan Covid-19,” *Jurnal Widya Pranata Hukum* 3, no. 2 (2021): 65–67.

Menurut Lawrence M Friedman, konsep ‘budaya hukum’ atau ‘*legal culture*’ didefinisikan sebagai berikut: “*legal culture determines when, why and where people turn for help to law, or to other institutions, or just to decide to ‘lump it’*”. Jika diartikan bahwa budaya hukum menentukan kapan, mengapa dan ke mana orang akan pergi untuk meminta bantuan hukum, atau lembaga-lembaga lain (untuk memperoleh keadilan) atau hanya membiarkannya saja.³⁸

Dalam kaitan dengan budaya hukum Lawrence M. Friedman membedakannya menjadi dua bagian, yaitu:³⁹

a) Budaya Hukum Internal (*Internal Legal Culture*)

Budaya hukum ini menyangkut praktik-praktik dan kebiasaan orang-orang yang mempunyai profesi di bidang hukum, seperti budaya hukum para hakim, birokrat, pengacara atau penegak hukum dan lain-lainnya.

b) Budaya Hukum Eksternal (*External Legal Culture*)

Budaya hukum yang menyangkut opini, kepentingan dan tekanan-tekanan terhadap hukum oleh kelompok masyarakat itu sendiri, khususnya mengenai seberapa besar masyarakat pada umumnya menuntut atau menghendaki penyelesaian melalui jalur hukum.

Sebagaimana dikemukakan sebelumnya bahwa sistem hukum selalu mengandung tiga unsur yaitu struktur hukum, substansi hukum

³⁸ Sunaryati Hartono, “Membangun Budaya Hukum Pancasila Sebagai Bagian Dari Sistem Hukum Nasional Indonesia Di Abad 21,” *Veritas et Justitia* 1, no. 2 (21 Desember 2015): 266, <https://doi.org/10.25123/vej.1688>.

³⁹ Hartono, *Membangun Budaya Hukum Pancasila*, 266.

dan budaya hukum. Dalam hubungan ini, unsur budaya hukum (*the legal culture*) yang merupakan keseluruhan sikap dari masyarakat dan sistem nilai yang ada dalam masyarakat yang nantinya akan menentukan bagaimana seharusnya hukum itu berlaku dalam masyarakat perlu senantiasa dilakukan pembinaan. Oleh karena itu, dapat diartikan bahwa pembinaan kultur masyarakat tidak terlepas dari kehendak mewujudkan kesadaran hukum masyarakat, karena kesadaran hukum masyarakat merupakan hal yang sangat penting dan menentukan berlakunya suatu hukum dalam masyarakat. Apabila kesadaran hukum masyarakat tinggi dalam melaksanakan ketentuan-ketentuan yang telah diatur oleh hukum, dipatuhi oleh masyarakat, maka hukum tersebut dapat dikatakan telah efektif berlakunya. Sebaliknya jika ketentuan hukum tersebut diabaikan oleh masyarakat, maka aturan hukum belum berlaku secara efektif. Kesadaran hukum masyarakat itu menyangkut faktor-faktor apakah suatu ketentuan hukum diketahui, dipahami, diakui, dihargai dan ditaati oleh masyarakat sebagai pengguna hukum itu. Kesadaran hukum masyarakat merupakan unsur utama yang harus diperhitungkan dalam berfungsinya hukum secara efektif dalam masyarakat.⁴⁰

⁴⁰ Marzuki Lubis, "Peranan Budaya Hukum Dalam Perspektif Pembangunan Hukum Nasional" 1, no. 1 (2014): 29.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah suatu cara untuk memecahkan masalah ataupun cara mengembangkan ilmu pengetahuan dengan menggunakan metode ilmiah.⁴¹

A. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris atau *sociolegal research*⁴², yaitu jenis penelitian hukum sosiologis yang ditunjang langsung dengan penelitian lapangan yang mengkaji peraturan hukum yang ada dan yang terjadi dalam kehidupan masyarakat dengan tujuan untuk mengetahui dan menemukan fakta serta data yang diperlukan.

Penelitian ini disebut sebagai penelitian empiris karena peneliti melakukan penelitian untuk melihat tingkat kesadaran hukum masyarakat serta dampak yang terdapat didalamnya pada Desa Sukoanyar Cokro.

B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan yuridis sosiologis, atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan

⁴¹ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris* (Depok: Prenadamedia Group, 2018), 3.

⁴² Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek* (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), 15.

nyata yang terjadi dimasyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.⁴³

Pendekatan kualitatif yakni pendekatan yang menghasilkan data deskriptif yaitu melalui narasumber baik secara lisan atau tulis. Pendekatan ini merupakan langkah awal dalam memahami suatu fenomena yakni dengan cara mengumpulkan data-data, kemudian menganalisis data tersebut dengan itu akan menghasilkan data yang sebenarnya. Menurut Bogdan dan Taylor metodologi kualitatif adalah suatu metode sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Definisi lainnya menyatakan bahwa penelitian kualitatif yaitu penelitian yang menghasilkan prosedur analisis yang tidak menggunakan prosedur analisis statistik atau cara kuantifikasi lainnya.⁴⁴

C. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan tempat dimana penelitian akan dilaksanakan. Lokasi penelitian yang dipilih oleh peneliti untuk melakukan penelitian yakni di Kabupaten Malang khususnya di Desa Sukoanyar Kecamatan Pakis Kabupaten Malang. Lokasi ini dipilih

⁴³ Waluyo, Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, 15.

⁴⁴ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Edisi Revisi (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2017), 6.

karena beberapa alasan yang salah satunya masih kurangnya minat masyarakat untuk mensertifikatkan tanahnya.

D. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang digunakan peneliti dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Data Primer

Data primer adalah data yang didapat langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama melalui penelitian lapangan (pengamatan, wawancara, dan kuisisioner).⁴⁵ Dalam penelitian ini, peneliti memperoleh data secara langsung dari lapangan melalui observasi dan wawancara. Masyarakat desa Sukoanyar sebagai informan merupakan sumber utama dalam penelitian ini. Informasi dan pendapat-pendapat dari para informan tersebut ditentukan secara *purposive sampling* yaitu teknik pengambilan sampel sumber data yang ditentukan oleh peneliti dengan pertimbangan tertentu.⁴⁶ Dalam hal ini memilih informan yang dianggap memahami permasalahan dan mampu menjawab sehingga dapat membantu peneliti untuk mencapai tujuan dari penelitiannya.

2. Data Sekunder

Data yang memberikan penjelasan mengenai data primer, diperoleh dengan cara membaca, mencari data-data dan keterangan, informasi yang relevan dengan konteks penelitian

⁴⁵ Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, 15.

⁴⁶ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, 1 ed. (Jakarta: Sinar Grafika, 2022), 107.

setra mengkaji literatur yang lainnya.⁴⁷ Data ini didapatkan dengan studi kepustakaan, berasal dari metode pengumpulan informasi dengan menyelidiki dan memahami tulisan serta laporan yang berkaitan dengan masalah yang dibahas. Meliputi peraturan perundang-undangan, jurnal, buku, dan website. Data sekunder dapat dibagi menjadi dua yang selanjutnya disebut sebagai bahan hukum yaitu sebagai berikut:⁴⁸

a. Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian. Bahan hukum primer yang digunakan peneliti yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum ini meliputi buku atau tulisan ilmiah hukum yang terkait dengan objek penelitian ini. Bahan hukum sekunder yang digunakan peneliti seperti buku metode penelitian hukum, buku hukum agraria Indonesia, dan buku dokumen pembangunan hukum nasional tahun 2020 serat jurnal-jurnal hukum yang terkait dengan penelitian ini.

⁴⁷ Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, 17.

⁴⁸ Ali, *Metode Penelitian Hukum*, 23.

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan teknik yang digunakan untuk mengumpulkan data dari salah satu atau beberapa sumber data yang telah ditentukan. Dalam penelitian ini digunakan tiga jenis teknik pengumpulan data, antara lain:

1. Observasi

Observasi merupakan pengamatan yang dilakukan oleh peneliti untuk mengetahui fenomena sosial ataupun perilaku masyarakat yang dilakukan secara sistematis melalui perencanaan yang matang.⁴⁹ Observasi dalam penelitian ini dilakukan dengan cara mengamati langsung kondisi dan persepsi masyarakat di Desa Sukoanyar mengenai pentingnya sertifikasi tanah dan apa saja yang membuat mereka belum menyuratkan tanahnya. Selain itu, peneliti juga melakukan pra-riset dengan berkunjung ke kantor desa untuk mendapatkan data yang diperlukan untuk penelitian seperti data estimasi bidang tanah di Desa Sukoanyar secara keseluruhan.

2. Wawancara

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data dengan melakukan tanya jawab lisan secara langsung. Dalam penelitian ini, wawancara yang digunakan adalah semi terstruktur yaitu jenis wawancara yang menggunakan panduan wawancara yang telah

⁴⁹ Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, 66.

disiapkan, namun dalam pelaksanaannya lebih bebas karena peneliti dapat mengembangkan pertanyaan-pertanyaan mengenai penelitian yang dilakukan. Tujuan dari wawancara jenis ini yakni untuk menemukan permasalahan lebih terbuka, dimana informan yang diwawancarai oleh peneliti diperbolehkan mengungkapkan pendapat serta ide-idenya, jadi peneliti perlu mendengarkan secara teliti dan mencatat apa yang dikemukakan oleh para informan.

Wawancara yang dilakukan oleh peneliti bertujuan untuk mengumpulkan informasi yang relevan dengan penelitian dari beberapa informan, antara lain:

- a) Beberapa masyarakat Desa Sukoanyar yang memiliki tanah akan tetapi belum mendaftarkan tanahnya.
- b) Wawancara dengan perangkat desa untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan faktor yang mempengaruhi rendahnya minat masyarakat terhadap pentingnya sertifikasi tanah.

3. Studi Dokumen

Teknik pengumpulan data menggunakan studi dokumen dilakukan dengan cara melihat, menganalisis dan mengumpulkan data melalui pencatatan data penelitian yang terdapat dalam buku-buku catatan, foto, arsip dan lain sebagainya. Dokumentasi yang digunakan oleh peneliti berupa pengambilan gambar/foto ketika wawancara dengan informan, rekaman wawancara, serta

dokumen-dokumen resmi yang berkaitan dengan penelitian ini seperti buku DHKP (Daftar Himpunan Ketetapan dan Pembayaran) yaitu buku yang memuat daftar nama wajib pajak PBB-P2 serta besarnya ketetapan pajak..

