

**KESADARAN HUKUM MASYARAKAT BETAWI DALAM PELAKSANAAN
PENDAFTARAN TANAH DI DESA REMPOA KECAMATAN CIPUTAT
KABUPATEN TANGERANG**



TESIS

Untuk Memenuhi Persyaratan
Mencapai Derajat Sarjana S-2
Magister Kenotariatan

Disusun Oleh :

YAYAN SUPIANI, SH

B4B 003 165

**PROGRAM MAGISTER KENGTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2005**

**KESADARAN HUKUM MASYARAKAT BETAWI
DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH
DI DESA REMPOA KECAMATAN CIPUTAT
KABUPATEN TANGERANG**

Disusun oleh:

YAYAN SUPIANI

B4B 003 165

**Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
pada tanggal 23 Agustus 2005
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima**

Menyetujui Pembimbing



Ana Silviana, S.H., M.Hum

NIP. 132 046 692

**Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**



H. Mulyadi, S.H., M.S

NIP. 130 529 429

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, 4 Agustus 2005
Yang Menyatakan,

Yayan Supiani, S.H.

KESADARAN HUKUM MASYARAKAT BETAWI DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DI DESA REMPOA KECAMATAN CIPUTAT KABUPATEN TANGERANG

ABSTRAK

Oleh: Yayan Supiani

Pemberlakuan UU Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan arti penting sertipikat tanah sebagai bukti hak kepemilikan tanah yang sah dalam memberikan perlindungan hukum kepada pemegangnya. Pembuktian yang dijamin oleh hukum tersebut sangat penting artinya seiring dengan perkembangan saat ini. Meski demikian, masih banyak dijumpai bidang tanah yang belum terdaftar. Dengan mengabaikan tanah yang berada di daerah luar Jawa, ternyata masih banyak tanah di Jawa yang belum terdaftar, seperti di Desa Rempoa, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang.

Guna mengetahui lebih lanjut latar belakang rendahnya pendaftaran tanah di daerah tersebut, penulis mengajukan tesis dengan judul "Kesadaran Hukum Masyarakat Betawi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang". Masalah dirumuskan sebagai berikut: (1) bagaimanakah tingkat kesadaran hukum masyarakat Betawi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang, (2) faktor-faktor apakah yang mempengaruhi tingkat kesadaran hukum masyarakat Betawi tersebut, dan (3) upaya apakah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang untuk meningkatkan pelaksanaan pendaftaran tanah di desa tersebut. Topik penelitian tersebut dipilih dengan tujuan untuk mengetahui tingkat kesadaran masyarakat Betawi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang, faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat kesadaran hukum tersebut dan upaya yang ditempuh oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dalam mengatasi faktor penghambat tersebut.

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian deskriptif yang menggunakan pendekatan yuridis empiris. Pengumpulan data menggunakan teknik wawancara, kuesioner dan studi pustaka. Data penelitian dianalisis secara kualitatif dengan model interaktif.

Hasil penelitian menggambarkan masih rendahnya kesadaran hukum masyarakat Desa Rempoa, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang dalam mendaftarkan tanahnya. Faktor yang turut berperan dalam rendahnya kesadaran hukum tersebut adalah keadaan sosial ekonomi dan kurangnya sosialisasi aturan pendaftaran tanah. Sebagai pemecahannya, kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang perlu melakukan penyuluhan dan penyajian informasi secara aktif dan kontinyu guna mendorong partisipasi masyarakat yang lebih baik dalam mendaftarkan tanahnya.

ABSTRACT

LAW AWARENESS OF BETAWINESE IN LAND REGISTERING AT DESA REMPOA KECAMATAN CIPUTAT KABUPATEN TANGERANG

By: Yayan Supiani

Implementation of UU No. 5/ 1960 and PP No. 24/ 1997 pointed the importance of land certification as legal evidence of land authority in ensuring the law protection. Those law protection became more important regarding condition recently developed. Otherwise, there is more and more land left unregistered. Excluding land that lies off Java, more land unregistered in Java, as seen in Desa Rempoa, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang.

In order to assess the small number of land registering in the area, writer proposed thesis entitled "The Law Awareness of Betawinese at Desa Rempoa, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang". Problem assessed as follows: (1) how is the law awareness of Betawinese in registering their land at Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang, (2) what are the factors influencing the law awareness of Betawinese, and (3) what efforts are conducted by Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang in land registering at the area. The research was conducted to assess the awareness of Betawinese in registering their land at Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang, obstacles influenced the law awareness and efforts conducted by Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang regarding those obstacles.

The descriptive method used in the research using empirical-judicial approach. Data collected through interview, questionnaire and literature study. Data was qualitatively analysed.

The result stated that law awareness of Betawinese at Desa Rempoa, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang in registering their land are considered low. Obstacles influenced in the law awareness consisted of socio-economical condition and the lack of law information on land registering. In order to anticipate those obstacles, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang are considered to be more intensive in fulfilling the information needs to ensure the communal participation in registering their land.

PERSEMBAHAN

.....Hendaklah kamu jadi orang – orang yang menegakkan (kebenaran) karena Allah, menjadi saksi dengan adil

(Q.S. Al Maa – idah : 8)

*Allah memberikan hikmah kepada siapa yang dikehendaki-Nya
Dan barang siapa yang diberi hikmah,
maka sungguh telah diberi kebajikan yang banyak,
Dan tidak ada yang dapat mengambil pelajaran
melainkan orang-orang yang berakal.*

(Q.S. Al – Baqarah : 269)

Tesis ini Kupersembahkan Kepada :

- Yang tercinta Ayahanda *K.H. Mustaqim*, dan Ibunda *Hj. Sufiah* dan keluarga besarnya di Banten.
- Dik *Aah Zahriah (Ria)* serta ananda *Kahlil Gibran*

KATA PENGANTAR

Penulis memanjatkan Puji Syukur kepada Allah SWT karena atas berkat dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang bertajuk KESADARAN HUKUM MASYARAKAT BETAWI DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DI DESA REMPOA KECAMATAN CIPUTAT KABUPATEN TANGERANG.

Penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Tidak ada yang sempurna di dunia ini, penulis sangat menyadari tesis ini jauh dari sempurna karena keterbatasan pengetahuan, waktu dan terbatasnya literatur. Namun dengan tekad dan rasa ingin tahu dalam pengembangan ilmu, maka penulis dapat menyelesaikannya, untuk itu penulis sangat mengharapkan dan berterima kasih apabila ada kritikan dan saran yang bersifat membangun demi penyempurnaan tesis ini. Penulis sangat menyadari bahwa tesis juga dapat terselesaikan hanya dengan bantuan yang sangat berarti dari berbagai pihak. Untuk itu, maka penulis menyampaikan rasa hormat, penghargaan dan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak **Prof. Ir. Eko Budiharjo, MSc** selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak **Prof. Dr. Soeharyo Hadisaputro, dr. Sp.PD(K)** selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro.

3. Bapak **H. Achmad Busro, S.H., M.Hum**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
4. Bapak **H. Mulyadi, S.H., M.S.**, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
5. Bapak **Yunanto, S.H., M.Hum.**, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
6. Ibu. **Ana Silviana, S.H., M.Hum.**, selaku dosen pembimbing tesis yang telah memberi bimbingan selama penyusunan tesis ini.
7. Bapak **Sukirno, S.H., M.Si.**, selaku Dosen Wali pada Program Magister Kenotariatan.
8. Para Guru Besar beserta Bapak Dosen pada Program Studi Kenotariatan Universitas Diponegoro yang dengan tulus menularkan ilmunya, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan.
9. Tim Review Proposal Penelitian serta Tim Penguji Tesis yang telah meluangkan waktu menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro.
10. Kepada Ayahanda K.H. Mustaqim dan Ibu tercinta Hj. Sufiah beserta keluarga besar yang terus menerus memberi semangat dan dorongan berharga kepada saya selama penyelesaian tesis ini.
11. Kepada Isteri tersayang Aah Zahriah serta Ananda Kahlil Gibran yang telah memberikan inspirasi, dan dukungan kepada saya selama penyelesaian tesis ini.

12. Kepada Multazam, Suprihatin, Deni Oktavia, Abdul Sani, Dedy yang selama ini menjadi kawan setia selama dikarantina di Wisma Jomblang yang tidak mungkin saya lupakan.
13. Rekan-rekan 2003 yang begitu banyak memberikan dukungan yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu.
14. Staf Administrasi Program Magister Kenotarian Universitas Diponegoro yang telah memberikan bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan.
15. Kepada Drs. H. Roli Irawan, S.H., M.M., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang yang telah banyak membantu sampai terselesaikannya tesis ini.
16. Kepada yang terhormat Drs. Mohamad Utuh selaku Sekretaris Camat Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang.
17. Kepada Bapak H. Abdillah HS. selaku Kepala Desa Rempoa yang terus menerus memberikan dukungan dan moral kepada penulis.

Terakhir, semoga apa yang telah saya susun ini dapat memberi makna akademis kepada siapapun yang membacanya.

Semarang, Agustus 2005

Penulis,

Yayan Supiani, S.H.

DAFTAR ISI

| | |
|---|----------|
| HALAMAN JUDUL | I |
| LEMBAR PENGESAHAN | ii |
| LEMBAR PERNYATAAN | iii |
| ABSTRAK | iv |
| ABSTRACT | v |
| PERSEMBAHAN | vi |
| KATA PENGANTAR | vii |
| DAFTAR ISI | x |
| DAFTAR TABEL | xi |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Perumusan Masalah | 7 |
| C. Tujuan Penelitian | 7 |
| D. Manfaat Penelitian | 8 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | 9 |
| A. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah | 9 |
| 1. Pengertian Pendaftaran Tanah | 9 |
| 2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah | 10 |
| 3. Tujuan Pendaftaran Tanah | 11 |
| 4. Objek Pendaftaran Tanah | 14 |
| 5. Asas – asas Pendaftaran Tanah | 15 |
| a. Asas Sederhana | 15 |
| b. Asas Aman | 16 |
| c. Asas Terjangkau | 16 |
| d. Asas Mutakhir | 16 |
| e. Asas Terbuka | 16 |
| 6. Sistem Pendaftaran Tanah..... | 17 |
| 7. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah | 18 |

| | | |
|----------------|--|-----------|
| a. | Sistem Publikasi Positif | 18 |
| b. | Sistem Publikasi Negatif | 19 |
| 8. | Pelaksanaan Pendaftaran Tanah | 21 |
| a. | Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali | 21 |
| (1) | Pendaftaran Tanah Secara Sistematis | 22 |
| (2) | Pendaftaran Tanah Secara Sporadik | 23 |
| b. | Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah | 24 |
| 9. | Kekuatan Pembuktian Sertipikat | 24 |
| 10. | Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah | 26 |
| 11. | Kesadaran Hukum Masyarakat | 27 |
| a. | Pengertian Kesadaran Hukum | 27 |
| b. | Indikator Kesadaran Hukum | 31 |
| c. | Kepatuhan Hukum | 33 |
| d. | Hubungan antara Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum | 35 |
| BAB III | METODE PENELITIAN | 42 |
| A. | Metode Pendekatan | 42 |
| B. | Spesifikasi Penelitian | 42 |
| C. | Metode Populasi dan Penentuan Sampel | 43 |
| D. | Teknik Pengumpulan Data | 44 |
| E. | Teknik Analisis Data | 46 |
| BAB IV | HASIL DAN PEMBAHASAN..... | 47 |
| A. | Gambaran Umum Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang | 47 |
| B. | Gambaran Umum Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang | 48 |
| 1. | Kondisi Geografis | 48 |
| 2. | Kependudukan | 49 |
| 3. | Struktur dan Status Kepemilikan Tanah..... | 51 |
| C. | Gambaran Umum Responden..... | 53 |
| 1. | Pendidikan..... | 53 |
| 2. | Pekerjaan/ Mata Pencaharian..... | 54 |

| | |
|---|----|
| 3. Penghasilan..... | 54 |
| 4. Luas Pemilikan Tanah | 55 |
| 5. Alat Bukti Kepemilikan Tanah..... | 56 |
| 6. Riwayat Kepemilikan Tanah | 56 |
| D. Tingkat Kesadaran Hukum Masyarakat Betawi Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah..... | 57 |
| 1. Pengetahuan tentang Kewajiban Pendaftaran Tanah dan Persepsi tentang Kepemilikan Sertipikat..... | 58 |
| 2. Pengetahuan tentang Aturan Pendaftaran Tanah dan Keinginan Responden untuk Mendaftarkan Tanahnya..... | 61 |
| E. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Tingkat Kesadaran Hukum Masyarakat Betawi Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang | 63 |
| 1. Faktor Pendidikan | 63 |
| 2. Faktor Penghasilan..... | 64 |
| 3. Faktor Mata Pencaharian | 65 |
| 4. Faktor Birokrasi | 66 |
| F. Upaya Kantor Pertanahan untuk Meningkatkan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah | 68 |
| BAB V PENUTUP | 77 |
| A Kesimpulan..... | 77 |
| B. Saran..... | 78 |
| DAFTAR PUSTAKA | 80 |
| LAMPIRAN | |