F. Analisis Data

Analisis data merupakan kegiatan menyusun data yang telah terkumpul secara sistematis sehingga dapat dilakukan analisis.⁵⁰ Dalam penelitian ini, sumber data yang telah terkumpul dan tersusun akan dilakukan teknik analisis menggunakan analisis kualitatif yaitu melakukan pembahasan terhadap sumber data yang telah didapat dengan mengacu kepada landasan teoritis yang telah dikemukakan sebelumnya. Data yang telah diperoleh dari hasil penelitian ini disusun dan dianalisis kualitatif, kemudian selanjutnya data tersebut diuraikan secara deskriptif guna memperoleh gambaran yang dapat dipahami secara jelas dan terarah untuk menjawab permasalahan yang diteliti.

⁵⁰ Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, 72.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Objek Penelitian

1. Profil Desa Sukoanyar

Desa Sukoanyar merupakan salah satu desa yang terletak di Kecamatan Pakis Kabupaten Malang. Asal-usul nama Sukoanyar terbentuk dari dua kata, yaitu Suko dan Anyar, “Suko” yang berarti suka, yaitu suka menjelajah dan “Anyar” yang berarti baru atau daerah baru. Sehingga, Desa Sukoanyar merujuk pada daerah baru yang ditemukan oleh penduduk setempat. Mayoritas penduduk Desa Sukoanyar mata pencahariannya adalah sebagai petani atau buruh tani. Hal ini mencerminkan pentingnya sektor pertanian dalam ekonomi lokal dan menunjukkan bahwa masyarakat Desa Sukoanyar memiliki keterkaitan yang kuat dengan kegiatan pertanian sebagai sumber penghidupan utama mereka.

2. Kondisi Geografis

Secara geografis Desa Sukoanyar terletak pada ketinggian Dpl ± 600 M Dpl dengan Curah Hujan 2500 mm/th dan Suhu Udara 32⁰C, dengan batas-batas sebagai berikut:⁵¹

- a. Sebelah Utara : Desa Sidorejo Kecamatan Jabung
- b. Sebelah Timur : Desa Jeru Kecamatan Tumpang

⁵¹ Anonim, *Profil Desa Sukoanyar*, (t.tp.; t.p., t.t.), 1.

- c. Sebelah Selatan : Desa Slamet Kecamatan Tumpang
- d. Sebelah Barat : Desa Pucangsongo dan Sumber Pasir
Kecamatan Pakis

Secara administrasi Desa Sukoanyar terbagi menjadi 3 (tiga) dusun yaitu Dusun Cokro, Dusun Plalar, dan Dusun Baran. Dari pembagian itu terdapat 43 Rukun Tetangga (RT) dan 8 Rukun Warga (RW) dengan 2.102 Kartu Keluarga (KK).

Lahan di Desa Sukoanyar sebagian besar masih digunakan untuk sektor pertanian, meliputi: padi, palawija, hortikultura dan perkebunan. Seiring dengan perkembangan jaman, lahan pertanian dan perkebunan mulai dipergunakan untuk perumahan dan fasilitas umum sebagaimana tertera pada peta administrasi dalam wilayah dusun di bawah ini:

Tabel 4.1
Luas wilayah Desa Sukoanyar menurut penggunaan lahan

No	Penggunaan lahan	Luas (ha)	Keterangan
1.	Tanah Sawah	122,27	Milik masyarakat & Tanah Kas Desa
2.	Tanah Kering	88,43	Milik Masyarakat
3.	Tanah Basah	4,03	Milik Masyarakat
4.	Tanah Perkebunan	0,00	-
5.	Fasilitas Umum	130,26	Milik Masyarakat & Desa
6.	Tanah Hutan	0,00	-
	Luas Wilayah	344,98	

Sumber : Data Gambaran Umum Desa Sukoanyar

3. Kondisi Ekonomi

Perekonomian Desa Sukoanyar secara umum didominasi oleh sektor pertanian yang sistem pengelolaannya masih bersifat tradisional termasuk dalam pengolahan lahan, pola tanam maupun pemilihan komoditas produk pertaniannya. Produk pertanian di Desa Sukoanyar untuk lahan basah seperti sawah di tanami padi dan tebu saat musim penghujan serta palawija pada musim kemarau. Penanaman padi dilakukan dua kali dalam satu tahun terutama pada musim penghujan yang mana dimaksudkan sebagai salah satu upaya untuk mengatasi hama tikus dan masalah lainnya. Hal lain yang perlu diperhatikan adalah debit air yang sangat kecil pada musim kemarau, sehingga pembagian air harus dilakukan dengan sangat hati-hati. Untuk menghindari dampak kekurangan air pada musim kemarau, lahan pertanian di Desa Sukoanyar beralih ke penanaman palawija dengan sistem pengairan yang dijadwalkan secara bergiliran. Selain itu, salah satu persoalan mendasar lainnya adalah banyaknya saluran irigasi yang rusak dan mengalami kebocoran yang berdampak pada kekurangan air saat musim kemarau. Perbaikan dan pemeliharaan saluran irigasi menjadi hal yang krusial untuk memastikan ketersediaan air yang memadai untuk pertanian di Desa Sukoanyar.

Oleh karena itu, diperlukan langkah-langkah strategis dalam mengatasi permasalahan pertanian dengan melibatkan berbagai upaya, seperti perbaikan saluran irigasi/pengairan, peningkatan pola tanam,

dan pemilihan komoditas alternatif. Langkah ini perlu dikomunikasikan kepada pihak-pihak terkait, seperti Dinas Pengairan dan Dinas Pertanian untuk memastikan sinergi dan koordinasi yang efektif. Sedangkan untuk lahan kering atau tegal pada musim hujan, pilihan penanaman palawija dan tanaman tebu dapat menjadi solusi yang tepat. Selain itu, perlu diakui bahwa masih terdapat banyak kelemahan dalam sistem pertanian yang perlu diperbaiki untuk meningkatkan perekonomian masyarakat setempat. Salah satu langkah alternatif yang dapat diambil adalah menyelenggarakan penyuluhan guna meningkatkan kualitas dan kuantitas hasil pertanian. Melibatkan instansi terkait, seperti Dinas Pertanian, dalam pengadaan bibit tanaman produktif juga menjadi langkah penting untuk memastikan ketersediaan sumber daya yang berkualitas. Koordinasi antara berbagai pihak terkait diharapkan dapat menciptakan sinergi yang lebih baik dalam upaya perbaikan dan pengembangan sektor pertanian Desa Sukoanyar.

B. Deskripsi Informan Penelitian

Informan atau subjek penelitian dipilih secara *purposive sampling* atau dipilih berdasarkan kriteria tertentu dengan harapan data dan informasi yang diperoleh dari informan dapat membantu peneliti untuk mencapai tujuan dari penelitiannya. Dalam penelitian ini terdapat 10 orang sebagai subjek penelitian yakni sebagai berikut:

1. Bapak Usman selaku Kepala Desa Sukoanyar
2. Perangkat Desa Sukoanyar
 - a) Bapak Wawan Sudandi selaku Sekretaris Desa
 - b) Bapak Prapto selaku Kepala Dusun Baran
3. Warga Desa Sukoanyar
 - a) Bapak Sutrisno
 - b) Bapak Warso
 - c) Bapak Sutanto
 - d) Bapak Dimiyati
 - e) Bapak Nur Cholis
 - f) Bapak Hadi
 - g) Ibu Wardah
 - h) Ibu Umaisaroh

Adapun informan diatas dikelompokkan kedalam beberapa kriteria yang diantaranya berdasarkan jenis kelamin, pendidikan dan pekerjaan.

a. Karakteristik Informan Berdasarkan Jenis Kelamin

Berdasarkan jenis kelamin, jumlah penduduk Desa Sukoanyar baik laki-laki maupun perempuan yang dipilih dan bersedia menjadi informan dalam penelitian ini sebagai berikut:

Tabel 4.2
Karakteristik Informan Berdasarkan Jenis Kelamin

Jenis Kelamin	Jumlah
Laki-laki	8
Perempuan	2
Jumlah	10

b. Karakteristik Informan Berdasarkan Pendidikan

Tingkat pendidikan dari setiap informan adalah sebagai berikut:

Tabel 4.3
Karakteristik Informan Berdasarkan Pendidikan

Pendidikan	Jumlah
SD	2
SMP	2
SMA	4
S1	2
Jumlah	10

c. Karakteristik Informan Berdasarkan Pekerjaan

Berdasarkan jenis pekerjaan, informan dalam penelitian ini sebagai berikut:

Tabel 4.4
Karakteristik Informan Berdasarkan Pekerjaan

Pekerjaan	Jumlah
Staf Desa	3
Petani	3
Wiraswasta	3
Tidak Bekerja (Ibu Rumah Tangga)	2
Jumlah	10

C. Penyajian Data dan Analisis

1. Faktor-Faktor Penyebab Rendahnya Pendaftaran Tanah di Desa Sukoanyar Kecamatan Pakis Kabupaten Malang

Untuk menguraikan hasil penelitian dan pembahasan mengenai dampak dari rendahnya pendaftaran tanah di Desa Sukoanyar Kecamatan Pakis Kabupaten Malang, maka peneliti akan memaparkan terlebih dahulu faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat menunda bahkan enggan mensertifikatkan hak atas tanahnya.

a. Faktor-Faktor Penyebab Rendahnya Pendaftaran Tanah di Desa Sukoanyar Perspektif Tipologi Budaya Hukum Sunaryati Hartono

Pendaftaran tanah merupakan suatu aspek krusial dalam menjamin kepastian hak atas tanah. Namun, di Desa Sukoanyar tingkat pendaftaran tanah masih relatif rendah. Rendahnya pendaftaran tanah tersebut menjadi permasalahan yang signifikan dan memerlukan pemahaman mendalam terkait faktor-faktor penyebabnya. Salah satu kerangka analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah tipologi budaya hukum Sunaryati Hartono, yang mencakup kategorisasi pra-konvensional, konvensional, dan pasca-konvensional. Pendekatan ini memberikan wawasan mendalam tentang bagaimana budaya hukum memengaruhi sikap dan tindakan masyarakat terkait pendaftaran tanah.

Rendahnya pendaftaran tanah disana diperkuat dengan hasil observasi dan dokumentasi yang bersumber dari Kantor Desa Sukoanyar yang didapatkan data sebagai berikut:

Tabel 4.5
Data Desa Sukoanyar Kec. Pakis Kab. Malang

Bidang Tanah	Jumlah
Yang sudah bersertifikat	1.047
Yang belum bersertifikat	2.443
Keseluruhan	3.490

Sumber : Data Desa Sukoanyar Kec. Pakis Kab. Malang

Berdasarkan data yang telah dipaparkan diatas, terdapat sekitar 2.443 bidang tanah yang belum didaftarkan atau jika dinyatakan dalam prosentase jumlah tersebut mencapai 70% dari keseluruhan bidang tanah sebanyak 3.490 bidang tanah. Dapat disimpulkan bahwa kurang dari separuh dari total bidang tanah di wilayah tersebut telah bersertifikat dan sisanya belum. Fenomena ini dapat dikaitkan pada kurangnya minat masyarakat Desa Sukoanyar untuk melibatkan diri dalam proses pendaftaran tanah. Rendahnya tingkat partisipasi masyarakat dalam pendaftaran tanah dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor penghambat didalamnya.

Dari hasil wawancara dengan beberapa masyarakat desa, diperoleh pandangan mereka mengenai faktor-faktor yang menjadi alasan mereka menunda atau enggan mendaftarkan tanahnya, antara lain:

1. Faktor Anggapan Biaya yang Mahal Untuk Pendaftaran Tanah

Proses pendaftaran tanah tentunya memerlukan biaya yang tidak sedikit, seperti biaya pajak, biaya pengukuran dan biaya administratif yang cukup mahal dapat menjadi beban yang signifikan. Hal tersebut dipengaruhi oleh mayoritas mata pencaharian penduduk desa yang bekerja sebagai buruh tani. Para buruh tani seringkali dihadapkan pada keterbatasan sumber daya finansial yang dapat dialokasikan untuk melibatkan diri dalam proses pendaftaran tanah. Masyarakat yang mayoritas berprofesi sebagai buruh tani sering kali memiliki prioritas keuangan yang lebih mendesak seperti memenuhi kebutuhan pokok keluarga dan sebagai modal untuk keberlanjutan mata pencahariannya.

Sebagaimana jawaban dari Bapak Warso yang merupakan tokoh masyarakat sekaligus bertugas sebagai panitia pelaksana program pendaftaran tanah di Desa Sukoanyar, mengenai faktor yang mempengaruhi rendahnya minat masyarakat untuk menyuratkan tanahnya, ia mengatakan bahwa:⁵²

“pertama karena faktor biaya, karena biaya dari letter C ke sertifikat cukup mahal juga pajak-pajaknya. Selain itu, mayoritas mata pencaharian disini buruh tani sehingga biaya pengurusannya cukup memberatkan.”

⁵² Warso, wawancara, (Malang, 30 Desember 2023).

Tanggapan yang sama juga disampaikan oleh Bapak Sutrisno selaku warga Desa Sukoanyar, ia mengatakan bahwa:⁵³

“dulu pernah mendaftarkan tentang jual beli (AJB), prosedurnya melalui desa itu terlalu banyak biayanya jadi keberatan, disamping itu kurang jelas informasinya”.

Berdasarkan hasil wawancara dengan para informan tersebut, mereka menyatakan selain karena biaya yang cukup mahal dalam pengurusan sertifikat tanah, sosialisasi atau penyuluhan terkait pentingnya sertifikat tanah yang disampaikan pihak desa juga kurang jelas sehingga banyak masyarakat kurang memahami secara menyeluruh tentang prosedur dan manfaat pendaftaran tanah. Ketidakjelasan informasi ini dapat menyebabkan ketidakpastian dan kebingungan di kalangan masyarakat, sehingga mereka merasa kurang termotivasi atau tidak yakin untuk terlibat dalam proses pendaftaran tanah.

Untuk menjawab tantangan mengenai anggapan biaya yang mahal, pemerintah desa telah mengajukan kuota pemohon pendaftaran tanah pada program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) yang merupakan sebuah program pemerintah melalui kementerian ATR/BPN dengan tujuan untuk mendapatkan sertifikat tanah dengan biaya yang lebih terjangkau dan mempermudah proses pendaftaran tanah bagi masyarakat Desa Sukoanyar. Program ini diharapkan dapat

⁵³ Sutrisno, wawancara, (Malang, 30 Desember 2023).

memberikan solusi konkrit terhadap permasalahan biaya yang menjadi hambatan utama dalam pendaftaran tanah.

Namun dalam pelaksanaannya, program PTSL ini ternyata belum sepenuhnya menjawab permasalahan mengenai hambatan biaya yang mahal, dimana kuota pemohon yang disediakan oleh pihak BPN belum semuanya terpenuhi. Hal ini sebagaimana yang diungkapkan oleh Bapak Usman selaku Kepala Desa Sukoanyar yang menyatakan bahwa:⁵⁴

“menurut saya masih kurang karena saya katakan program PTSL pun itu yang tidak ikut masih banyak, dari 2000 kuota pendaftar seharusnya target bisa lebih dari itu namun kenyataannya masih sisa 400-an. Jadi kalau dibilang karena biaya itu bisa iya bisa tidak, biaya yang sudah di support oleh pemerintah, biaya yang sangat minim itupun juga masih banyak yang tidak mendaftar. Kan lebih dari 400 itu kan banyak juga kalau dipikir, seharusnya dari 2000 kuota PTSL yang tersedia seharusnya itu masih kurang, tapi kenyataannya masih ada sisa 400.”

Dari pernyataan diatas, meskipun kuota pendaftarannya cukup besar, kenyataannya masih terdapat sisa yang signifikan dari kuota yang tersedia. Hal ini mencerminkan bahwa meskipun biaya telah diminimalkan dan didukung oleh pemerintah, masih ada kendala lain yang menyebabkan masyarakat enggan mendaftarkan tanahnya melalui program PTSL.

2. Faktor Anggapan Sertifikat Hanya Bernilai Ekonomis

Pengetahuan dan pemahaman masyarakat terhadap pentingnya pendaftaran tanah merupakan dua unsur utama untuk menilai sejauh

⁵⁴ Usman, wawancara, (Malang, 9 Januari 2024).

mana masyarakat mengetahui fungsi serta manfaat sertifikat tanah. Beberapa warga desa cenderung melihat sertifikat tanah sebagai alat untuk memperoleh keuntungan finansial. Anggapan ini mencerminkan pandangan yang terfokus pada aspek ekonomis semata, sedangkan nilai-nilai kepastian hukum dan legalitas kepemilikan tanah seringkali terabaikan. Berdasarkan wawancara yang telah peneliti lakukan dengan beberapa warga desa, dapat disimpulkan bahwa pengetahuan akan pentingnya sertifikat tanah cenderung lebih terfokus pada kepentingan pribadi terutama terkait keperluan jaminan untuk memperoleh pinjaman dari bank dan anggapan bahwa tanah yang sudah bersertifikat dapat meningkatkan nilai jual tanah.

Fakta yang ditemukan di lapangan mengenai persepsi masyarakat terkait kepemilikan sertifikat tanah bahwa masyarakat cenderung menilai sertifikat tanah tidaklah penting karena mereka tidak memiliki rencana untuk memanfaatkan tanah sebagai jaminan untuk mendapatkan pinjaman dari lembaga keuangan. Mereka mungkin lebih memilih untuk tidak berutang kepada bank sehingga merasa tidak perlu memiliki sertifikat tanah. Ini menunjukkan kurangnya pemahaman akan manfaat dan pentingnya sertifikat tanah dalam mengakses layanan keuangan serta ketidakmampuan untuk melihat jangka panjang tentang kebutuhan dan manfaat dari kepemilikan sertifikat tanah.

Seperti yang diutarakan oleh Ibu Wardah selaku tokoh masyarakat Desa Sukoanyar yang mengatakan:⁵⁵

“sertifikat bisa dibuat jaminan ke bank.”

Kemudian, hal yang serupa juga disampaikan Bapak Sutrisno terkait kegunaan sertifikat tanah dengan mengatakan bahwa:⁵⁶

“menurut saya bisa untuk bikin agunan semisal mau pinjam ke bank, untuk diperdagangkan lagi harganya lebih mahal.”

Dari pandangan diatas, jelas terlihat bahwa masyarakat hanya cenderung melihat pentingnya sertifikat dari nilai ekonomisnya saja. Dalam realitasnya masyarakat baru akan mendaftarkan tanahnya ketika ada kepentingan pribadi yang mendesak seperti keperluan untuk mengajukan pinjaman di bank sebagai jaminan pemberian kredit. Selain itu, mereka juga beranggapan mengenai potensi peningkatan nilai jual tanah melalui sertifikat bisa menjadi lebih mahal harganya. Padahal fungsi sertifikat sendiri menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah adalah sebagai bentuk perlindungan dan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, sebagai sumber informasi bagi pihak yang berkepentingan, sebagai sumber data bagi Kantor Pertanahan, dan sebagai bentuk penerapan aturan demi terlaksananya tertib administrasi pertanahan di Indonesia.

3. Faktor Anggapan Sudah Menguasai Secara Fisik Tanah

⁵⁵ Wardah, wawancara, (Malang, 30 Desember 2023).

⁵⁶ Sutrisno, wawancara, (Malang, 30 Desember 2023).

Kebiasaan lokal yang berkembang dalam masyarakat adalah adanya persepsi masyarakat bahwasanya kepemilikan tanah tidak harus secara tertulis karena mereka menyakini bahwa tanah-tanah yang sekarang dihuni merupakan tanah secara turun-temurun, sehingga menganggap tidak perlu repot-repot untuk mengurus sertifikat tanah. Mereka percaya bahwa tanah tersebut sudah aman dan tidak akan diminta oleh pihak lain. Hal ini biasa terjadi pada tanah warisan, dimana masyarakat menganggap bahwa tanah yang didapat melalui warisan sudah cukup kuat tanpa melibatkan proses pendaftaran. Anggapan ini menunjukkan bahwa hukum adat yang berkembang terkait tanah masih melekat pada masyarakat hingga saat ini.

Sebagaimana yang dikemukakan oleh Bapak Sutanto yang menyatakan bahwa:⁵⁷

“selama tanah itu jelas dan tidak ada masalah ya gapapa, misal tanah ahli waris.”

Kemudian Bapak Warso juga memberikan tanggapannya mengenai anggapan sudah menguasai secara fisik tanah yaitu:⁵⁸

“selama itu tidak ada sengketa sesama keluarga atau tetangga ya dibiarin gitu aja yang penting mereka mengakui bahwa ini benar tanahku sudah saya kuasai sejak zaman nenek moyang jadi tidak mungkin jadi milik orang lain lah. Hal ini sudah menjadi kebiasaan: oh tanah yang saya tempati rumah yang saya tinggal ini peninggalan dari bapak ibu kakek nenek yang pasti saya menguasainya sejak mereka sudah tidak ada dan yakin ini sudah aman. Jadi kenapa harus diurus soal

⁵⁷ Sutanto, wawancara, (Malang, 30 Desember 2023).

⁵⁸ Warso, wawancara, (Malang, 30 Desember 2023).

sertifikatnya toh nggak mungkin tetanggaku minta atau apa selama nggak ada sengketa”.