DAFTAR TABEL.

| | |
|---|----|
| Tabel 4.1. Luas Wilayah Desa dan Penggunaan Lahan di Desa Rempoa | 49 |
| Tabel 4.2. Jumlah Penduduk Menurut Golongan Usia dan Jenis Kelamin..... | 50 |
| Tabel 4.3. Struktur Mata Pencaharian Penduduk..... | 50 |
| Tabel 4.4. Tingkat Pendidikan Penduduk..... | 51 |
| Tabel 4.5. Kepemilikan Tanah Warga Desa Rempoa..... | 52 |
| Tabel 4.6. Struktur Pemilikan Tanah Desa Rempoa..... | 52 |
| Tabel 4.7. Tingkat Pendidikan Responden..... | 53 |
| Tabel 4.8. Jenis Pekerjaan Responden..... | 53 |
| Tabel 4.9. Jumlah Rata-rata Penghasilan Responden per-Bulan | 54 |
| Tabel 4.10. Luas Pemilikan Tanah Responden..... | 55 |
| Tabel 4.11. Alat Bukti Kepemilikan Tanah | 55 |
| Tabel 4.12. Riwayat Kepemilikan Tanah | 56 |
| Tabel 4.13. Pengetahuan Tentang Kewajiban Mendaftarkan Tanah | 58 |
| Tabel 4.14. Pengetahuan Tentang Aturan Pendaftaran Tanah | 60 |

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Indonesia merupakan bangsa yang kaya akan berbagai macam kekayaan alam. Sebagian besar masyarakatnya mendasarkan hidup pada bidang pertanian. Oleh karena itu, tanah yang merupakan bagian dari kekayaan alam dalam kehidupan manusia memegang peranan yang sangat penting, seperti halnya, mendirikan rumah, sektor pertanian / perkebunan / perindustrian serta pembangunan jalan, dan sebagainya.

Bumi, air, dan ruang angkasa demikian pula kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan karunia dari Tuhan yang Maha Esa untuk seluruh rakyat Indonesia. Secara konstitusional UUD 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) telah memberikan landasan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar – besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Mengingat pentingnya kedudukan dan fungsi tanah tersebut, maka dalam rangka mewujudkan cita – cita yang terkandung dalam Pasal 33 ayat (3) dan demi terciptanya kepastian hukum hak atas tanah bagi rakyat Indonesia, maka pemerintah pada tanggal 24 September 1960 telah mengeluarkan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria yang dimuat dalam Lembaran Negara

Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043 yang selanjutnya disebut dengan UUPA.

Pasal 2 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Dengan demikian, negara tidak perlu memiliki tetapi hanya cukup dengan menguasai. Hal ini berarti menurut hukum negara selaku badan penguasa mendapat wewenang untuk melakukan hal – hal sebagai berikut:

1. Mengatur dan menyelesaikan peruntukan, penggunaan persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan – hubungan hukum antara orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan – hubungan hukum antara orang – orang dan perbuatan – perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa

Wewenang negara selaku badan penguasa atas bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah mengatur dalam rangka mencapai sebesar–besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.

Berlakunya UUPA tersebut telah memberikan perubahan yang sangat mendasar bagi hukum agraria di Indonesia, terutama di bidang hukum pertanahan. Tujuan dikeluarkannya UUPA pada hakikatnya adalah :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Sehubungan dengan hal di atas, salah satu masalah yang menarik dalam pengaturan hukum di bidang agraria adalah masalah pendaftaran tanah. Ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA telah memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum. Bunyi Pasal tersebut adalah sebagai berikut.: *"Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah"*

Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, sebagai realisasi dari hal tersebut, pemerintah telah mengeluarkan suatu peraturan sebagai petunjuk pelaksanaannya, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Dalam perkembangannya peraturan pemerintah tersebut sudah tidak sesuai lagi dengan kebutuhan dan perkembangan zaman yang ada sekarang ini. Oleh karena itu,

pemerintah kemudian menyempurnakannya dengan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor : 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor : 2043 tentang Pendaftaran Tanah.

Ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUPA mempertegas dan menyatakan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah itu dengan mengadakan :

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah
2. Pendaftaran hak – hak atas tanah dan peralihannya
3. Pemberian surat – surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Semakin meningkatnya laju pertumbuhan penduduk, kemajuan ekonomi, kemajuan di bidang teknologi dan transportasi, maka semakin banyak lahan pertanahan yang dibutuhkan manusia dalam menunjang kehidupannya. Begitu juga dengan permohonan jasa pelayanan di bidang pertanahan yang cenderung terus meningkat. Hal ini dapat dilihat dengan semakin banyaknya peralihan hak atas tanah terutama karena jual beli, hibah, pewarisan, dan pemberian tanah sebagai jaminan.

Dengan meningkatnya kebutuhan lahan pertanahan yang ada, diperkirakan akan berakibat pada peningkatan permasalahan yang menyangkut bidang pertanahan. Hal tersebut harus diantisipasi sebelumnya meskipun pemerintah telah mengeluarkan peraturan yang

mengatur tentang masalah tata cara pendaftaran tanah dan hak atas tanah.

Permasalahan-permasalahan tersebut pada dasarnya disebabkan oleh kurangnya kesadaran masyarakat tentang arti pentingnya pendaftaran hak atas tanah guna mendapatkan kepastian hukum tentang kepemilikan hak atas tanahnya. Selain itu, permasalahan yang ada disebabkan oleh adanya suatu anggapan masyarakat bahwa pendaftaran tanah / pendaftaran hak atas tanah akan mempersulit mereka, biayanya mahal, prosedurnya berbelit-belit dan selain itu, mereka takut jika tanahnya diukur / dipetakan oleh petugas agraria nantinya tanah tersebut akan diambil oleh pemerintah untuk kepentingan umum. Anggapan tersebut harus dihilangkan dengan cara memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat berkenaan dengan pentingnya pelaksanaan pendaftaran tanah / pendaftaran hak atas tanah baik melalui surat kabar, brosur-brosur, media massa ataupun ceramah-ceramah sehingga masyarakat benar-benar mengerti dan sadar betapa pentingnya pendaftaran tanah / pendaftaran hak atas tanah dalam negara hukum. Sehubungan dengan pendaftaran tanah tersebut di atas, menurut ketentuan Pasal 5 PP No 24 / 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Lembaga pemerintah nondepartemen (BPN) yang mempunyai tugas di bidang pertanahan tersebut dibentuk berdasarkan Surat

Keputusan Presiden Republik Indonesia Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sebagai pelaksana pendaftaran tersebut diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang dibantu oleh pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan – kegiatan tertentu menurut PP No 24 / 1997 dan peraturan perundangan yang bersangkutan.

Berdasarkan hasil prapenelitian yang penulis lakukan, masyarakat Betawi yang berada di Desa Rempoa, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang merupakan masyarakat Betawi Pinggiran. Menurut garis besarnya, wilayah Betawi dibagi menjadi dua bagian, yaitu Betawi Tengah dan Betawi Pinggiran.¹

Dalam penguasaan dan pemilikan tanah, masyarakat Betawi di Desa Rempoa dilakukan secara turun temurun dari orang tua terdahulu dengan cara warisan. Sampai sekarang ternyata masyarakat Betawi tersebut belum banyak yang mendaftarkan tanahnya untuk memperoleh alat bukti hak, yaitu sertipikat hak atas tanah. Mengingat arti penting kepemilikan alat bukti hak atas tanah (sertipikat) dan akibat hukum dari pelaksanaan pendaftaran tanah, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian tentang pelaksanaan pendaftaran tanah oleh masyarakat Betawi Rempoa dalam hubungannya dengan kesadaran hukum untuk penyusunan tesis dengan judul : **“KESADARAN HUKUM MASYARAKAT**

¹ Dinas Kebudayaan dan Permuseuman DKI Jakarta, *Ikhtisar Kesenian Betawi*, (Jakarta; Dinas Kebudayaan dan Permuseuman DKI Jakarta Edisi kedua, tahun 2003) hlm 2

BETAWI DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DI DESA REMPOA KECAMATAN CIPUTAT KABUPATEN TANGERANG”

B. PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian tersebut penulis merumuskan permasalahan yang sekaligus merupakan pembatasan permasalahan yang akan diteliti adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah tingkat kesadaran hukum masyarakat Betawi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang?
2. Faktor-faktor apakah yang mempengaruhi tingkat kesadaran hukum masyarakat Betawi di Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang?
3. Upaya apakah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang untuk meningkatkan pelaksanaan pendaftaran tanah di Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang?

C. TUJUAN PENELITIAN

Setiap penelitian, baik yang dilakukan secara perseorangan atau kelompok, pasti mempunyai suatu tujuan. Tujuan tersebut dapat dicapai melalui penelitian. Tujuan penelitian diperlukan untuk memberi arah dalam melangkah sesuai dengan maksud penelitian. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan:

1. Untuk mengetahui tingkat kesadaran masyarakat Betawi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat kesadaran hukum tersebut.
3. Untuk mengetahui upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dalam mengatasi faktor penghambat tersebut.

D. MANFAAT PENELITIAN

1. Segi Praktis

- a. Hasil penelitian ini pada garis besarnya diharapkan dapat menjadi referensi dalam melaksanakan pendaftaran tanah sesuai dengan tujuan dan asas pendaftaran tanah.
- b. Dapat memberikan gambaran yang jelas kepada masyarakat pada umumnya dan masyarakat Betawi pada khususnya tentang pelaksanaan dan manfaat pendaftaran tanah.

2. Segi Teoritis

Bagi pengembangan ilmu pengetahuan, penelitian ini diharapkan memberi manfaat teoritis yang berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang ilmu hukum Agraria, khususnya mengenai pendaftaran tanah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Dalam ketentuan Pasal 1 PP No 24 / 1997, yang dimaksud dengan "Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukaan dan penyajian secara pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang – bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak – hak tertentu yang membebaninya"

Pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 19 ayat 2 Undang – Undang Pokok Agraria meliputi :

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukaan tanah.
- b. Pendaftaran hak – hak atas tanah dan peralihannya
- c. Pemberian surat – surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Boedi Harsono menyebutkan arti pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah / negara secara terus menerus dan teratur. berupa pengumpulan keterangan / data tertentu mengenai tanah tertentu yang ada di wilayah tertentu. Pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.²

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)* Edisi kesembilan (Jakarta: Djambatan, 2003) hal. 72

Dalam suatu pendaftaran tanah, data yang dihimpun meliputi dua bidang, yaitu:

- a. Data fisik tanah meliputi lokasi tanah, batas-batas tanah, luas tanah, bangunan dan ada tidaknya tanaman yang ada di atasnya.
- b. Data yuridis hak meliputi haknya apa, siapa pemegang haknya dan ada tidaknya hak-hak pihak lain.