Menurut pandangan informan diatas, dapat dipahami bahwa fenomena tentang adanya anggapan sudah menguasai secara fisik sebuah tanah oleh masyarakat melibatkan keyakinan kuat bahwa tanah yang ditempati sebagai rumah merupakan warisan dari generasi sebelumnya, seperti dari orang tua, kakek, dan nenek. Dalam pandangan masyarakat, pemahaman ini menciptakan suasana percaya diri bahwa tanah tersebut telah menjadi milik pribadi sejak lama, terlepas dari keberadaan sertifikat formal. Rasa aman dan nyaman muncul karena percaya bahwa tidak akan ada masalah atau sengketa dengan tetangga dan pemiliknya yakin bahwa hak atas tanah tersebut telah terjamin secara turun-temurun. Oleh karena itu, pandangan ini dapat menjadi faktor utama mengapa sebagian masyarakat enggan untuk mengurus sertifikat tanah, menganggapnya sebagai langkah yang tidak perlu diambil selama tidak ada konflik yang muncul.

Fakta di lapangan juga dikuatkan dengan pernyataan Bapak Usman selaku kepala desa dengan menyatakan bahwa:⁵⁹

“masalah bagi desa itu urusan tanah yang banyak tidak disuratkan itu yang urusan waris yang sadur dengan klausul “la lapo se repot-repot, mandak ngunu ae”. Tidak tau sebabnya karena apa, bisa karena sama saudara tidak enak (sungkan), tapi justru disitu pemicu persoalan nanti ketika turun ke anak cucu.”

Menurut penuturan diatas, rendahnya minat masyarakat untuk menyuratkan tanahnya kebanyakan dikarenakan urusan tanah warisan.

⁵⁹ Usman, wawancara, (Malang, 9 Januari 2024).

Dimana mereka enggan menyuratkan tanahnya karena tanahnya masih jadi satu dengan saudaranya sehingga terkesan ada perasaan sungkan atau kurang nyaman untuk memisahkan kepemilikan secara resmi. Selain itu, mereka juga berpikir jika memaksakan untuk menyuratkan sedangkan saudaranya tidak setuju maka hal itu dapat menimbulkan ketegangan dalam hubungan kekeluargaan. Akibatnya, dari menunda untuk mendaftarkan tanah tersebut maka tanah yang tidak disertifikatkan dapat menjadi sumber potensi konflik dan masalah hukum ketika diturunkan ke generasi berikutnya.

4. Faktor Kurangnya Semangat Untuk Mendaftarkan Tanah

Faktor kurangnya semangat pada masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah dikarenakan adanya sikap malas yang sudah membudaya sehingga mempengaruhi pola pikir serta tindakan hukumnya. Seperti fakta yang ditemui di lapangan mengenai program PTSL yang saat ini sedang berjalan, dari informasi yang disampaikan oleh kepala desa terungkap bahwa program ini belum sepenuhnya berjalan dengan baik. Hal ini dikarenakan adanya kendala terutama terkait dengan sikap malas yang masih dimiliki sebagian masyarakat. Sikap malas ini dipengaruhi oleh ketidaktahuan masyarakat mengenai fungsi jangka panjang dari sertifikat tanah sehingga mereka menganggap tidak terlalu penting untuk mensertifikatkan tanahnya.

Selain itu, adanya praktik pengurusan sertifikat kepada pihak ketiga yang sering disebut “titip jadi”. Praktik ini menjelaskan bahwa

masyarakat malas untuk bergerak sendiri dan menganggap mengurus sendiri pendaftaran tanah terlalu merepotkan. Namun, dalam kenyataannya tarif untuk mengurus sertifikat baik secara mandiri maupun melalui pihak ketiga tidak jauh berbeda sehingga jarang ada masyarakat yang menggunakan layanan ini.

Hal itu sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Warso mengenai fenomena titip jadi di desa dengan menyatakan bahwa:⁶⁰

“kadang mereka tidak mau mengurus sendiri, maunya titip jadi titip jadi. Dan titip jadi itu ketika ditarik tarif biaya yang cukup mahal ya teriak mereka karena tidak mau jalan sendiri”.

Fenomena di atas menggambarkan suatu kebiasaan yang sudah menjadi bagian dari budaya lokal di masyarakat Desa Sukoanyar, yaitu kecenderungan untuk menitipkan pengurusan sertifikat kepada pihak lain dengan harapan menghindari kerumitan dan lebih memilih solusi instan. Kebiasaan ini mencerminkan tingkat keengganan masyarakat untuk terlibat langsung dalam proses administratif dan lebih memilih kenyamanan, kemudahan, dan kepraktisan dalam berurusan administratif. Namun, di sisi lain walaupun masyarakat cenderung menyukai solusi instan, ketidaksetujuan terhadap tarif biaya yang dianggap tinggi menunjukkan bahwa aspek ekonomi tetap menjadi pertimbangan krusial. Oleh karena itu, sebagian masyarakat tetap pada pendiriannya untuk menunda mengurus sertifikat tanah.

⁶⁰ Warso, wawancara, (Malang, 30 Desember 2023).

Kemudian, kurangnya semangat ini juga dipengaruhi oleh kurangnya informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah. Seperti yang diungkapkan oleh Bapak Nur Cholis yaitu:⁶¹

“akeh masyarakat kurang semangat ngurus ya karena tidak semua masyarakat ngerti proses pendaftaran tanah, terus SDM rendah pisan”.

Dari pandangan di atas, dapat disimpulkan bahwa kurangnya semangat masyarakat untuk mengurus pendaftaran tanah sebagian besar disebabkan oleh minimnya pemahaman mereka tentang proses administratif tersebut, disertai dengan tingkat pendidikan yang rendah. Oleh karena itu, perlu adanya upaya penyuluhan dan sosialisasi yang lebih intensif untuk memberikan informasi yang jelas dan akurat mengenai proses pendaftaran tanah, sehingga masyarakat dapat memahami pentingnya dan cara melakukan pendaftaran tanah dengan benar.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya pendaftaran tanah di Desa Sukoanyar tersebut diatas, menunjukkan bahwa minat masyarakat untuk mensertifikatkan tanahnya masih rendah. Faktor-faktor tersebut sangat mempengaruhi pelaksanaan hukum di masyarakat khususnya pada aspek budaya hukum. Menurut Satjipto Rahardjo, budaya hukum atau *legal culture* adalah nilai-nilai dan sikap-sikap masyarakat yang dapat mempengaruhi bekerjanya suatu

⁶¹ Nur Cholis, wawancara, (Malang, 30 Desember 2023).

hukum. Hal ini dikuatkan oleh Lawrence M. Friedman bahwa hukum dilihat sebagai suatu sistem yang terdiri dari struktur, substansi dan kultur atau budaya hukum, dimana ketiga unsur tersebut saling mempengaruhi dalam bekerjanya suatu hukum pada kehidupan sehari-hari. Dalam konsep Friedman, budaya hukum diletakkan sebagai penentu berfungsinya hukum. Apakah hukum dipatuhi atau tidak tergantung dari kesadaran masyarakat.

Ditegaskan kembali oleh Sunaryati Hartono bahwa kesadaran hukum merupakan salah satu faktor penting yang perlu diperhitungkan dalam usaha membangun kehidupan hukum dalam masyarakat. Jika masyarakat masih mengacu pada norma-norma hukum lokal yang tidak sejalan dengan hukum nasional, dapat terjadi resistensi atau kurangnya partisipasi dalam proses pendaftaran tanah. Begitupun juga dengan nilai-nilai lokal seperti kebiasaan lokal terkait tanah dapat memainkan peran penting dalam membentuk persepsi masyarakat. Jika kepemilikan tanah dianggap sebagai bagian penting dari identitas dan keberlanjutan budaya, masyarakat mungkin lebih cenderung untuk secara aktif melibatkan diri dalam proses pendaftaran tanah.

Melihat kenyataan mengenai rendahnya tingkat pendaftaran tanah di Desa Sukoanyar, dapat disimpulkan bahwa tingkat kesadaran hukum tentang pentingnya sertifikat tanah sudah pasti dapat dikatakan rendah. Akibat dari kesadaran hukum yang rendah ini, maka budaya hukum yang ada di sana tercermin dalam ketidakpatuhan terhadap

kewajiban pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi: untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Kemudian kewajiban ini diatur dalam Pasal 4 ayat (3) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa untuk mencapai tertib administrasi, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib di daftar.

Fenomena ini jika dikaitkan dengan tiga tipologi budaya hukum menurut Sunaryati Hartono, yaitu pra-konvensional, konvensional, dan pasca-konvensional, menunjukkan budaya hukum yang berkembang merupakan budaya hukum pra-konvensional. Keterkaitan antara tipe pra-konvensional dengan rendahnya pendaftaran tanah di desa dapat dilihat melalui dominasi sistem adat atau tradisi turun menurun mengenai kepemilikan tanah. Masyarakat cenderung kurang mengedepankan kepastian hukum, menganggap tidak memerlukan sertifikat dan lebih mengandalkan keyakinan telah menguasai secara fisik terhadap tanah yang dimilikinya.

Disamping itu, masyarakat juga cenderung mengabaikan norma dan kewajiban hukum dengan lebih menekankan pada kepentingan ego atau pribadi. Kepentingan pribadi ini dapat dilihat melalui kebiasaan

yang berkembang dimana masyarakat baru akan mendaftarkan tanahnya jika ada kepentingan mendesak yang membuatnya harus segera memiliki sertifikat, bukan semata untuk memberikan kepastian hukum terhadap tanahnya. Fenomena ini menunjukkan bahwa pendaftaran tanah masih dipandang sebagai tindakan responsif terhadap keadaan atau kebutuhan pribadi, bukan sebagai upaya proaktif untuk mematuhi norma dan kewajiban hukum yang berlaku secara umum dengan ikut serta menciptakan tertib administrasi pertanahan.

Seharusnya masyarakat memiliki budaya hukum konvensional, dimana budaya hukum ini mencerminkan bahwa masyarakat akan taat terhadap ketentuan undang-undang tanpa kompromi yakni dengan menginternalisasi aturan hukum yang berlaku ke dalam kehidupan sehari-hari. Selain itu, juga mampu memahami dan menilai konsekuensi hukum yang dapat timbul dari tindakan mereka. Tipe konvensional dalam kaitannya dengan kepemilikan tanah dapat terlihat dari sikap masyarakat dalam merespon sebuah hukum. Masyarakat akan mengedepankan kepastian hukum dengan menganggap sertifikat merupakan bukti yang kuat terhadap kepemilikan tanah, sehingga anggapan sudah menguasai secara fisik suatu tanah belum membuktikan kepemilikannya secara resmi. Masyarakat juga akan mendaftarkan tanahnya bukan karena adanya kepentingan ekonomis melainkan melihat pendaftaran tanah sebagai kewajiban untuk

memenuhi tujuan tertib administrasi sesuai yang diamanatkan oleh undang-undang.