Menurut Parlindungan, pengertian pendaftaran tanah berasal dari kata cadastre, suatu istilah teknis dari suatu *record* (rekaman) menunjukkan kepada luas nilai dan kepemilikan / lain – lain atas hak terhadap suatu bidang tanah.³ Sedangkan Effendi Peranginangin berpendapat bahwa mendaftarkan tanah artinya meminta kepada Kantor Pertanahan dan kepada anda diberikan sertipikat.⁴

2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Peraturan – peraturan yang menjadi dasar hukum pendaftaran tanah adalah:

- a. Undang – Undang Nomor 5 / 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria (UUPA)
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 / 1997 tentang Pendaftaran Tanah

³ Parlindungan, Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak Atas Tanah Menurut UUPA.(Alumni Bandung, 1988) hlm 2

⁴ Efendi Paranginangin *401 Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*,(Jakarta: Rajawali Press, 1991), hal. 2

- c. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 / 1997 tentang pelaksanaan peraturan Pemerintah Nomor 24 / 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Ketentuan Pasal 3 PP No 24 / 1997 menyatakan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas bidang tanah satuan rumah susun dan hak – hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak – pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tata – tertib administrasi pertanahan

Sedangkan Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, mengemukakan bahwa tujuan pokok pendaftaran tanah adalah :

- a. Memberikan kepastian objek

Kepastian mengenai bidang teknis, yaitu mengenai kepastian letak, batas–batas tanah yang bersangkutan dan luas tanah. Hal ini diperlukan untuk menghindarkan sengketa di kemudian

hari, baik dengan pihak yang menyerahkan maupun yang mempunyai tanah berbatasan.

b. Memberikan kepastian hak

Ditinjau dari segi yuridis mengenai status haknya, siapa yang berhak atasnya, siapa yang mempunyai dan ada tidaknya hak – hak dan kepentingan pihak lain/ pihak ketiga. Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan karena dikenal dengan tanah – tanah dengan berbagai macam status hukum, yang masing–masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban – kewajiban yang berlainan pada pihak yang mempunyainya, hak mana akan berpengaruh pada harga tanah

c. Memberikan kepastian subjek

Kepastian mengenai siapa yang mempunyai diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah mengenai ada / tidaknya hak – hak dan kepentingan pihak ketiga, diperlukan untuk mengetahui perlu / tidaknya diadakan tindakan – tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.⁵

Oleh karena itu, dengan adanya pendaftaran tanah maka akan dapat menghasilkan:

⁵ Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, (Jakarta; Ghalia Indonesia, tahun 1985) hal: 13

- a. Peta – peta pendaftaran
- b. Surat – surat ukur (untuk kepastian tentang letak, batas dan luas tanah)
- c. Surat keterangan dari subjek yang bersangkutan (untuk kepastian siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan)
- d. Keterangan atas status hak atas tanah
- e. Keterangan mengenai beban – beban yang berada di atas tanah hak tersebut
- f. Sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat.⁶

Berdasarkan uraian di atas, penulis dapat menyimpulkan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah untuk :

- a. Kepentingan pemegang hak atas tanah. Hal ini dapat dibuktikan dengan mendapatkan alat bukti yang kuat berupa sertipikat tanah.
- b. Kepentingan kreditur, untuk mendapatkan kepastian hukum sebelum melakukan suatu perbuatan hukum terhadap tanah yang bersangkutan.
- c. Kepentingan pemerintah, dalam rangka menginventarisasi data – data yang berkenaan dengan hak atas tanah.

Dalam rangka tercapainya tujuan pemberian kepastian dan perlindungan hukum, pemegang hak atas tanah dan satuan rumah susun diberi sertipikat sebagai alat bukti yang kuat bagi

⁶ Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, tahun 1993) hlm 42

masyarakat / calon kreditur. Untuk mengetahui data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah, masyarakat dapat minta informasi yang lengkap dan jelas kepada kantor pertanahan karena data – data tersebut bersifat terbuka untuk umum.

4. Objek Pendaftaran Tanah

Menurut ketentuan Pasal 9 PP No 24 / 1997, Objek Pendaftaran Tanah meliputi :

1. Bidang – bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.
2. Tanah Hak Pengelolaan
3. Tanah wakaf
4. Hak milik atas satuan rumah susun
5. Hak tanggungan
6. Tanah negara

Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai ada yang diberikan oleh negara, tetapi dimungkinkan juga diberikan oleh pemegang hak milik atas tanah. Namun, selama belum ada pengaturan mengenai tata cara pembebanannya dan disediakan formulir akta pemberiannya, untuk sementara belum akan ada Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh pemegang hak milik atas tanah. Tanah negara dalam PP No 24 / 1997 termasuk objek yang didaftar.

Berbeda dengan objek – objek pendaftaran tanah yang lain, dalam hal tanah negara pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar tanah. Untuk tanah negara tidak disediakan buku tanah dan karenanya tidak diterbitkan sertipikat. Objek pendaftaran tanah yang lain didaftar dengan membukukannya dalam peta pendaftaran dan buku tanah serta menerbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya.⁷

5. Asas – asas Pendaftaran Tanah

Pasal 2 PP No. 24 / 1997 menyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Adapun pengertian asas – asas tersebut menurut penjelasan PP No. 24 / 1997 adalah sebagai berikut :

a. Asas Sederhana

Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan – ketentuan pokoknya maupun prosedur pendaftaran tanah dengan mudah dapat dipahami oleh pihak – pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

⁷ Boedi Harsono, Op. Cit. hlm 479

b. Asas Aman

Yang dimaksud asas aman, yaitu untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah itu perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas Terjangkau

Asas terjangkau dimaksudkan agar keterjangkauan bagi pihak – pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

d. Asas Mutakhir

Yang dimaksud asas mutakhir yaitu adanya kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu, perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan mencatat perubahan – perubahan yang terjadi di kemudian hari.

e. Asas Terbuka

Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang

tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan nyata di lapangan. Dengan demikian, masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Pelaksanaan asas terbuka biasanya dilakukan dengan membuat suatu daftar umum guna dapat diketahui dengan mudah oleh siapa saja yang ingin mengetahui. Misalnya, jika ada seseorang yang ingin mengetahui apakah suatu bidang tanah terdapat sengketa / beban lain yang membebani atas bidang tanah tersebut, seseorang akan dapat dengan mudah memperoleh data tersebut dari Kantor pertanahan setempat.

6. Sistem Pendaftaran Tanah

Berdasarkan PP No. 10 / 1961, sistem pendaftaran tanah yang dipergunakan adalah sistem pendaftaran hak (*Registration of titles*), bukan sistem pendaftaran akta (*Registration of deed*). Hal tersebut dapat dilihat dalam buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.

Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat mengenai data yuridis dan data

fisik bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.

Pasal 29 PP No. 24 / 1997 menentukan bahwa pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur tersebut merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang hak dan bidang tanah yang diuraikan dalam surat ukur, secara hukum telah didaftar.

Selain itu, menurut ketentuan Pasal 31 PP No. 24 / 1997 bahwa untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, diterbitkan sertipikat sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

7. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Sistem publikasi pendaftaran tanah yang dipakai suatu negara tergantung pada asas hukum yang dianut negara tersebut. Pada umumnya sistem publikasi pendaftaran tanah diadakan dengan dua sistem, yaitu :

a. Sistem Publikasi Positif

Menurut sistem positif, suatu sertipikat tanah yang diberikan berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Ciri pokok sistem publikasi positif ini adalah pendaftaran

tanah menjamin dengan sempurna nama yang terdaftar dalam buku tanah adalah tidak dapat dibantah, meskipun ternyata ia bukanlah pemilik yang berhak atas tanah tersebut. Sistem positif ini memberikan kepercayaan yang mutlak kepada buku tanah. Pejabat-pejabat balik nama tanah memainkan peranan yang sangat aktif. Menurut sistem positif hubungan hukum antara hak orang – orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan.

b. Sistem Publikasi Negatif

Ciri pokok sistem negatif adalah pendaftaran tanah tidaklah menjamin bahwa nama – nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah jika nama yang terdaftar bukanlah pemilik yang sebenarnya. Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberi hak sebelumnya. Perolehan hak tersebut merupakan mata rantai perbuatan hukum dalam pendaftaran hak atas tanah. Ciri lainnya adalah bahwa pejabat balik nama tanah berperan pasif artinya pejabat yang bersangkutan tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dan surat – surat yang diberikan kepadanya.

Kebaikan sistem publikasi negatif adalah adanya perlindungan kepada pemegang hak sejati.

Adapun kelemahan sistem publikasi negatif, yaitu :

1. Peranan yang pasif dari pejabat balik nama tanah yang menyebabkan tumpang tindihnya sertipikat tanah.
2. Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertipikat tanah sedemikian rupa sehingga kurang dimengerti oleh orang awam.⁸

Negara yang menganut sistem publikasi negatif adalah negara Perancis, Belgia, Belanda dan Italia.

Di Indonesia sistem publikasi yang digunakan tetap seperti dalam pendaftaran tanah menurut PP No. 10 / 1961 yaitu sistem publikasi negatif dengan unsur positif karena akan menghasilkan surat – surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal tersebut sebagaimana terdapat dalam ketentuan Pasal 19 ayat 2 huruf c, Pasal 23 ayat 2, Pasal 32 ayat 2 dan Pasal 38 ayat 2 UU No. 5 / 1960.

Dalam penjelasannya, dipertegas lagi bahwa Pasal 23, 32 dan 38 ditunjukkan kepada para pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian hukum tentang haknya tersebut. Sedangkan Pasal 19 ditujukan kepada pemerintah sebagai suatu instruksi agar di seluruh wilayah Republik Indonesia diadakan pendaftaran

⁸ Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturannya*, Edisi Kedua, (Alumni, Bandung, tahun 1993) hlm. 32 – 34

tanah yang bersifat Rechts – Cadaster yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum.

8. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*). Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 11 PP No. 24 / 1997

a. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali

Maksudnya adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi semua objek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah suatu desa / kelurahan.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

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

Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dilaksanakan melalui :

(1) Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan serentak meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam wilayah / bagian wilayah suatu desa kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dari tahun ke tahun serta dilaksanakan di wilayah – wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pendaftaran tanah secara sistematis lebih dipertegas lagi di dalam penjelasan PP No. 24 / 1997 bahwa pendaftaran tanah secara sistematis lebih diutamakan karena melalui cara ini akan mempercepat perolehan data mengenai bidang tanah yang akan didaftarkan daripada melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

Keuntungan dalam melakukan pendaftaran secara sistematis, yaitu ;

- a. Pemilik tanah tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan karena petugas BPN dan petugas ukur akan mengunjungi setiap bidang tanah.

- b. Pemilik tidak perlu mengajukan surat permohonan mengisi segala macam formulir / data isian, cukup memeriksa dan menandatangani.
- c. Waktu penyelesaian sertipikat sudah ditentukan, tidak lebih dari satu tahun.
- d. Timbulnya sengketa batas dikemudian hari dapat dihindari karena semua bidang tanah di lokasi diproses secara bersamaan.
- e. Biaya sertipikat sangat ringan karena biaya operasional disubsidi oleh pemerintah

(2) Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu / beberapa objek pendaftaran dalam wilayah / bagian wilayah / bagian wilayah suatu desa / kelurahan secara individual / masal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan / kuasanya.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

- 1). Pengumpulan dan pengolahan data fisik
- 2). Pembuktian hak dan pembukuannya
- 3). Penerbitan sertipikat
- 4). Penyajian data fisik dan data yuridis
- 5). Penyimpanan daftar umum dan dokumen

b. Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik / data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

- 1) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
- 2) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya

9. Kekuatan Pembuktian Sertipikat

Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun maka dalam Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 diatur mengenai pengertian bahwa sertipikat tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat tanah merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik

dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Hal ini berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di Pengadilan.

Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat tanah harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan karena data tersebut diambil dari data yang dimuat dalam surat ukur dan buku tanah yang mempunyai sifat terbuka untuk umum (*Openbaarheid*) sehingga pihak yang berkepentingan dapat mencocokkan data dalam sertipikat dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang disajikan pada Kantor Pertanahan.

Kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertipikat hak tersebut dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) bahwa "Dalam hal hak atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang / badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu lima tahun sejak diterbitkannya

sertipikat ini tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan / tidak mengajukan gugatan kepada pengadilan mengenai penguasaan tanah / penerbitan sertipikat tersebut.

Dengan pernyataan tersebut maka makna dari, pernyataan; Bahwa sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sungguhpun system publikasi yang dipergunakan adalah system negatif. Ketentuan tersebut tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang, baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan, pendaftaran tanah yang bersangkutan.⁹

10. Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Sebagian kegiatan pendaftaran tanah salah satunya berupa pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar, hal ini dapat juga ditugaskan kepada pihak swasta. Dalam rangka memperoleh kekuatan hukum, hasilnya memerlukan pengesahan pejabat pendaftaran

⁹ Boedi Harsono. Op. Cit hlm 482

tanah yang berwenang, karena akan digunakan sebagai alat bukti.¹⁰

Pelaksana pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain, yaitu kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional / melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik dan pemetaan fotogrametri.

Dalam melaksanakan tugas tersebut, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP No. 24 / 1997 dan peraturan perundangan yang bersangkutan, misalnya pembuatan akta PPAT Sementara, pembuatan akta ikrar wakaf oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh Notaris, pembuatan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang dan adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Panitia Adjudikasi.¹¹

11. Kesadaran Hukum Masyarakat

a. Pengertian Kesadaran Hukum

¹⁰ Bocdi Harsono, *Ibid* hlm 72

¹¹ *Ibid* hlm 486

Kesadaran hukum memiliki arti penting dalam pelaksanaan hukum pertanahan. Adanya kesadaran hukum akan sangat mendukung keberhasilan suatu aturan hukum itu diterapkan di tengah masyarakat. Keberhasilan penerapan aturan-aturan hukum ini dipengaruhi oleh derajat kesadaran hukum yang ada. Makin tinggi derajat kesadaran hukum yang ada, makin tinggi tingkat keberhasilan penerapan aturan hukum itu di masyarakat.

Asumsi awal tentang kesadaran hukum ini perlu diperjelas dengan teori-teori mengenai kesadaran hukum itu sendiri. Untuk memahami lebih lanjut tentang kesadaran hukum dapat ditinjau terlebih dahulu arti dari kesadaran hukum itu sendiri. Kesadaran (*awareness*) mengandung pengertian mengetahui sesuatu atau tahu bersikap yang seharusnya, yang didukung oleh persepsi atau informasi. Kesadaran individu timbul karena ia memiliki persepsi atau informasi yang mendukungnya sehingga ia tahu bagaimana seharusnya bersikap.¹²

Berkaitan dengan kesadaran hukum, Soerjono Soekanto memberi pengertian bahwa kesadaran hukum adalah konsep-konsep abstrak dalam diri manusia tentang keserasian antara ketertiban dan ketenteraman yang dikehendaki dengan ketertiban dan ketenteraman yang sepantasnya¹³. Dalam pandangan yang lain, Esmi Warassih mengungkapkan bahwa kesadaran hukum adalah

¹² Febri Hirnawan, *Kesadaran Hukum Lingkungan dalam Pembangunan*, dalam : Kusdiwirarti Setiono, Johan S., Masjhur, Anna Alisyahbana (Ed) *Manusia Kesehatan dan Lingkungan* (Alumni, Bandung, tahun 1998) hal. 97

¹³ Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum* (Rajawali, Jakarta, tahun 1982) hal 159

kesadaran untuk bertindak sesuai dengan ketentuan hukum. Kesadaran hukum masyarakat merupakan semacam jembatan yang menghubungkan antara peraturan-peraturan hukum dengan tingkah laku hukum anggota masyarakat. Lawrence Friedman menyebutnya sebagai kultur hukum, yaitu nilai-nilai, sikap-sikap yang mempengaruhi bekerjanya hukum¹⁴.

Kesadaran hukum bukanlah semata-mata sesuatu yang tumbuh secara spontan dalam hati sanubari rakyat tetapi merupakan sesuatu yang harus dipupuk secara sadar agar tumbuh dalam hati sanubari rakyat. Dengan begitu, ada perbedaan antara kesadaran hukum dengan perasaan hukum. Melihat pendapat dari Sunaryati Hartono dapat diungkapkan bahwa perasaan hukum merupakan sesuatu yang murni abstrak dalam hati sanubari rakyat, sedangkan kesadaran hukum merupakan abstraksi yang rasional dari perasaan hukum yang hidup di dalam masyarakat.

Lebih lanjut, Satjipto Rahardjo menambahkan bahwa dalam kesadaran hukum terdapat beberapa komponen penting, yakni¹⁵ :

¹⁴ Esmi Warrasih, *Pembinaan Kesadaran Hukum*, Majalah Masalah-masalah Hukum, No. 5 Tahun XIII (Undip, Semarang, tahun 1983) hal 9

¹⁵ Satjipto Rahardjo, *Hukum dalam Perspektif Sosial* (Alumni, Bandung, tahun 1981) hal 87

1. Peraturan hukumnya sendiri yang kemudian dikomunikasikan dalam masyarakat
2. Aktivitas para pelaksana
3. Proses pelembagaan (institutionalization) dan internalisasi hukumnya.

Komponen-komponen kesadaran hukum tersebut terlihat bahwa peraturan hukum yang dikomunikasikan kepada masyarakatnya merupakan langkah awal dalam menumbuhkan kesadaran hukum. Hal ini ditegaskan oleh Anthony Allot yang menyatakan bahwa hukum itu merupakan bagian dari sistem komunikasi¹⁶.

Inti dari pandangan tentang aturan hukum yang dikomunikasikan tersebut adalah memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai aturan yang bersangkutan. Pemahaman terhadap aturan hukum tersebut tidak hanya ditujukan kepada pihak yang dikenai oleh aturan, tetapi juga kepada pihak yang berwenang sebagai pelaksana peraturan. Oleh sebab itulah, aktivitas dari pelaksana aturan menjadi penentu lebih lanjut terhadap timbulnya kesadaran hukum tersebut. Aktivitas pelaksana aturan yang menyimpang dari yang digariskan oleh aturan akan menghambat tumbuhnya kesadaran hukum di masyarakat.

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Efektivitas Hukum dan Peranan Sanksi* (Remaja Karya, Bandung, tahun 1985) hal 17

Selain itu, proses pelembagaan dan internalisasi hukumnya akan menjadi langkah selanjutnya untuk memupuk kesadaran hukum masyarakat.

Tiga komponen yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo mempunyai arti penting dalam membentuk kesadaran hukum. Dalam menumbuhkan kesadaran hukum tentang pendaftaran tanah, aspek sosialisasi terhadap ketentuan hukum tentang pendaftaran tanah memiliki arti penting. Sosialisasi ini tidak mutlak tertuju kepada masyarakat Betawi saja, tetapi juga kepada aparat penegak hukum yang akan melakukan *enforcement* terhadap aturan-aturan hukum pendaftaran tanah itu di lapangan. Selain itu, adanya internalisasi aturan tersebut secara konsisten dalam penerapannya terhadap semua ketentuan yang digariskan oleh aturan tersebut juga memberikan pengaruh terhadap tumbuhnya kesadaran hukum tentang pelaksanaan pendaftaran tanah.

b. Indikator Kesadaran Hukum

Selain tiga komponen dalam kesadaran hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo tersebut, B.

Kutschinsky juga mengemukakan empat indikator untuk melihat derajat kesadaran hukum masyarakat, yakni¹⁷ :

1. Pengetahuan tentang peraturan-peraturan hukum (law awareness)
2. Pengetahuan tentang isi peraturan-peraturan hukum (law acquaintances)
3. Sikap hukum (legal attitude),
4. Pola-pola perilaku hukum (legal behavior)

Setiap indikator di atas menunjukkan tingkat kesadaran hukum tertentu dari yang terendah sampai tingkat yang tertinggi. Orang dikatakan mempunyai kesadaran hukum yang masih rendah apabila dia hanya mengetahui hukum. Namun, apabila ia tidak hanya mengetahuinya melainkan sudah berperilaku sesuai dengan hukum, ia dikatakan telah mempunyai kesadaran hukum yang tinggi.

Pemahaman dari indikator yang diungkapkan oleh B. Kutschinsky ini menimbulkan pemikiran lebih lanjut tentang kesadaran dan kepatuhan hukum. Seorang yang bertindak sesuai dengan aturan hukum dianggap memiliki tingkat kepatuhan hukum yang baik. Maka, di sini perlu juga

¹⁷ Soerjono Soekanto, *Op Cit*, hal 160

diperjelas perbedaan antara kesadaran hukum dan kepatuhan hukum.

Berdasarkan pada pendapat yang dikemukakan di atas oleh Esmi Warassih, kesadaran hukum dimasuki oleh aspek perasaan hukum. Dengan demikian, dalam kesadaran hukum itu terkandung nilai-nilai yang sudah melembaga di dalam masyarakat. Nilai-nilai tersebut bisa berupa nilai terhadap sesuatu yang benar dan sesuatu yang salah, dan hal itu pada dasarnya sudah melembaga dalam kehidupan sosial masyarakat serta dikenal dengan baik oleh masyarakatnya. Pengamalan atas nilai-nilai tersebutlah yang nantinya terwujud dalam norma-norma hukum yang ada. Hal itu juga menjelaskan bahwa dalam kesadaran hukum tersebut terkandung sikap moral masyarakat. Dengan begitu, masyarakat yang memiliki kesadaran hukum adalah masyarakat yang memanasifestasikan perasaan hukumnya dalam tindakan yang lebih rasional dengan berperilaku sesuai yang digariskan oleh aturan hukum¹⁸.

c. Kepatuhan Hukum

Di sisi lain, kepatuhan hukum terlepas dari unsur perasaan hukum. Tindakan dari kepatuhan hukum adalah

¹⁸ Esmi Warrasih, Op Cit, 9 – 12

kongkritisasi aturan hukum dalam perilaku. Seorang yang patuh pada hukum bukanlah selalu menunjukkan bahwa hukum itu sesuai dengan nilai yang dihayatinya ataupun orang yang patuh pada hukum tidak mutlak menunjukkan kepuasannya atas aturan hukum tersebut. Tingkatan itu dipengaruhi oleh adanya keadilan yang didapat dari pematuhan terhadap hukum itu sendiri. Sementara keadilan itu sendiri dari sisi aturan hukum normatif sangatlah relatif. Contohnya, seorang pengusaha yang patuh terhadap ketentuan untuk membayar ganti rugi atas tindakan pencemaran yang dilakukannya bukan menjamin ia puas atas isi aturan tersebut ataupun telah memberikan rasa keadilan bagi si pengusaha. Oleh sebab itu, kepatuhan hukum ini lebih melekat dengan unsur subjektivitasnya.

Pertanyaannya apakah kepatuhan hukum terlepas sepenuhnya dari pemahaman terhadap kesadaran hukum? Hal itu tidak pula sepenuhnya benar. Sebab, kesadaran hukum juga memiliki korelasi dengan kepatuhan hukum. Orang yang memiliki kesadaran hukum memiliki korelasi dengan kepatuhan hukum. Orang yang memiliki kesadaran hukum memiliki kecenderungan untuk mematuhi ketentuan-ketentuan hukum yang disadarinya (nilai-nilainya). Namun, tidak berarti bahwa orang yang memiliki kesadaran hukum

rendah tidak patuh terhadap hukum. Kesadaran hukum akan mempengaruhi kepatuhan orang terhadap hukum.

d. Hubungan antara Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum

Kepatuhan hukum bisa diungkapkan sebagai manifestasi dari kesadaran hukum. Orang yang hanya memiliki kesadaran hukum tanpa diikuti dengan tindakan untuk mematuhi hukum itu maka kesadaran hukum itu hanya semacam nilai. Kesadaran hukum itu baru akan terlihat dengan adanya kepatuhan hukum. Dengan begitu, dalam kenyataan kesadaran hukum dan kepatuhan hukum itu berlaku secara beriringan.

Ronny Hanitijo Soemitro berpendapat bahwa masalah kepatuhan hukum merupakan aspek saja dari suatu persoalan yang lebih luas yaitu kesadaran hukum. Ada suatu asumsi bahwa kepatuhan hukum senantiasa tergantung pada kesadaran hukum. Bagaimana seseorang dapat mematuhi hukum, kalau ia tidak memahami kesadaran hukum tersebut. Lagipula kesanggupan untuk memahami hukum secara logis diikuti oleh kemampuan untuk menilainya. Di sinilah letak hubungan antara kesadaran hukum dan kepatuhan hukum, terlepas dari adil tidaknya hukum tersebut. Jadi, yang penting

adalah penilaiannya dan bukan hasil yang mungkin menganggap suatu hukum adil atau tidak adil¹⁹.

Mengutip pendapat Selo Sumardjan, lebih lanjut Ronny Hanitijo Soemitro berpendapat bahwa kesadaran hukum itu disamping menyangkut faktor kepatuhan hukum berkaitan pula dengan faktor-faktor lainnya, yakni²⁰:

1. Usaha-usaha untuk menanamkan di dalam masyarakat yaitu penggunaan tenaga manusia, alat-alat fisik, organisasi, metode dan teknologi agar anggota masyarakat mengetahui, memahami, menghargai, mengakui dan mematuhi hukum.
2. Reaksi masyarakat yang didasarkan pada sistem nilai-nilai yang berlaku, masyarakat mungkin menentang atau mungkin mematuhi hukum, karena compliance, identification, internalization atau karena kepentingan-kepentingan mereka terjamin sepenuhnya.
3. Jangka waktu penanaman hukum yaitu panjang atau pendeknya jangka waktu, dalam waktu usaha-usaha menanamkan hukum itu dilakukan dan diharapkan memberikan hasil.

Dalam melihat korelasi antara kesadaran hukum dengan kepatuhan hukum dapat ditinjau pula dari

¹⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Permasalahan Hukum di dalam Masyarakat* (Alumni, Bandung, tahun 1984) hal 19

²⁰ Ibid, hal 20

pandangan H.C. Kelman yang mengelompokkan kepatuhan hukum itu atas tiga pembagian kepatuhan hukum yakni²¹ :

1) Compliance

Yakni suatu kepatuhan yang didasarkan pada harapan untuk menerima imbalan, dan usaha untuk menghindarkan diri dari hukuman yang mungkin dijatuhkan. Kepatuhan ini sama sekali tidak berdasarkan pada keyakinan terhadap kaidah hukum yang bersangkutan, tetapi lebih berdasarkan pada pengendalian diri si pemegang kekuasaan. Akibatnya ialah, bahwa kepatuhan hukum akan ada bila ada pengawasan yang ketat terhadap efektivitas pelaksanaan kaedah-kaedah hukum tersebut.

2) Identification

ialah kepatuhan hukum bukan karena nilai intrinsiknya, tetapi agar anggota atau keanggotaan kelompok tetap terjaga atau tetap ada hubungan baik dengan mereka yang diberi wewenang untuk menerapkan kaedah hukum tersebut. Daya tarik untuk mematuhi hukum adalah keuntungan yang diperoleh dari hubungan tersebut, sehingga kepatuhan hukum tergantung pada baik buruknya interaksi tadi.

²¹ Soerjono Soekanto, Op Cit, hal 228

3) Internalization

Adalah kepatuhan hukum yang terjadi bila secara intrinsik kepatuhan tersebut mempunyai imbalan. Isi dari kaedah hukum adalah sesuai dengan nilai-nilai yang ada sejak semula atau karena dia mengubah nilai-nilai yang semula dianut. Hasil proses internalisasi ini ialah suatu konformitas yang didasarkan pada motivasi secara intrinsik.

Tiga bagian kepatuhan hukum yang dikemukakan oleh H.C. Kelman di atas bukanlah suatu pengelompokan yang disusun secara hierarki, melainkan pengelompokan ini berdasarkan bentuk, sifat, dan latar belakang terjadinya kepatuhan hukum tersebut. Dengan begitu ketiga bagian tersebut dapat berlaku secara sendiri-sendiri tapi dapat pula secara sekaligus. Karena suatu kaidah hukum yang dipatuhi itu dianggap dapat memelihara hubungan suatu kelompok, tetapi kemudian ditakuti sanksinya bila hubungan tersebut tidak terpelihara dengan baik.

Pengelompokan itu pada dasarnya merupakan bagian dari cara bekerjanya hukum di dalam masyarakat sebab di sana terdapat unsur sanksi atau reward atas timbulnya kepatuhan hukum dan dipengaruhi pula oleh kewibawaan penegak hukumnya. Maka, dalam kepatuhan

ini yang diharapkan adalah adanya kesesuaian perilaku antara pemegang peran (*role occupant*) dengan perilaku yang diharapkan oleh hukum (*role expectation*).

Derajat kepatuhan hukum ini penentuannya dapat dirujuk pada pendapat Hoefganelis yang memberikan tingkatan-tingkatan dari kepatuhan hukum, yaitu²² :

1. Seseorang berperilaku sebagaimana diharapkan oleh hukum dan menyetujuinya, hal mana sesuai dengan sistem nilai-nilai dari mereka yang berwenang
2. Seseorang berperilaku sebagaimana diharapkan oleh hukum dan menyetujuinya, akan tetapi dia tidak setuju dengan penilaian yang diberikan oleh yang berwenang terhadap hukum yang bersangkutan
3. Seseorang mematuhi hukum, akan tetapi dia tidak setuju dengan kaidah-kaidah hukum maupun nilai-nilai dari penguasa
4. Seseorang tidak patuh kepada hukum, akan tetapi menyetujui dan nilai-nilai mereka yang mempunyai wewenang
5. Seseorang sama sekali tidak menyetujui semuanya dan diapun tidak patuh kepada hukum (melakukan protes)

²² Soerjono Soekanto, Op Cit, hal 234

Selain kepatuhan hukum yang dikemukakan oleh Hoefganel, terdapat pula kepatuhan hukum yang atas dasar imitasi, sugesti, identifikasi, dan simpati, baik secara terpisah maupun secara akumulatif. Dalam hal ini pemegang peran dalam pelaksanaan hukum tersebut (role occupant) yang menjadi penentu terjadinya kepatuhan hukum tersebut yang didasari timbulnya oleh kewibawaan si pemegang peran (influentials). Seseorang akan tetap mematuhi hukum itu sepanjang masih ada orang yang disegani (orang disini bukanlah selalu pihak penguasa). Dengan begitu kepatuhan hukum di sini diteritukan oleh figur yang memiliki kewibawaan.

Kepatuhan pada hukum yang didasarkan pada keberwibawaan akan sulit menimbulkan kesadaran hukum kalau hanya ditopang oleh kewibawaan dari unsur formal, yang dalam kepustakaan kewibawaan ini diidentikkan dengan *authority* atau dalam istilah-istilah lain disebut dengan *formal power*, *sanctioned power*, *institutionalized power*, dan bahkan juga diidentikkan dengan istilah *manifestan of power*. Melainkan kewibawaan tersebut juga harus didukung oleh kewibawaan dari unsur-unsur informal. Sebab kewibawaan dari unsur ini didukung oleh kekuatan-kekuatan psikologi yang dilengkapi dengan sanksi-sanksi

moral yang bersifat internal pada diri seseorang. Hal inilah yang nantinya akan tumbuh menjadi suatu kesadaran hukum yang “mendarah daging” pada orang tersebut.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis empiris. Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan di bidang hukum agraria. Sedangkan pendekatan secara empiris dipergunakan untuk menganalisis hukum bukan semata-mata sebagai suatu seperangkat aturan perundang-undangan yang bersifat normatif belaka, akan tetapi hukum dilihat sebagai perilaku yang timbul dan terpola dalam kehidupan masyarakat; selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan seperti politik, ekonomi, sosial dan budaya. Berbagai temuan di lapangan yang bersifat individual akan dijadikan bahan utama dalam mengungkapkan permasalahan yang diteliti dengan berpegang pada ketentuan normatif.

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan.

Dikatakan deskriptif karena penelitian ini diharapkan mampu memberi gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh tentang pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan PP No. 24 / 1997 Desa Rempoa - Kecamatan Ciputat.

Istilah analitis mengandung makna mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan dan memberi makna aspek-aspek pelaksanaan pendaftaran tanah dan segi teori maupun praktek.

C. Metode Populasi dan Penentuan Sampel

Populasi adalah seluruh objek / seluruh gejala / seluruh unit yang akan diteliti. Populasi penelitian ini adalah seluruh masyarakat Betawi yang tinggal di Desa Rempoa, Kecamatan Ciputat yang memiliki tanah belum bersertifikat. Oleh karena populasi sangat besar dan luas, sering kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel.

Metode penentuan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah Purposive Sampling yaitu penarikan sampel yang dilakukan dengan cara pengambilan subjek yang didasarkan pada tujuan tertentu. Subjek penelitian dikelompokkan berdasarkan keterlibatan mereka dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dan

narasumber yang dimiliki mampu memberikan pandangan mengenai pendaftaran tanah dan pelaksanaannya :

a. Responden

Responden dalam penelitian ini adalah seluruh masyarakat pemilik tanah yang belum bersertifikat di Desa Rempoa, Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang. Karena keterbatasan biaya, waktu dan kemampuan peneliti, maka diambil 100 kepala keluarga sebagai sampel secara non Random Sampling yang kemudian di jadikan responden.

b. Nara Sumber

Untuk mendukung dan melengkapi data, maka dilakukan wawancara dengan para pihak yang terlibat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yaitu :

1. Kepala Desa Rempoa
2. Camat Kecamatan Ciputat
3. Kabid Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten
Tangerang

yang kemudian dijadikan narasumber.

D. Teknik Pengumpulan Data

Data yang diperlukan dalam pembahasan tesis ini meliputi data primer dan data sekunder.

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui interviu (wawancara) dan kuesioner (angket). Data primer dalam penelitian ini diperoleh dengan kuesioner (angket) terhadap responden yang telah ditentukan, yaitu para pemilik tanah, disamping itu penulis melakukan wawancara dengan narasumber yang berhubungan dengan penelitian. Pertanyaan-pertanyaan yang diajukan baik yang terdapat dalam angket maupun wawancara telah dipersiapkan terlebih dahulu sebagai pedoman bagi penerima informasi.

2. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dengan studi dokumen, yaitu semua data yang menyangkut:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari:

- 1) Undang-Undang Dasar 1945
- 2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

4) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3/ 1997 tentang pelaksanaan peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan Undang-Undang, hasil-hasil penelitian dan hasil karya dari para praktisi hukum.

E. Teknik Analisis Data

Setelah data primer dan sekunder selesai dikumpulkan dengan lengkap, tahap berikutnya adalah analisis data. Pada tahap ini, data yang dikumpulkan akan diolah dan dianalisis sedemikian rupa sehingga dapat digunakan untuk menjawab permasalahan yang ada.

Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif dengan model interaktif (interactive model of analysis), yaitu data yang terkumpul akan dianalisis melalui tiga tahap, mereduksi data, menyajikan data, dan kemudian menarik kesimpulan. Tujuan analisis data ini adalah untuk mendapatkan pandangan-pandangan mengenai kesadaran hukum masyarakat Betawi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, sebagai salah satu sarana pemberian kepastian hukum.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Wilayah Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang

Secara administratif, Kecamatan Ciputat merupakan salah satu dari 26 kecamatan di wilayah Kabupaten Tangerang yang terdiri dari 13 desa, 71 dusun, 248 Rukun Warga, dan 685 Rukun Tetangga. Secara geografis, Kecamatan Ciputat terletak di sebelah tenggara Kabupaten Tangerang dengan batas-batas wilayah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kecamatan Pondok Aren
- Sebelah Timur : DKI Jakarta
- Sebelah Selatan : Kecamatan Pamulang
- Sebelah Barat : Kecamatan Serpong

Luas wilayah Kecamatan Ciputat adalah 3.685 ha atau sekitar 3,32% dari luas wilayah Kabupaten Tangerang. Jarak antara pusat pemerintahan Kabupaten Tangerang dengan Kecamatan Ciputat lebih kurang 40 km yang dapat ditempuh dalam waktu 1,5 jam melalui jalan-jalan negara/ provinsi/ kabupaten.

Sensus penduduk tahun 1999 mencatat bahwa jumlah penduduk Kecamatan Ciputat adalah sebanyak 270.161 jiwa yang terdiri atas 139.433 laki-laki dan 130.728 perempuan.

Berdasarkan ketentuan pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 56 PRP Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, dimana penetapan luas tanah tersebut didasarkan pada penggolongan kepadatan penduduk, suatu wilayah Kabupaten dikatakan "sangat padat" jika kepadatan penduduk > 401 jiwa/ km². Jika merujuk aturan tersebut, maka Kecamatan Ciputat yang mempunyai luas wilayah 3.685 ha dan jumlah penduduk sebanyak 270.161 jiwa dapat digolongkan sebagai daerah yang berpenduduk sangat padat.

B. Gambaran Umum Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang

1. Kondisi Geografis

Desa Rempoa berada di wilayah Kecamatan Ciputat Pemerintahan Kabupaten Tangerang Provinsi Banten. Adapun batas-batas wilayah Desa Rempoa adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Provinsi D.K.I Jakarta
- Sebelah Selatan : Desa Cempaka Putih
- Sebelah Barat : Desa Rengas dan Pondok Ranji
- Sebelah Timur : Desa Cireundeu

Jarak Desa Rempoa dengan pusat pemerintahan kecamatan adalah 3 km dengan waktu tempuh 15 menit. Jarak Desa Rempoa dengan pusat pemerintahan provinsi adalah 95 km dengan waktu tempuh sekitar 2 jam

Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang mempunyai luas wilayah 219,50 ha. Adapun jenis penggunaan lahan di Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 4.1
Luas Wilayah Desa dan Penggunaan Lahan di Desa Rempoa

| Jenis Penggunaan | Luas (ha) |
|---------------------------------|-----------|
| 1. Pemukiman | |
| - Pemukiman Umum | 120 ha |
| - Pemukiman TNI-AD | 15,5 ha |
| - Real Estate | 60 ha |
| - Pemukiman Pejabat Pemerintah | 1 ha |
| 2. Untuk Bangunan | |
| - Perkantoran | 3,5 ha |
| - Pendidikan | 2,5 ha |
| - Pertokoan/ Perdagangan | 5 ha |
| - Pasar | 0,2 ha |
| - Tempat Peribadatan | 3 ha |
| - Pemakaman | 0,3 ha |
| - Jalan | 10 ha |
| - Tempat Rekreasi dan Olah Raga | 0,70 ha |
| - Lapangan Sepak Bola | 0,10 ha |
| - Lapangan Bola Volley/ Basket | 0,20 ha |
| - Kolam Renang | 5,50 ha |
| - Rawa/ Situ | 1,70 ha |

Sumber data: Data Sekunder, tahun 2003

2. Kependudukan

Jumlah penduduk Desa Rempoa hasil sensus tahun 1999 adalah sebanyak 27.925 jiwa dengan jumlah kepala keluarga 7.185. Jumlah penduduk menurut golongan usia dan jenis kelamin dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 4.2
Jumlah Penduduk Menurut Golongan Usia dan Jenis Kelamin

| No. | Golongan Umur | Jenis Kelamin | | Jumlah |
|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|
| | | Laki-laki | Perempuan | |
| 1. | 0 – 12 tahun | 232 | 325 | 567 |
| 2. | 13 bulan – 4 tahun | 357 | 460 | 847 |
| 3. | 5 – 6 tahun | 629 | 767 | 1.396 |
| 4. | 7 – 12 tahun | 1.006 | 1.507 | 2.513 |
| 5. | 13 – 15 tahun | 1.499 | 2.248 | 3.747 |
| 6. | 16 – 18 tahun | 1.421 | 1.726 | 3.157 |
| 7. | 19 – 25 tahun | 1.444 | 2.165 | 3.609 |
| 8. | 26 – 35 tahun | 1.501 | 2.250 | 3.751 |
| 9. | 36 – 45 tahun | 1.166 | 1.448 | 2.614 |
| 10. | 46 – 50 tahun | 1.036 | 1.398 | 2.434 |
| 11. | 51 – 60 tahun | 708 | 889 | 1.597 |
| 12. | 61 – 75 tahun | 495 | 558 | 1.053 |
| 13. | Lebih dari 76 tahun | 199 | 441 | 640 |
| | Jumlah | 11.723 | 16.202 | 27.925 |

Sumber data: Data Sekunder, tahun 2003

Adapun sebaran penduduk menurut struktur mata pencaharian adalah sebagai berikut:

Tabel 4.3
Struktur Mata Pencaharian Penduduk

| No. | Status | Jumlah Orang |
|-----|---|--------------|
| 1 | Pemilik Tanah Sewaan | - |
| 2 | Pemilik Tanah Tegalan/Ladang | 1 |
| 3 | Penyewa/Penggarap Tanah Desa | 130 |
| 4 | Penyewa/Penggarap Tanah Milik | - |
| 5 | Pemilik Usaha Kerajinan | - |
| 6 | Industri Rumah Tangga | - |
| 7 | Industri Kecil | 1 |
| 8 | Jumlah Buruh Industri Kecil/ Kerajinan/ Rumah Tangga | 15 |
| 9 | Jumlah Pemilik Usaha Industri Besar | 1 1 |
| 10 | Jumlah Pemilik Usaha Industri Sedang | 1.500 |

| Jumlah Buruh Industri | | |
|-----------------------|---------------------------------|-------|
| 11 | a. Pegawai Negeri Sipil | |
| | 1. Pegawai Kelurahan/Desa | 17 |
| | 2. Guru | 60 |
| | 3. Pegawai Negeri Sipil/TNI | 350 |
| | 4. Mantri Kesehatan. Perawat | 15 |
| | 5. Bidan | 10 |
| | 6. Dokter | 8 |
| | 7. Pegawai Negeri Sipil Lainnya | 30 |
| | b. Pensiunan TNI/Sipil | 100 |
| | c. Pegawai Swasta | 1.500 |
| | d. Pegawai BUMN | 12 |
| | e. Pensiunan Pegawai Swasta | - |

Sumber data: Data Sekunder, tahun 2003

Sedangkan sebaran penduduk menurut tingkat pendidikan dapat dilihat dalam tabel berikut :

Tabel 4.4
Tingkat Pendidikan Penduduk

| No. | Tamat Pendidikan | Laki-laki | Perempuan |
|-----|----------------------------|-----------|-----------|
| 1. | Umum | 700 | 996 |
| 2. | SD/Sederajat | 450 | 560 |
| 3. | SLTP | 850 | 960 |
| 4. | SLTA | 180 | 255 |
| 5. | Akademi, Universitas/PT | 72 | 83 |
| | Jumlah | 2252 | 2854 |

Sumber data: Data Sekunder, tahun 2003

3. Struktur dan Status Pemilikan Tanah

Kepemilikan tanah warga Desa Rempoa Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang terlihat dalam tabel berikut:

Tabel 4.5
Kepemilikan Tanah Warga Desa Rempoa

| No. | Luas Pemilikan Tanah | Jumlah Orang |
|-----|----------------------|--------------|
| 1. | Kurang dari 0,1 ha | 2.000 |
| 2. | 0,1 – 0,5 ha | 100 |
| 3. | 0,6 – 1,0 ha | 20 |
| 4. | 1,1 – 1,5 ha | 4 |
| 5. | 1,6 – 2,0 ha | 2 |
| 6. | 3 – 5 ha | 2 |
| 7. | 6 – 8 ha | - |
| 8. | 9 – 10 ha | 1 |
| 9. | Lebih dari 10 ha | - |

Sumber data: Data Sekunder, tahun 2003

Adapun struktur pemilikan tanah sebagai berikut :

Tabel 4.6
Struktur Pemilikan Tanah Desa Rempoa

| No. | Keterangan | Jumlah | Luas (ha) |
|-----|----------------------------------|--------|-----------|
| 1. | Tanah yang telah bersertipikat : | | |
| | a. Tanah Hak Milik | 1.200 | 40 |
| | b. Tanah Hak Guna Usaha (HGU) | - | - |
| | c. Tanah Hak Guna Bangunan | 400 | 10 |
| | d. Tanah Hak Sewa | - | - |
| 2. | Tanah Kas Desa | - | - |
| | a. Tanah Bengkok | - | - |
| | b. Tanah desa lainnya | 320 | 4,5 |
| 3. | Tanah yang belum bersertipikat | 2.108 | 65,5 |

Sumber data: Data Sekunder, tahun 2003

Tanah di Desa Rempoa yang telah bersertipikat terdiri atas tanah hak milik sebanyak 1.200 bidang tanah dengan luas 40 ha dan tanah hak guna bangunan yang luasnya sebesar 10 ha. Sebagian besar bidang tanah hak milik (1.081 bidang tanah atau 90,08%) dimiliki oleh warga pendatang yang bertempat tinggal di

Desa Rempoa sedangkan 119 bidang tanah hak milik lainnya dimiliki oleh masyarakat Betawi. Tanah yang belum bersertipikat sejumlah 2.108 bidang tanah dengan luas mencapai 65,5 ha. Hampir seluruh tanah yang belum bersertipikat tersebut (93,36%) dimiliki atau dikuasai oleh masyarakat Betawi setempat—yaitu sebanyak 1.968 bidang tanah—dan sebanyak 140 bidang tanah yang belum bersertipikat dimiliki oleh warga pendatang.

C. Gambaran Umum Responden

1. Pendidikan

Tabel 4.7
Tingkat Pendidikan Responden

| No | Tingkat Pendidikan | Jumlah | Persentase |
|----|--------------------|--------|------------|
| 1 | Tamat SD | 25 | 25% |
| 2 | Tamat SMP | 37 | 37% |
| 3 | Tamat SMA | 31 | 31% |
| 4 | Tamat D3/ S1 | 7 | 7% |
| | Jumlah | 100 | 100% |

Sumber data: Data Primer, tahun 2005

Tingkat pendidikan responden dapat dilihat pada tabel di atas. Sebanyak 25% responden tamat SD, 37% responden tamat SMP, 31% responden tamat SMA, dan sebanyak 7% responden tamat akademi/ perguruan tinggi. Guna mengikuti perkembangan dunia yang semakin ketat, Departemen Pendidikan Nasional menetapkan kebutuhan dasar pendidikan masyarakat Indonesia yang harus tercukupi adalah setingkat SMP. Jika pendidikan dasar sembilan tahun ini dianggap sebagai tingkatan pendidikan rendah, mayoritas

(62%) responden termasuk berpendidikan rendah. Jika tingkat pendidikan berkorelasi dengan tingkat pengetahuan yang diperoleh maka tingkat pendidikan yang makin baik akan makin baik pula pengetahuan responden.