Begitupun dengan budaya hukum pasca konvensional, seharusnya masyarakat juga memiliki budaya hukum ini. Budaya hukum tipe pasca konvensional merupakan tipe tertinggi diantara tipe yang lain, dimana masyarakat lebih terbuka terhadap perubahan-perubahan hukum yang berkembang. Masyarakat dapat berpikir kritis dan mendukung inovasi hukum yang dapat meningkatkan keadilan dan efisiensi dalam sistem hukum. Kesadaran hukum pada tipe ini mencerminkan pemahaman yang lebih menyeluruh dan lebih berorientasi pada kepentingan bersama. Menurut tipe ini, sikap masyarakat terhadap pendaftaran tanah dapat dikatakan sangat positif terhadap perubahan hukum, masyarakat tidak hanya melihat pendaftaran tanah sebagai kewajiban hukum semata, tetapi juga sebagai instrumen untuk mencapai tujuan sosial dan ekonomi yang lebih luas. Selain itu, mereka juga tanggap terhadap inovasi hukum dalam pendaftaran tanah misalnya antusiasme yang sangat tinggi terhadap program PTSL yang diadakan oleh pemerintah.

Dari hasil penelitian di lapangan, keputusan dan tindakan masyarakat lebih dipengaruhi oleh kebiasaan-kebiasaan lokal seperti keyakinan telah menguasai secara fisik suatu tanah sehingga tidak memerlukan sertifikat, lebih berorientasi pada kepentingan ego dan kurangnya minat pada program pemerintah juga turut mempengaruhi

rendahnya pendaftaran tanah. Keadaan seperti ini yang membuat masyarakat Desa Sukoanyar masih cenderung masuk pada tipe pra-konvensional.

**b. Dampak Rendahnya Pendaftaran Tanah di Desa Sukoanyar
Kecamatan Pakis Kabupaten Malang**

Berdasarkan pemaparan dan analisis rendahnya pendaftaran tanah di Desa Sukoanyar menggunakan perspektif budaya hukum menurut Sunaryati Hartono. Budaya hukum yang berkembang dalam masyarakat Desa Sukoanyar masih berada pada tipe pra-konvensional. Hal ini tercermin dari budaya hukum yang berkembang disana, dimana masyarakat menunjukkan kurang perhatiannya terhadap pentingnya pendaftaran tanah untuk memperoleh sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang kuat dan dapat memberikan perlindungan serta kepastian hukum terkait kepemilikan tanah yang dimiliki. Walaupun begitu, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sudah dengan jelas menetapkan bahwa setiap warga Indonesia berhak mendapatkan kepastian hukum terkait hak atas tanahnya. Seperti yang dijelaskan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Ditegaskan juga tentang kewajiban pendaftaran tanah dalam Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah bahwa untuk mencapai tertib administrasi, setiap bidang tanah dan satuan 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 hukum menghendaki kepastian. Begitu juga dengan hukum Pertanahan Indonesia yang menginginkan kepastian siapa pemegang hak milik atau hak-hak lain atas sebidang tanah. Jaminan kepastian hukum yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan berbentuk sertifikat hak atas tanah.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, fakta dilapangan menunjukkan bahwa meskipun sudah tersedia aturan-aturan hukum terkait pendaftaran tanah, akan tetapi dalam implementasinya masih mengalami beberapa hambatan. Salah satunya yaitu kebiasaan-kebiasaan lokal masyarakat dalam menyikapi kewajiban pendaftaran tanah yang sudah membudaya di Desa Sukoanyar. Rendahnya minat masyarakat terhadap pentingnya pendaftaran tanah menimbulkan beberapa dampak terhadap kepastian hak atas tanah, diantaranya:

1. Ketidakpastian Kepemilikan

Tujuan pemerintah mengadakan kegiatan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Kepastian hukum tersebut meliputi kepastian hukum mengenai status hak atas tanah yang didaftar, kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi

pemegang hak (subjek hak atas tanah), dan kepastian hukum mengenai letak, batas dan luas suatu bidang tanah (objek hak atas tanah). Kewajiban pendaftaran ini telah diatur dalam UUPA dan ketentuan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kenyataan yang terjadi pada masyarakat desa khususnya Desa Sukoanyar, kegiatan pendaftaran tanah ini belum terlaksana secara maksimal dikarenakan tingkat kesadaran hukum yang rendah.

Rendahnya pendaftaran tanah di Desa Sukoanyar menciptakan dampak serius terkait ketidakpastian kepemilikan tanah, khususnya untuk tanah yang belum dikonversi atau yang dikenal sebagai tanah adat yang tidak terdaftar resmi melalui sertifikat tanah. Selama ini masyarakat masih mengandalkan letter C maupun surat tanda pembayaran pajak bumi dan pembangunan sebagai bukti kepemilikan, namun hal tersebut tidak dapat memberikan kepastian hukum sebanding dengan sertifikat tanah. Situasi ini menyebabkan tidak adanya bukti hak yang sah dan resmi atas tanah tersebut sehingga dapat menciptakan kecemasan dan rasa kurang tenang terhadap kalangan masyarakat terkait kepemilikan tanahnya.

Sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Warso selaku tokoh masyarakat Desa Sukoanyar bahwa:⁶²

⁶² Warso, wawancara, (Malang, 30 Desember 2023).

“Kalau belum ada alas hak yang resmi kan kita masih kurang tenang kurang yakin kurang sah.”

Hal itu juga dikuatkan oleh informan lain yaitu Bapak Sutrisno dengan menyatakan:⁶³

“kerugiannya secara ga langsung dalam hak milik kita belum bisa tenang kalau tanah itu belum disertifikatkan.”

Dari gambaran informan diatas, maka terlihat bahwa sikap kekhawatiran dan kerugian secara tidak langsung yang diungkapkan oleh informan menunjukkan bahwa ketidakpastian terkait kepemilikan tanah tanpa sertifikat dapat mengganggu rasa tenang dan keyakinan dalam hak milik tanah. Dalam kondisi tanpa sertifikat, masyarakat mungkin merasa rentan terhadap klaim atau tuntutan yang dapat muncul dari pihak lain terkait tanah yang sama. Kondisi ini menciptakan kecemasan dan rasa tidak aman dalam menjalani aktivitas yang terkait dengan kepemilikan tanah.

2. Rawan Sengketa

Manfaat yang diperoleh melalui pendaftaran tanah tidak hanya terbatas pada kepastian hukum, namun juga melibatkan beberapa aspek lain yang signifikan. Salah satunya adalah memberikan jaminan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah. Ini menjadi langkah preventif terhadap potensi masalah pertanahan yang dapat menciptakan konflik di masyarakat. Dengan adanya sertifikat, hak kepemilikan tanah menjadi lebih terjamin dan meminimalkan risiko sengketa. Selain

⁶³ Sutrisno, wawancara, (Malang, 30 Desember 2023).

itu, manfaat lainnya adalah kemudahan akses bagi pihak-pihak yang memerlukan data tentang tanah yang telah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pendaftaran tanah menyediakan basis data yang akurat dan terpercaya mengenai kepemilikan tanah, memudahkan transaksi dan proses hukum terkait tanah.

Namun, fenomena rendahnya kesadaran hukum masyarakat di Desa Sukoanyar terhadap pentingnya pendaftaran tanah berdampak pada banyaknya tanah yang belum bersertifikat, yang otomatis tanah tersebut tidak mendapatkan perlindungan hukum. Padahal adanya sertifikat tanah adalah untuk memberikan perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan yang sah. Tanpa sertifikat atau hak kepemilikan yang sah, memungkinkan pihak lain mengambil alih aset tanah yang dimiliki dan berpotensi mengakibatkan sengketa tanah yang berlarut-larut.

Seperti yang disampaikan oleh Bapak Sutanto yang menyatakan bahwa:⁶⁴

“yo mungkin saat ini orang tuanya masih hidup semua tidak ada masalah tapi kalo wong toune wes gaono dampaknya lek gadue sertifikat seng dikuatirno lek anak putune besok ono seng ga bender malah garai gejer.”

Kemudian juga serupa dengan yang disampaikan oleh Bapak Usman terkait kemungkinan munculnya sengketa ini yaitu:⁶⁵

⁶⁴ Sutanto, wawancara, (Malang, 30 Desember 2023).

“dampaknya ya persoalan di kemudian hari. Contohnya masalah warisan, ada 5 saudara kandung, satu orang tua dan kelimanya sudah dikasih bagian, tapi dari 5 saudara itu ada yang nakal, menjual tanah bagiannya tapi yang bawahnya tidak ikut terjual, terus dari kelimanya ini dapat muncul persolan ketika turun ke anak, dimana saudara yang nakal tadi jual tanah miliknya semua sehingga anaknya tidak dapat peninggalan. Sedangkan 4 saudara lainnya masih memiliki tanah untuk diwariskan pada anak-anaknya dan anak si dari saudara nakal ini tidak dapat warisan karena tanah bapaknya sudah kejual duluan.”

Dampak rendahnya minat masyarakat untuk mensertifikatkan tanahnya, seperti yang disampaikan oleh kepala desa dan salah satu warga diatas, memiliki konsekuensi serius yang di masa mendatang yaitu perebutan warisan. Adapun maksud dari kasus yang disampaikan oleh kepala desa yakni adanya potensi perebutan warisan diantara anak cucu pewaris dikarenakan salah ahli waris menjual bagian tanah warisan yang dimiliki sehingga tidak bisa mewariskan ke anaknya. Akibatnya dari hal tersebut menimbulkan kecemburuan pada si anak dimana dia berpikir tidak mendapat warisan sama seperti sepupunya lain yang mendapat warisan dari para bapaknya karena ketidaktahuannya yang mana bapaknya telah menjual tanahnya. Dari masalah itu bisa jadi anak tersebut bersikeras untuk meminta bagian dari sepupunya. Dari kasus itu, ketidakjelasan kepemilikan tanah dari pewaris yang turun ke generasi berikutnya dapat memicu sengketa yang dapat mengancam keharmonisan keluarga.

⁶⁵ Usman, wawancara, (Malang, 9 Januari 2024).

Kemudian, Bapak Nur Cholis selaku warga masyarakat Desa Sukoanyar juga memberikan pendapat terkait dampak yang terjadi dengan menyatakan:⁶⁶

“misalnya ada warisan turun dari orang tua, ada yang sudah dibagi ada yang belum, karna belum disuratkan itu akhirnya nama masih atas nama orang tua akhire ono seng bayar pajak ono seng nggak akhire malah dadi rame juga. Salah satu anak e mau jual tapi karna surate sek dadi siji malah mikir sek.”

Dari gambaran tersebut jelas terlihat bahwa rendahnya minat masyarakat untuk mensertifikatkan tanahnya berdampak pada situasi warisan yang rumit, dimana tanah yang belum terdaftar secara individu tetapi masih atas nama orang tua akan kesulitan melakukan pembagian warisan kepada generasi berikutnya. Tanah yang tidak memiliki dokumen yang jelas mengenai kepemilikan dan hak-haknya dapat menghambat proses peralihan kepemilikan. Selain itu, beberapa bagian tanah mungkin sudah dibagi, sementara yang lain belum, menciptakan kebingungan dan potensi perselisihan di dalam keluarga.

Namun, menurut pernyataan Bapak Usman selaku Kepala Desa Sukoanyar memberikan gambaran bahwa hingga saat ini, sengketa tanah di desa tersebut belum sampai ke jalur hukum. Melainkan hanya sampai tahap mediasi dengan mediatornya adalah kepala desa maupun perangkat desa. Meskipun demikian, sengketa yang terjadi, seperti sengketa warisan dan batas-batas

⁶⁶ Nur Cholis, wawancara, (Malang, 30 Desember 2023).

tanah menunjukkan adanya potensi konflik yang dapat berkembang menjadi masalah yang lebih kompleks.

Untuk itu, upaya pencegahan dan penyelesaian sengketa perlu terus ditingkatkan. Pendidikan dan sosialisasi tentang pentingnya pendaftaran tanah serta penyelesaian sengketa melalui jalur yang dapat diterima secara bersama oleh masyarakat bisa menjadi langkah-langkah yang efektif untuk menciptakan lingkungan tanah yang lebih harmonis dan aman dari potensi konflik.

3. Terbatasnya Pemanfaatan Hak Kepemilikan Tanah

Dengan melakukan pendaftaran tanah, tidak hanya kepastian hukum dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah yang dapat terwujud. Pemegang hak atas tanah juga akan menikmati keuntungan-keuntungan yang diberikan oleh undang-undang terkait dengan kepemilikan tanahnya. Dimana bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah ini bisa digunakan sebagai jaminan kebutuhan sosial maupun ekonomi bagi pemiliknya. Keuntungan tersebut mencakup kemampuan untuk memanfaatkan tanah sebagai jaminan dalam mendapatkan akses ke pembiayaan dari lembaga keuangan dan dapat menambah nilai jual suatu tanah. Oleh karena itu, keuntungan-keuntungan ini dapat diperoleh oleh individu dengan kesadaran hukum tinggi yang memilih untuk menyuratkan tanahnya.

Berbeda dengan yang terjadi di Desa Sukoanyar, yang mana sebagian masyarakatnya masih belum berminat untuk mensertifikatkan tanahnya. Rendahnya pendaftaran tanah juga berdampak pada kurangnya kemampuan masyarakat dalam memanfaatkan tanahnya secara optimal. Ketidakmampuan memanfaatkan tanah secara optimal ini dapat merugikan pemilik tanah, karena pembatasan hak tersebut dapat menciptakan keterbatasan dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah yang seharusnya dapat memberikan kontribusi positif bagi pemiliknya.

Sebagaimana yang dinyatakan oleh Bapak Usman yaitu:⁶⁷

“karena dia tidak memiliki bukti kepemilikan otomatis tidak bisa memanfaatkan tanah bisanya cuma menempati saja. Kalau tanah rumah ya cuma bisa nempati saja, kan kalau ada suratnya bisa disekolahkan (dibuat jaminan ke bank).”

Dari pandangan diatas, dapat disimpulkan bahwa seseorang yang memiliki tanah tanpa bukti kepemilikan resmi seperti sertifikat tanah, akan mengalami keterbatasan dalam memanfaatkan asetnya. Tanpa surat kepemilikan yang sah, tanah tersebut hanya dapat ditempati, namun tidak dapat dimanfaatkan secara optimal untuk keperluan mendesak misalnya sebagai jaminan untuk mendapatkan pembiayaan dari lembaga keuangan. Dengan demikian, memiliki bukti kepemilikan tanah berupa sertifikat memberikan akses yang lebih luas untuk memanfaatkan potensi ekonomi dan sosial dari kepemilikan tanah tersebut.

⁶⁷ Usman, wawancara, (Malang, 9 Januari 2024).

2. Upaya Pemerintah Desa Dalam Meningkatkan Pendaftaran Tanah di Desa Sukoanyar Kecamatan Pakis Kabupaten Malang

Budaya hukum dan kesadaran hukum merupakan dua faktor yang saling berkaitan erat. Dengan kata lain, kesadaran hukum masyarakat untuk patuh dan taat pada hukum yang berlaku akan membentuk budaya hukum yang tinggi. Kedua aspek ini memiliki peran penting dalam membentuk dan mengukur tingkat pendaftaran tanah di suatu desa. Budaya hukum tersebut mencakup pandangan dan kebiasaan yang berkembang dalam masyarakat, disisi lain kesadaran hukum mencakup pengetahuan dan perilaku individu terhadap aturan hukum yang berlaku.

Berdasarkan uraian analisis mengenai faktor-faktor penghambat serta dampak yang mempengaruhi rendahnya pendaftaran tanah di Desa Sukoanyar tersebut diatas, jelas terlihat bahwa kesadaran hukum masyarakat akan pentingnya sertifikasi tanah masih rendah. Hal ini membentuk budaya hukum yang belum cukup kuat dalam mendorong proses pendaftaran tanah. Pemerintah Desa Sukoanyar menyadari pentingnya meningkatkan pendaftaran tanah sebagai langkah krusial dalam menciptakan kepastian hukum dan mengatasi dampak-dampak negatif yang timbul akibat rendahnya minat masyarakat. Dalam usahanya, pemerintah desa telah mengambil sejumlah langkah strategis, diantaranya:

1. Mengadakan Penyuluhan dan Sosialisasi

Kegiatan penyuluhan dan sosialisasi adalah kegiatan yang secara keseluruhan sama-sama dilakukan kepada masyarakat secara langsung. Namun secara konsep, penyuluhan dan sosialisasi memiliki perbedaan meskipun keduanya berkaitan dengan proses penyebaran informasi. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sosialisasi adalah upaya memasyarakatkan sesuatu sehingga menjadi dikenal, dipahami, dihayati oleh masyarakat.⁶⁸ Sedangkan penyuluhan adalah suatu kegiatan mendidik sesuatu kepada individu ataupun kelompok, memberi pengetahuan, informasi-informasi dan berbagai kemampuan agar dapat membentuk sikap dan perilaku hidup yang seharusnya. Dapat disimpulkan bahwa penyuluhan merupakan kegiatan yang bertujuan memberikan informasi dan pemahaman terhadap suatu masalah tertentu yang melibatkan metode aktif seperti rapat maupun diskusi. Disamping itu, sosialisasi merupakan suatu kegiatan yang bertujuan memberikan informasi kepada masyarakat melalui norma-norma, nilai, dan tata cara yang berlaku dalam suatu masyarakat, biasanya melalui interaksi sehari-hari.

Dalam upaya meningkatkan kesadaran hukum, pemerintah desa melakukan penyuluhan terlebih dahulu kepada beberapa masyarakat mengenai proses pendaftaran tanah, persyaratan

⁶⁸ KBBI, “Arti Sosialisasi - KBBI Daring,” diakses 27 Januari 2024, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/penyuluhan>.

pengajuan pendaftaran tanah dan keuntungan yang didapat dari kepemilikan sertifikat tanah. Kegiatan ini biasanya dilakukan di Balai Desa Sukoanyar dengan dihadiri perwakilan warga beserta perangkat desa.

Hal tersebut sebagaimana yang disampaikan oleh Kepala Desa Sukoanyar, yang menyatakan:⁶⁹

“penyuluhan sudah dilakukan di balai desa dengan melibatkan beberapa perwakilan warga, pak RT, pak RW, dan tokoh masyarakat.”

Kegiatan penyuluhan ini dilakukan dengan mengumpulkan perwakilan warga atau tokoh masyarakat di balai Desa Sukoanyar. Dalam pertemuan tersebut, kepala desa beserta perangkat desa turut dilibatkan untuk memberikan informasi yang komprehensif terkait pentingnya pendaftaran tanah dan manfaat kepemilikan sertifikat. Dengan demikian, masyarakat yang diundang dalam pertemuan itu dapat memahami secara menyeluruh mengenai proses pendaftaran tanah, persyaratan yang diperlukan, dan manfaat kepemilikan sertifikat tanah.

Kemudian, langkah selanjutnya yaitu melakukan penyebaran informasi atau sosialisasi ke seluruh warga desa. Perwakilan warga dan tokoh masyarakat yang telah mengikuti kegiatan penyuluhan di balai desa dapat menjadi perwakilan untuk menyampaikan informasi yang telah diterima kepada warga di daerah masing-masing. Penyebaran informasi ini biasanya dilakukan melalui

⁶⁹ Usman, wawancara, (Malang, 9 Januari 2024).

berbagai forum, seperti jamaah tahlil, kelompok tani (poktan), dan paguyuban muda-mudi.

Seperti yang disampaikan oleh Bapak Sutanto selaku ketua RW Plalar terkait sosialisasi ke warganya, yaitu:⁷⁰

“sosialisasi di masing-masing RT pada waktu kumpul-kumpul atau lewat jamaah tahlil, manaqib, dan sebagainya. Pasti yang jelas informasi ga sampe ga eroh masyarakat, pasti tahu.”

Dengan melibatkan perwakilan dari berbagai lapisan masyarakat, diharapkan pesan-pesan tentang pentingnya pendaftaran tanah dapat lebih merata dan mudah diterima oleh seluruh warga. Selain itu, metode ini juga menciptakan partisipasi aktif masyarakat dalam proses penyuluhan dan sosialisasi. Hal ini dapat membangun rasa memiliki dan tanggung jawab bersama dalam meningkatkan kepedulian dan antusiasme di kalangan masyarakat untuk segera mensertifikatkan tanahnya.

2. Pengajuan Kuota Bidang Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Untuk menyelesaikan permasalahan banyaknya tanah yang belum terdaftar, maka pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata ruang/ Badan Pertanahan (ATR/BPN) mengeluarkan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau biasa dinamakan dengan PTSL. Program ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik

⁷⁰ Sutanto, wawancara, (Malang, 30 Desember 2023).

Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang kemudian dikuatkan oleh Presiden melalui Instruksi Presiden Republik Indonesia No. 2 tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia (Inpres Percepatan PTSL).