2. Pekerjaan/ Mata Pencaharian

Tabel 4.8
Jenis Pekerjaan Responden

| No | Jenis Pekerjaan | Jumlah | Persentase |
|----|---------------------|--------|------------|
| 1 | PNS/TNI/Polri | 13 | 13% |
| 2 | Pegawai Swasta | 63 | 63% |
| 3 | Pengusaha/ Pedagang | 12 | 12% |
| 4 | Buruh/ Tani | 12 | 12% |
| | Jumlah | 100 | 100% |

Sumber data: Data Primer, tahun 2005

Mayoritas responden bekerja sebagai pegawai di perusahaan swasta (63%) sedangkan responden lainnya secara merata bekerja sebagai buruh atau tani (12%), pengusaha atau pedagang (12%) serta PNS/ TNI/ POLRI (13%).

3. Penghasilan

Tabel 4.9
Jumlah Rata-Rata Penghasilan Responden per-Bulan

| No | Penghasilan (Rp) | Jumlah | Persentase |
|----|----------------------|--------|------------|
| 1 | Kurang dari 1,5 juta | 50 | 50% |
| 2 | 1,5 juta-3 juta | 25 | 25% |
| 3 | 3 juta-5 juta | 18 | 18% |
| 4 | Lebih dari 5 juta | 7 | 7% |
| | Jumlah | 100 | 100% |

Sumber data: Data Primer, tahun 2005

Separuh responden (50%) memiliki penghasilan kurang dari 1,5 juta rupiah per bulan. Seperempat responden (25%) berpenghasilan 1,5 juta hingga 3 juta rupiah. Penghasilan sebesar 3 juta hingga 5 juta rupiah dimiliki oleh 18% responden sedangkan 7% responden memiliki penghasilan lebih dari 5 juta rupiah per bulannya. Jika menggunakan asumsi bahwa tiap keluarga setidaknya terdiri atas tiga orang (suami, istri dan seorang anak) maka penghasilan 1,5 juta rupiah adalah penghasilan minimal untuk kebutuhan hidup dasar di Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang.

4. Luas Pemilikan Tanah

Tabel 4.10
Luas Pemilikan Tanah Responden

| No | Luas tanah (M ²) | Jumlah | Persentase |
|----|------------------------------|--------|------------|
| 1 | 0 – 500 | 44 | 44% |
| 2 | 501 – 1000 | 29 | 29% |
| 3 | 1001 – 5000 | 21 | 21% |
| 4 | 5001 – 10000 | 4 | 4% |
| 5 | Lebih dari 10000 | 2 | 2% |
| | Jumlah | 100 | 100% |

Sumber data: Data Primer, tahun 2005

Terdapat 44% responden yang memiliki tanah dengan luasan sampai dengan 500 m². 29% responden memiliki tanah dengan luasan 501-1000 m² dan 21% responden memiliki luas tanah 1001-5000 m². Hanya 4% dari keseluruhan responden yang memiliki tanah dengan luas 5001-10.000 m² dan sebagian kecil sisanya (2%) mempunyai tanah dengan luasan lebih dari 10.000 m². Dapat

disimpulkan bahwa sebagian besar responden (44%) memiliki tanah dengan luasan hingga 500 m².

5. Alat Bukti Kepemilikan Tanah

Tabel 4.11
Alat Bukti Kepemilikan Tanah

| No | Alat Bukti | Jumlah | Persentase |
|----|------------------|--------|------------|
| 1 | Girik/ Letter D | 80 | 80% |
| 2 | Akta Jual Beli | 14 | 14% |
| 3 | Tanpa Alat Bukti | 8 | 8% |
| | Jumlah | 100 | 100% |

Sumber data: Data Primer, tahun 2005

Persentase terbesar untuk kategori alat bukti kepemilikan tanah yang dimiliki responden adalah girik/ letter D, yaitu sebanyak 80%. Akta jual beli sebagai alat bukti kepemilikan tanah dimiliki oleh 12 responden, sedangkan 6 responden lainnya tidak mempunyai alat bukti atas kepemilikan tanah mereka.

6. Riwayat Kepemilikan Tanah

Tabel 4.12
Riwayat Kepemilikan Tanah

| No | Riwayat Kepemilikan | Jumlah | Persentase |
|----|---------------------|--------|------------|
| 1 | Jual Beli | 12 | 12% |
| 2 | Hibah | 5 | 5% |
| 3 | Tanah Adat | 6 | 5% |
| 4 | Warisan | 77 | 77% |
| | Jumlah | 100 | 100% |

Sumber data: Data Primer, tahun 2005

Dilihat dari riwayat kepemilikan tanah, sebanyak 77 responden menyatakan kepemilikan tanah mereka berasal dari warisan. Sebanyak 12 responden menyatakan kepemilikan tanah

mereka berasal dari jual beli. Sisanya sebanyak 5 orang memiliki tanah dari hibah dan sebanyak 6 orang memiliki tanah dari tanah adat. Secara umum sebagian besar (77%) riwayat kepemilikan tanah mereka adalah berasal dari warisan.

D. Tingkat Kesadaran Hukum Masyarakat Betawi Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Kesadaran hukum merupakan konsep-konsep abstrak dari diri manusia tentang keserasian antara ketertiban dan ketentraman yang sepantasnya. Dengan kata lain untuk mencapai sebuah keserasian antara ketertiban dan ketentraman maka harus ada kesadaran untuk bertindak sesuai dengan aturan dan ketentuan yang dianggap benar menurut aturan negara (hukum).

Kesadaran hukum bukanlah semata-mata sesuatu yang tumbuh secara spontan dalam hati sanubari masyarakat. Harus diakui bahwa peraturan hukum yang dikomunikasikan kepada masyarakat merupakan langkah awal dalam menumbuhkan kesadaran hukum.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa bagi masyarakat Betawi—yang bermukim di wilayah yang relatif tidak luas dan jumlah warga yang tidak besar—belum adanya penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam kehidupan sehari-hari tidak merupakan suatu masalah. Dalam keseharian warga mengetahui dengan baik tanah yang dimiliki sesama warga lainnya, yang pada umumnya merupakan tanah hak milik adat.

Pendaftaran tanah bagi masyarakat Betawi Desa Ciputat Kabupaten Tangerang belum menjadi suatu kewajiban bagi diri mereka karena mereka beranggapan bahwa petuk D atau girik sudah mencukupi sebagai alat bukti kepemilikan tanah mereka.

Ada beberapa indikator yang dapat dipergunakan untuk mengukur tingkat kesadaran hukum masyarakat Betawi Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Indikator yang dipakai untuk mengukur kesadaran hukum masyarakat Betawi Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang, antara lain adalah:

1. Pengetahuan tentang kewajiban mendaftarkan tanah
2. Persepsi masyarakat tentang kepemilikan tanah
3. Pengetahuan tentang aturan pendaftaran tanah
4. Keinginan responden untuk mendaftarkan tanahnya.

1. Pengetahuan tentang Kewajiban Mendaftarkan Tanah dan Persepsi tentang Kepemilikan Sertipikat

Tabel berikut ini menyajikan gambaran responden mengenai pengetahuan masyarakat Betawi Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang tentang kewajiban mendaftarkan tanah.

Tabel 4.13
Pengetahuan tentang Kewajiban Mendaftarkan Tanah

| No | Kategori | Jumlah | Persentase (%) |
|----|-----------------|--------|----------------|
| 1 | Tidak Mengerti | 3 | 3% |
| 2 | Kurang Mengerti | 12 | 12% |
| 3 | Mengerti | 49 | 49% |
| 4 | Sangat Mengerti | 36 | 36% |
| | Jumlah | 100 | 100% |

Sumber data: Data primer, tahun 2005

Dari hasil kuesioner didapatkan bahwa sebagian besar responden (85%) menyadari dan mengerti tentang kewajiban untuk mendaftarkan tanah yang mereka miliki dan hanya 15% yang tidak mengetahui dan kurang mengerti tentang adanya kewajiban pendaftaran tanah. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa sebagian besar masyarakat Betawi Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang mengetahui tentang kewajiban mendaftarkan tanah.

Secara umum, masyarakat Betawi Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang mengetahui adanya kewajiban untuk mendaftarkan tanah yang dimilikinya. Namun, kenyataannya pengetahuan mereka tentang adanya kewajiban pendaftaran tersebut tidak menjadikan mereka mau melakukan pendaftaran hak atas tanah yang dimilikinya. Padahal menurut pasal 19 UUPA dinyatakan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan kewajiban bersama antara pemerintah dengan pemegang hak atas tanah.

Masyarakat Betawi Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang menyadari bahwa kepemilikan sertipikat adalah penting sebagai bukti kepemilikan tanah. Namun, kepemilikan sertipikat tersebut dianggap perlu hanya pada saat tanah diperjualbelikan atau dipindahtangankan kepada pihak di luar garis keluarga atau pihak di luar daerah setempat.

Pemahaman tentang pentingnya sertipikat sebagai bukti yang sah dan kuat menurut hukum agraria di Indonesia pada masyarakat Betawi Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang dapat dikatakan sangat rendah. Merujuk pendapat Kutschinsky, masyarakat Betawi Desa Rempoa memiliki kesadaran hukum yang rendah karena pengetahuannya tentang hukum tidak sesuai dengan tindak dan perilakunya.

Mereka tidak memahami bahwa dengan adanya sertipikat maka hak dan kewajiban mereka sebagai pemilik tanah secara hukum dilindungi oleh Negara. Sebagai bukti kepemilikan tanah, persepsi mereka bersandar kepada akta jual beli dan girik. Mereka mempunyai persepsi bahwa selama tanah tersebut secara fisik berada dalam penguasaan mereka, baik ditinggali, diwariskan, atau dipergunakan oleh orang lain dengan sepengetahuan mereka (dikontrak, disewa, atau penggunaan hak yang sejenis), maka mereka memiliki hak penuh atas tanah tersebut. Anggapan semacam ini dijumpai pada seluruh responden.

2. Pengetahuan tentang Aturan Pendaftaran Tanah dan Keinginan Responden untuk Mendaftarkan Tanahnya

Hasil wawancara dan kuesioner yang dilakukan terhadap 100 responden masyarakat Betawi yang berdomisili di Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang tentang aturan pendaftaran tanah dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 4.14
Pengetahuan tentang Aturan Pendaftaran Tanah

| No | Kategori | Jumlah | Persentase (%) |
|----|------------------------|--------|----------------|
| 1 | Tidak Tahu Sama Sekali | 18 | 18% |
| 2 | Tidak Mengerti | 77 | 77% |
| 3 | Mengerti | 3 | 3% |
| 4 | Sangat Mengerti | 2 | 2% |
| | Jumlah | 100 | 100% |

Sumber: Data Primer, tahun 2005

Mengacu pada tabel di atas, ternyata hanya sedikit sekali (5%) responden yang mengetahui dengan pasti aturan hukum yang mengatur tentang pendaftaran tanah. Sebagian besar dari mereka (95%) menyatakan bahwa mereka tidak mengerti dan tidak tahu sama sekali tentang aturan pendaftaran tanah.

Kebanyakan dari responden menyatakan bahwa mereka tidak pernah mengetahui adanya PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Mereka juga mengatakan bahwa mereka tidak pernah mendapatkan sosialisasi yang memadai mengenai PP Nomor 24 Tahun 1997.

Sebagian dari 95% responden yang tidak tahu tentang aturan pendaftaran tanah menyatakan bahwa mereka pernah mengikuti

penyuluhan tentang tata cara pendaftaran tanah. Akan tetapi, mereka menganggap bahwa penyuluhan tersebut tidak cukup memberikan informasi secara jelas tentang tata cara pendaftaran tanah.

Sebanyak 5% responden mengetahui tentang tata cara pendaftaran tanah. Akan tetapi, saat ditanya apakah mereka pernah membaca PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, responden di atas menyatakan bahwa mereka belum pernah membacanya.