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.⁷¹

PTSL yang dijalankan oleh Pemerintah melalui ATR/BPN mencakup semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Adapun objek dari Program PTSL meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada alas hak tanahnya maupun bidang tanah yang telah memiliki alas hak tanahnya serta bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun tanda batas yang akan ditetapkan ketika pelaksanaan kegiatan PTSL.⁷²

⁷¹ Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

⁷² Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Program ini bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan hak atas suatu tanah milik masyarakat secara gratis atau tidak dipungut biaya yang telah dilaksanakan sejak tahun 2018 dan akan terus berlangsung hingga tahun 2025. Salah satu daerah yang ikut menyelenggarakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah Kabupaten Malang, yang dalam hal pelaksanaannya dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang. Kepala Kantor ATR/BPN Kabupaten Malang, La Ode Asrafil menyebutkan bahwa di Kabupaten Malang tahun 2023 ada 53 ribu bidang tanah yang masuk dalam program PTSL. Program ini melibatkan 19 desa yang tersebar di 5 kecamatan di Kabupaten Malang.⁷³

Untuk pengajuan kuota program PTSL di Desa Sukoanyar sendiri, kepala desa mengajukan permohonan dan diteruskan ke tingkat kecamatan Pakis, yang kemudian pihak kecamatan yang akan meneruskan ke BPN. Pada tahun 2023 ini, Desa Sukoanyar mendapatkan jatah 2000 kuota bidang tanah PTSL. Dimana hingga saat ini masih sampai pada tahap penerbitan sertifikat untuk tahap yang pertama.

Pemerintah Desa Sukoanyar menyebut bahwa program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini merupakan upaya terakhir yang dapat dilakukan guna meningkatkan

⁷³ Ahmad Suseno, "Kabupaten Malang Dapat Jatah Program PTSL Terbanyak di Jatim Tahun 2023," *Narasi News*, 6 Juni 2023, diakses 23 Januari 2024, <https://narasinews.id/kabupaten-malang-dapat-jatah-program-ptsl-terbanyak-di-jatim-tahun-2023>.

pendaftaran tanah. Bapak Wawan Sudandi selaku sekretaris desa menyampaikan pandangannya mengenai program ini:⁷⁴

“PTSL ini pihak desa yang mengajukan ke BPN. Kalau diibaratkan misal toko itu kan mau dagangannya laris harus membuat promo, mungkin kalau dari pihak BPN ada program khusus yang istilahnya masyarakat agar segera mendaftarkan tanahnya, membuat promo yang namanya PTSL. Biar antusias masyarakat itu tinggi.”

Dalam kegiatan PTSL ini, pemerintah Desa Sukoanyar bekerjasama dengan BPN untuk memberikan akses pelayanan pendaftaran tanah yang lebih mudah, cepat, dan terjangkau bagi masyarakat. Dalam pelaksanaannya, biaya yang dibebankan tidak serta merta gratis, melainkan terdapat biaya-biaya yang harus dipenuhi oleh pihak pemohon. Adapun biaya yang dibebankan adalah sebesar 500.000 rupiah per bidang tanah yang dialokasikan untuk biaya pengukuran, patok, materai dan biaya lain-lain. Dimana tarif tersebut juga telah melalui kesepakatan pihak desa dengan masyarakat. Dengan biaya yang lebih terjangkau tersebut diharapkan dapat mengatasi kendala ekonomi yang menjadi salah satu faktor utama rendahnya minat masyarakat dalam proses pendaftaran tanah.

Kemudian untuk sosialisasi program ini, dilakukan penyuluhan di balai desa dengan dihadiri oleh perwakilan warga, perangkat desa dan petugas BPN guna memberikan penjelasan mengenai persyaratan, prosedur, dan manfaat dari pendaftaran

⁷⁴ Wawan Sudandi, wawancara, (Malang, 27 September 2023).

tanah sistematis lengkap. Selain itu, desa juga melakukan kegiatan mobil keliling desa yang memberikan pengumuman melalui speaker sebanyak 4 kali dalam sebulan dengan tujuan untuk meratakan informasi mengenai kegiatan PTSL kepada seluruh warga desa. Dengan melibatkan media perangkat bergerak dan audio, kegiatan ini dapat menjangkau warga desa secara luas dan memberikan pemahaman yang lebih baik mengenai keuntungan pendaftaran tanah melalui program PTSL.

Dengan adanya program PTSL, diharapkan masyarakat lebih termotivasi dan aktif untuk mendaftarkan tanahnya karena kemudahan yang diberikan oleh pemerintah dalam rangka memfasilitasi proses pendaftaran tanah. Kemudahan-kemudahan yang didapat melalui program ini meliputi:

- a. Kemudahan akses informasi melalui sosialisasi oleh desa maupun kegiatan mobil keliling desa.
- b. Kemudahan biaya yang ringan sehingga dapat terjangkau oleh warga yang sebagian besar berprofesi sebagai buruh tani.
- c. Kemudahan proses pendaftaran tanah yang tidak terlalu lama dan lebih efisien.

Dengan demikian, PTSL tidak hanya berfungsi sebagai upaya peningkatan kepastian hukum tetapi juga sebagai langkah konkrit dalam menanggulangi hambatan ekonomi yang mungkin menjadi penghalang bagi sebagian masyarakat untuk menyuratkan

tanahnya. Melalui program ini, diharapkan dapat meningkatkan partisipasi masyarakat dalam program pendaftaran tanah serta berkontribusi dalam membentuk budaya hukum yang lebih baik dengan memberikan pemahaman kepada masyarakat akan keuntungan jangka panjang yang diperoleh melalui kepemilikan tanah yang terdaftar secara resmi.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka penulis membuat kesimpulan sebagai berikut:

1. Faktor-faktor penyebab rendahnya pendaftaran tanah di Desa Sukoanyar diantaranya adalah anggapan biaya yang mahal untuk pendaftaran tanah, anggapan sertifikat hanya bernilai ekonomis, anggapan sudah menguasai secara fisik tanah, dan kurangnya semangat untuk mendaftarkan tanah. Dengan demikian, fenomena rendahnya pendaftaran tanah di Desa Sukoanyar jika diukur menggunakan perspektif tipologi budaya hukum Sunaryati Hartono masih berada pada tipe budaya hukum pra-konvensional karena masyarakat cenderung kurang mengedepankan kepastian hukum di bidang pertanahan dan lebih mengandalkan keyakinan telah menguasai secara fisik atas tanah yang dimilikinya. Selain itu, masyarakat juga cenderung lebih menekankan kepentingan ego yang mana mereka baru akan mendaftarkan tanahnya jika ada kepentingan mendesak yang membuatnya harus segera memiliki sertifikat. Faktor-faktor tersebut menyebabkan beberapa dampak diantaranya yaitu ketidakpastian kepemilikan, rawan sengketa, dan terbatasnya pemanfaatan hak kepemilikan tanah.

2. Upaya pemerintah desa dalam meningkatkan pendaftaran tanah di Desa Sukoanyar Kecamatan Pakis Kabupaten Malang meliputi: 1) Mengadakan penyuluhan dan sosialisai, dan 2) Pengajuan kuota bidang tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Upaya tersebut merupakan suatu langkah positif untuk mengatasi beberapa faktor penghambat sehingga dapat menciptakan budaya hukum konvensional. Melalui kegiatan penyuluhan dan sosialisasi yang melibatkan seluruh warga desa, pemerintah Desa Sukoanyar berupaya meningkatkan pemahaman masyarakat akan pentingnya sertifikasi tanah. Selanjutnya, ikut serta dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diadakan oleh pemerintah melalui ATR/BPN sebagai langkah konkret dengan menawarkan biaya yang lebih terjangkau bagi masyarakat khususnya yang mata pencahariannya sebagai buruh tani.

B. Saran

1. Bagi pemerintah desa diharapkan untuk memberikan sosialisasi dan penyuluhan yang lebih intensif dan berkelanjutan untuk memberikan kesadaran hukum masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah. Selain itu, perlu adanya pemberian informasi yang lebih jelas dan mudah diakses terkait program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) agar masyarakat lebih bersemangat untuk ikut serta dalam program yang diadakan pemerintah.

3. Bagi masyarakat Desa Sukoanyar sebaiknya mengubah kebiasaan lokal seperti anggapan sertifikat hanya bernilai ekonomis dan lebih mengandalkan kepercayaan lisan terhadap penguasaan tanah yang bisa mengurangi antusiasme dalam pendaftaran tanah. Disamping itu, masyarakat diharapkan untuk memanfaatkan program Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap (PTSL), karena program ini sangat memberikan kemudahan mendapatkan sertifikat tanah dengan biaya yang lebih terjangkau.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Buku

- Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. 1 ed. Jakarta: Sinar Grafika, 2022.
- Anonim. *Profil Desa Sukoanyar*, t.t.
- Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan HAM. *Dokumen Pembangunan Hukum Nasional Berdasarkan Hasil Analisis dan Evaluasi Hukum Tahun 2016-2017*. Pokja Penyusunan DPHN, 2017.
- . *Dokumen Pembangunan Hukum Nasional Tahun 2020*. Pokja Penyusunan DPHN, 2020.
- . *Dokumen Pembangunan Hukum Nasional Tahun 2021*. Percetakan Pohon Cahaya, 2021.
- Efendi, Jonaedi, dan Johnny Ibrahim. *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*. Depok: Prenadamedia Group, 2018.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. 20 ed. Hukum Tanah Nasional, Jilid 1. Jakarta: Djambatan, 2020.
- Isnaini, Dr, M Hum, Anggreni A Lubis, dan M Hum. *Hukum Agrari: Kajian Komprehensif*. Medan: Pustaka Prima, 2022.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Edisi Revisi. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2017.
- Rahartjo, Satjipto. *Hukum Dalam Jagad Ketertiban*. Jakarta: UKI press, 2009.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Tanya, Bernard L. *Politik Hukum: Agenda Kepentingan Bersama*. Yogyakarta: Genta Publishing, 2011.
- Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika, 2002.

Jurnal

- Abdullah, Juliana. “Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Desa Bentenge Kec. Mallawa Kab. Maros.” Skripsi, Universitas Muhammadiyah Makassar, 2020.
- CSA Teddy Lesmana, SH, MH.,. ““Pokok-Pokok Pikiran Lawrence Meir Friedman; Sistem Hukum Dalam Perspektif Ilmu Sosial,” , 2021.” Nusa Putra University, 2021. <https://nusaputra.ac.id/article/pokok-pokok-pikiran-lawrence-meir-friedman-sistem-hukum-dalam-perspektif-ilmu-sosial/>.
- Harry, Musleh, dan Imam Sukadi. “The Authority of Local Governments in Land Arrangement and Management Perspective of Maslahah Theory.” *Budapest International Research and Critics Institute-Journal (BIRCI-Journal)* 5, no. 1 (2022). <https://doi.org/10.33258/birci.v5i1.4287>.
- Hartanto, J. Andy. *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya: Laks Bang Justitia, 2013.
- Hartono, Sunaryati. “Membangun Budaya Hukum Pancasila Sebagai Bagian Dari Sistem Hukum Nasional Indonesia Di Abad 21.” *Veritas et Justitia* 1, no. 2 (21 Desember 2015). <https://doi.org/10.25123/vej.1688>.
- Ismayawati, Any. “Pengaruh Budaya Hukum Terhadap Pembangunan Hukum di Indonesia (Kritik Terhadap Lemahnya Budaya Hukum di Indonesia).” *Pranata Hukum* 6, no. 1 (2011).
- Iswanto, Heny. “Peran Kepala Desa Dalam Menunjang Tercapainya Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Bagian Hukum Kabupaten Daerah Tingkat II Purworejon.” *Mimbar Hukum* XXV, no. 1 (2007).
- Jayadi, Ahkam. “Membuka Tabir Kesadaran Hukum.” *Jurisprudentie : Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum* 4, no. 2 (5 Desember 2017): 11. <https://doi.org/10.24252/jurisprudentie.v4i2.4041>.
- Krismayanti, Novi. “Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Kepemilikan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Di Desa Beroanging Kecamatan Bangkala Barat Kabupaten Jenepono.” Skripsi, Universitas Muhammadiyah Makassar, 2021.
- Kumara, I Made Citra Gada, I Ketut Kasta Arya Wijaya, dan Luh Putu Suryani. “Kepastian Hukum Pemegang Hak atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia.” *Jurnal Preferensi Hukum* 2, no. 3 (31 Oktober 2021): 560–63. <https://doi.org/10.22225/jph.2.3.4013.560-563>.
- Lubis, Marzuki. “Peranan Budaya Hukum Dalam Perspektif Pembangunan Hukum Nasional” 1, no. 1 (2014).
- Mahanani, Anajeng Esri Edhi, Zuhda Mila Fitriana, Teddy Prima Anggriawan, dan Eko Wahyudi. “Kausalitas Kesadaran dan Budaya Hukum dalam

- Membentuk Kepatuhan Hukum Kebijakan Penanggulangan Covid-19.” *Jurnal Widya Pranata Hukum* 3, no. 2 (2021).
- Manthovani, Reda, dan Istiqomah Istiqomah. “Pendaftaran Tanah Di Indonesia.” *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 2, no. 2 (17 Juli 2021): 23. <https://doi.org/10.36722/jmih.v2i2.744>.
- Muhadir, Mohammad. “Persepsi Masyarakat Terhadap Pentingnya Pembuatan Sertipikat Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Di Kecamatan Keruak Lombok Timur).” *Jurnal Universitas Mataram*, 2017.
- Mujiburohman, Dian Aries. “Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).” *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan* 4, no. 1 (24 Juli 2018). <https://doi.org/10.31292/jb.v4i1.217>.
- Putri, Ainaya Qalbina. “Analisis Hukum Terhadap Rendahnya Kesadaran Masyarakat Untuk Mensertifikatkan Tanah Di Desa Ketilengsingolelo Kabupaten Jepara.” Skripsi, Universitas Islam Sultan Agung, 2022.
- Putri, Okta Silviana. “Kesadaran Hukum Masyarakat Banyuwangi Terhadap Pentingnya Sertifikat Tanah (Studi Kasus: Kelurahan Gombengsari Kecamatan Kalipuro Kabupaten Banyuwangi).” Skripsi, Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq, 2022.
- Sesse, Muh Sudirman. “Budaya Hukum Dan Implikasinya Terhadap Pembangunan Hukum Nasional.” *Jurnal Hukum Diktum* 11, no. 2 (2013).
- Tarigan, Meiji Lena. “Kewajiban Pemilik Hak Atas Tanah Di Desa Bagan Asam Kecamatan Toba Kabupaten Sanggau Untuk Mendaftarkan Tanah Ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sanggau.” Skripsi, Universitas Tanjungpura, 2013.

Website

- KBBI. “Arti Sosialisasi - KBBI Daring”, diakses 27 Januari 2024, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/penyuluhan>.
- Suseno, Ahmad. “Kabupaten Malang Dapat Jatah Program PTSL Terbanyak di Jatim Tahun 2023,” *Narasi News*, 6 Juni 2023, diakses 23 Januari 2024, <https://narasinews.id/kabupaten-malang-dapat-jatah-program-pts-l-terbanyak-di-jatim-tahun-2023>.

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Lampiran 1.1 Bukti Konsultasi

BUKTI KONSULTASI

Nama : Rensa Dwi Tustasari
NIM : 200202110071
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Dosen pembimbing : Dr. Musa Taklima, S.H., M.SI
Judul Skripsi : Analisis Dampak Rendahnya Pendaftaran Tanah Di Desa Sukoanyar Kecamatan Pakis Kabupaten Malang Perspektif Tipologi Budaya Hukum Sunaryati Hartono

No	Hari / Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1.	Jumat / 22-9-2023	Perbaikan judul skripsi, latar belakang dan rumusan masalah.	
2.	Jumat / 06-10-2023	Perbaikan judul skripsi kedua dan diberi masukan tentang teori budaya hukum Sunaryati Hartono	
3.	Senin / 09-10-2023	ACC judul skripsi sekaligus pengajuan judul ke fakultas	
4.	Rabu / 25-10-2023	ACC proposal skripsi	
5.	Kamis / 21-12-2023	Review setelah seminar proposal tentang penggunaan istilah informan	
6.	Kamis / 18-01-2024	Perbaikan analisis rumusan masalah pertama	
7.	Senin / 22-01-2024	Perbaikan analisis tentang keterkaitan rendahnya pendaftaran tanah dengan tipe budaya hukum pra-konvensional	
8.	Jumat / 26-01-2024	Perbaikan penulisan dan footnote	
9.	Selasa / 30-01-2024	Perbaikan penyusunan naskah skripsi	
10.	Rabu / 31-01-2024	ACC Naskah Skripsi	

Malang, 31 Januari 2024
Mengetahui,
Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah



Dr. Fakhruddin, M.HI.
NIP 197408192000031002

Lampiran 1.2 Dokumentasi Informan Penelitian



Wawancara bersama Bapak Usman selaku Kepala Desa Sukoanyar



Wawancara bersama Bapak Prapto selaku Perangkat Desa Sukoanyar

Informan masyarakat Desa Sukoanyar



Wawancara bersama Bapak Warso dan wawancara bersama Bapak Sutanto



Wawancara bersama Bapak Dimiyati dan wawancara bersama Bapak Sutrisno



Wawancara bersama Bapak Nur Cholis dan wawancara bersama Bapak Hadi



Wawancara bersama Ibu Wardah dan wawancara bersama Ibu Umaisaroh

Lampiran 1.3 Pedoman Wawancara

Daftar Pertanyaan wawancara dengan Kepala Desa Sukoanyar

1. Menurut pandangan bapak bagaimana tingkat kesadaran masyarakat mengenai pentingnya sertipikat (sebelum adanya program PTSL) ?
2. Bagaimana proses pendaftaran tanah di Desa Sukoanyar?
3. Dalam pengalaman bapak, apa kendala utama yang paling urgent di hadapi masyarakat Desa Sukoanyar dalam mensertipikatkan tanahnya?
4. Apakah ada hambatan atau kendala khusus yang Anda hadapi dalam usaha meningkatkan pendaftaran tanah di Desa Sukoanyar?
5. Apakah ada faktor-faktor sosial atau budaya (sosio kultur) yang memengaruhi sikap masyarakat terhadap pendaftaran tanah?
Jika ada, bagaimana peran desa dalam menyikapi hal tersebut?
6. Apakah rendahnya pendaftaran tanah termasuk mempengaruhi tingkat kemajuan suatu desa?
7. Lalu apa akibat / dampak dari rendahnya pendaftaran tanah untuk desa?
Dan apa dampak rendahnya pendaftaran tanah di desa terhadap masyarakat itu sendiri?
8. Upaya apa yang dilakukan pemerintah desa untuk meningkatkan pendaftaran tanah di desa Sukoanyar?
9. Bagaimana respon atau pandangan masyarakat terkait dengan upaya-upaya pemerintah desa untuk memperbaiki sistem pendaftaran tanah di Desa Sukoanyar?
10. Apakah ada program-program khusus selain PTSL yang dilaksanakan untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah?
11. Apakah ada kerja sama selain PTSL yang akan dilakukan dengan BPN guna meningkatkan pendaftaran tanah di desa ini?

Daftar Pertanyaan wawancara dengan Warga Desa Sukoanyar

1. Apakah bapak/ibu memiliki sertifikat tanah untuk bangunan atau lahan yang anda miliki?
Jika tidak, mengapa?
Jika ya? Pendaftaran tanahnya melalui desa apa notaris langsung?
2. Bisa diceritakan bagaimana pengalaman bapak selama ini dalam mengurus sertifikat tanah di Desa / Notaris?
3. Untuk di Desa Sukoanyar sendiri, Apa pendapat Bapak tentang proses pendaftaran tanah di Desa Sukoanyar ini? Apakah mudah atau sulit?
4. Apa saja kendala yang dihadapi?
5. Menurut bapak, apa saja kegunaan sertifikat tanah untuk anda?
6. Menurut bapak, apa akibat / dampak jika tidak menyuratkan tanah atau tidak memiliki sertifikat dari tanah yg dimiliki?
7. Menurut bapak, apa yang bisa dilakukan oleh pemerintah desa atau pihak berwenang untuk meningkatkan tingkat pendaftaran tanah di Desa Sukoanyar?
8. Apakah bapak mempunyai masukan atau saran untuk memperbaiki situasi pendaftaran tanah di desa ini?

Lampiran 1.4 Daftar Riwayat Hidup

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Rensa Dwi Tustasari

Tempat Lahir : Malang

Tanggal Lahir : 03 September 2001

Jenis Kelamin : Perempuan

Agama : Islam

Alamat : Dsn. Cokro Ds. Sukoanyar Kec. Pakis Kab. Malang

No. Telp. : 081329024424

Email : tustasarirensa@gmail.com

PENDIDIKAN FORMAL

1	TK Muslimat NU 07 Sukoanyar Cokro	Jl. Raya Cokro Sukoanyar Rt 02 Rw 03, Sukoanyar, Kec. Pakis, Kab. Malang	Tahun 2006-2008
2	MIS Wahid Hasyim	Jl. Raya No. 1, Sukoanyar, Kec. Pakis Kab. Malang	Tahun 2008-2014
3	MTs NU Pakis	Jl. Raya Bunut Wetan No.986, Krajan, Bunut Wetan, Kec. Pakis, Kabupaten Malang, Jawa Timur 65154	Tahun 2014- 2017
4	MAS Ahmad Yani Jabung	Jl. Raya Sukolilo 145/B, Sukolilo, Kec. Jabung, Kab. Malang	Tahun 2017-2020
5	S1 Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang	Jl. Gajayana No. 50 Kel. Dinoyo Kec. Lowokwaru Kota Malang	Tahun 2020-2024