Berkebalikan dengan pendapat Satjipto Rahardjo—yang menyatakan bahwa aspek sosialisasi ketentuan hukum sangatlah penting guna membentuk kesadaran hukum masyarakat—, sebagian besar responden justru merasa tidak pernah mendapatkan sosialisasi tentang PP No. 14 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Hasil wawancara dengan responden tentang keinginan mereka untuk melakukan pendaftaran tanah menjelaskan bahwa: (1) sebagian dari mereka mengaku berkeinginan untuk melakukan pendaftaran tanah, (2) hampir semua responden menyatakan keinginannya untuk mendapatkan sertipikat tanah, dan (3) hanya sebagian kecil responden yang berpendapat bahwa mereka tidak berkeinginan untuk melakukan pendaftaran tanahnya dengan

pertimbangan bahwa akta jual beli (AJB) atau girik sudah cukup digunakan sebagai bukti kepemilikan tanah.

Ada beberapa alasan yang menjadikan sebagian besar responden—yang berkeinginan melakukan pendaftaran tanah—masih belum memiliki sertipikat tanah hingga saat ini, diantaranya adalah biaya yang terlalu mahal untuk mengurus pendaftaran maupun pembuatan sertipikat serta birokrasi yang terlampau rumit dan berbelit-belit.

E. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Tingkat Kesadaran Hukum Masyarakat Betawi Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang

Kesadaran hukum dipersepsikan sebagai bentuk perilaku masyarakat terhadap aturan hukum. Semakin tinggi tingkat kesadaran hukum masyarakat semakin baik pengetahuan mereka terhadap aturan hukum yang berlaku beserta isinya.

Dari penelitian faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat kesadaran hukum masyarakat Betawi Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang adalah sebagai berikut:

1. Faktor Pendidikan

Pengetahuan yang baik berkorelasi dengan tingkat pendidikan yang diperoleh. Orang dengan pendidikan tinggi relatif dapat memperoleh pengetahuan lebih baik. Tingkat pendidikan responden yang mayoritas (62%) berpendidikan dasar diperkirakan

menjadi salah satu faktor yang berperan dalam rendahnya inisiatif responden untuk mendaftarkan tanahnya. Dengan latar belakang pendidikan yang rendah, tidak terdapat inisiatif dalam diri mereka untuk mencari pengetahuan tentang tata cara pendaftaran tanah, terlebih lagi memahami nilai penting atau urgensi pendaftaran tanah tersebut. Menurut tesis kesadaran hukum Kutschinsky, responden baru memiliki pengetahuan tentang peraturan-peraturan hukum (*law awareness*), yang belum terwujud dalam perilaku hukum (*law behavior*).

Hasil kuesioner dan wawancara terhadap responden menggambarkan bahwa mereka tidak pernah mendapatkan pengetahuan yang memadai tentang aturan pendaftaran tanah maupun isi aturan tersebut. Latar belakang pendidikan mereka tidak membuat mereka terdorong untuk mencari tahu aturan tersebut. Dengan demikian, mereka cenderung bersikap pasif terhadap adanya aturan pendaftaran tanah. Tidak ada upaya untuk mencari pengetahuan yang memadai tentang aturan pendaftaran tanah yang sebenarnya melindungi hak kepemilikan mereka.

2. Faktor Penghasilan (ekonomi)

Sebanyak 50% responden memiliki penghasilan kurang dari 1,5 juta rupiah dan seperempat (25%) responden berpenghasilan 1,5 juta hingga 3 juta rupiah. Dengan tanggungan anggota keluarga sebanyak 2-3 orang per responden, jumlah penghasilan tersebut

secara kalkulatif merupakan penghasilan minimal untuk kebutuhan hidup dasar keluarga di Tangerang. Jumlah penghasilan yang tidak mencukupi kebutuhan hidup akan memperkecil kemungkinan penduduk Desa Rempoa dalam membiayai pendaftaran tanah mereka.

Biaya pendaftaran tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang adalah sekitar 1,5 juta rupiah untuk tanah seluas 100-500 m². Biaya pendaftaran tanah ini akan semakin besar sesuai dengan luasan tanah yang dimiliki. Melihat bahwa sebanyak 44% responden memiliki tanah dengan luasan 0-500 m², dapat dipastikan bahwa setidaknya terdapat 50% responden yang tidak mampu membiayai pendaftaran tanah mereka—tanpa adanya keringanan pembayaran.

Pada golongan penghasilan tersebut (kurang dari 1,5 juta rupiah), pengeluaran untuk kebutuhan hidup dapat dipastikan lebih diprioritaskan dibandingkan pembuatan sertipikat.

3. Faktor Jenis Mata Pencaharian

Mata pencaharian responden dianggap dapat turut mempengaruhi tingkat kesadaran masyarakat dalam mendaftarkan tanah. Sebanyak 76% responden bermata pencaharian sebagai pegawai swasta, pegawai negeri, TNI ataupun POLRI. Umumnya, pegawai terikat dengan jam kerja tertentu sesuai dengan aturan tempat bekerja yang bersangkutan. Jam kerja yang terikat mengakibatkan

tidak terdapatnya alokasi waktu yang cukup guna mengurus pendaftaran tanah di kantor pertanahan, terlebih lagi jika faktor jarak tempuh Desa Rempoa menuju kantor pertanahan.

4. Faktor Birokrasi

Dalam kenyataannya, pendaftaran tanah pada masyarakat Betawi Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang yang diselenggarakan berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 belum tercapai. Ketentuan hukum yang ada tidak cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran dalam waktu yang singkat dengan hasil yang lebih memuaskan. Tidak ada standar batas waktu pelayanan pembuatan sertipikat, adanya biaya-biaya tidak resmi dapat menimbulkan keengganan masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Kurangnya tenaga teknis dapat mempengaruhi waktu proses pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang.

Kendala yang tidak kalah penting dan berhubungan dengan kesadaran hukum adalah ketersediaan informasi yang mencukupi tentang aturan pendaftaran tanah. Penyediaan pusat informasi pertanahan semestinya dapat menjadi sarana yang tepat dalam mendorong masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya. Pemberian informasi mengenai aturan umum pertanahan dan isinya dapat mengatasi kendala tidak adanya pengetahuan masyarakat tentang peraturan hukum pertanahan yang berlaku. Tata cara pendaftaran

tanah beserta prosedur teknisnya yang benar dapat menghilangkan persepsi buruk masyarakat tentang birokrasi di lembaga pemerintahan. Pemahaman yang benar tentang proses administrasi tersebut bahkan dapat menjadi faktor pendorong yang nyata pada sebagian anggota masyarakat yang secara riil tidak mengalami hambatan ekonomi, pendidikan maupun waktu.

Semua faktor yang diuraikan tersebut berakibat pada tidak terwujudnya kesadaran hukum masyarakat Desa Rempoa untuk melakukan pendaftaran tanah. Tingkat pendidikan yang rendah membuat masyarakat tidak mengetahui peraturan hukum dan isinya. Sebaliknya, pada anggota masyarakat yang telah mengenyam pendidikan menengah dan tinggi, faktor birokrasi dan jenis mata pencaharian tertentu sangat mungkin menjadi kendala mereka dalam melakukan pendaftaran tanah. Kutschinsky menggolongkan tingkat kesadaran hukum pada anggota masyarakat ini ke dalam masyarakat yang telah memiliki sikap hukum (*legal attitude*). Anggota masyarakat ini telah memahami pentingnya aturan hukum beserta implementasinya. Namun, pemahaman mereka belum berwujud dalam suatu tindakan atau perilaku hukum—dalam hal ini, perilaku yang dimaksud adalah pendaftaran tanah. Tindakan antisipatif semestinya dilakukan guna mendorong terciptanya masyarakat yang memiliki pola perilaku hukum (*legal behavior*).

F. Upaya Kantor Pertanahan Untuk Meningkatkan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Sebagai aparat pelaksana pendaftaran tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sudah melakukan kegiatan-kegiatan untuk melaksanakan PP Nomor 24 Tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah. Adapun upaya-upaya yang dilakukan kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang guna meningkatkan pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dengan melakukan berbagai tindakan untuk memasyarakatkan pendaftaran tanah kepada masyarakat pemegang hak milik. Tindakan yang dimaksud antara lain:

1. Mengadakan penyuluhan di desa-desa dan di tingkat kecamatan mengenai pertanahan, khususnya tentang pendaftaran tanah yang meliputi hak yang harus didaftarkan, prosedur pendaftaran tanah, biaya yang harus dikeluarkan dan arti pentingnya sertipikat.
2. Mengadakan persertipikatan massal atau melalui program PRONA,
3. Menambah jumlah tenaga di kantor pertanahan sehingga bisa menempatkan petugas dari kantor pertanahan di setiap kecamatan yang ada di Kabupaten Tangerang,
4. Mengadakan pendidikan dan latihan tersendiri dalam bidang penguasaan terhadap alat-alat bidang pengukuran tanah dan di bidang komputer dengan maksud agar tenaga teknis di kedua bidang tersebut bertambah sehingga akan mempercepat proses persertipikatan.

Selain hal-hal tersebut di atas, ada hal-hal yang perlu oleh pemerintah, baik oleh kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, kantor kecamatan maupun instansi lain yang terlibat dalam hal pertanahan khususnya tentang pendaftaran tanah di wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang. Hal-hal yang perlu dilakukan tersebut adalah :

1. Peningkatan rasa disiplin pada setiap pegawai yang ada baik di kantor Pertanahan maupun instansi lainnya. Hal ini bertujuan untuk menghindarkan adanya pungutan atau penerimaan biaya pelicin sebagai biaya tidak resmi dalam pengurusan sertipikat hak milik atas tanah. Hal ini bisa dilakukan dengan membuat suatu kebijakan tersendiri dengan sanksi tersendiri pula di setiap instansi yang terkait dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah.
2. Adanya kerja sama dengan pihak lain dalam hal ini adalah bank, yakni untuk tidak mengabulkan permohonan kredit dengan jaminan tanah dimana atas tanah tersebut belum didaftarkan,
3. Baik petugas kantor pertanahan maupun masyarakat pemegang hak milik atas tanah harus berusaha untuk menghindari calo sertipikat dalam rangka pengurusan sertipikat. Hal ini bertujuan untuk memperkecil biaya yang harus dikeluarkan oleh pemohon sertipikat hak milik atas tanah.

Hal lain yang menjadi kunci utama sebagai upaya penanggulangan terhadap berbagai hambatan yang ada dalam

penyelenggaraan pendaftaran tanah, baik pemerintah, yakni Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang maupun instansi lain yang terkait dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yaitu kantor kecamatan dan kantor kepala desa atau kelurahan, hendaknya berupaya agar keberadaan sertipikat hak milik atas tanah bisa menjadi suatu barang kebutuhan yang tidak bisa diabaikan oleh masyarakat utamanya para pemegang hak milik atas tanah dalam melangsungkan kehidupan bermasyarakat.

Apabila melihat hasil yang telah dicapai oleh Kantor Pertanahan pada hasil penelitian maka sedikit sekali aktivitas yang 'langsung' ditujukan bagi masyarakat Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang. Cara "yang dilakukan untuk mengatasi hambatan" dalam pendaftaran tanah lebih dengan cara-cara yang tidak langsung.

Sebenarnya sebagai tolak ukur keberhasilan kinerja kantor pertanahan secara umum mengacu pada Program Pembangunan Nasional (PROPENAS) tahun 2000–2004 (Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2000), khususnya pada poin Program Pengelolaan Pertanahan yang meliputi:

1) Tujuan Program:

Mengembangkan administrasi pertanahan untuk meningkatkan pemanfaatan dan penguasaan tanah secara adil dengan mengutamakan hak-hak rakyat setempat, termasuk hak ulayat masyarakat hukum adat dan meningkatkan kapasitas kelembagaan pengelolaan pertanahan di pusat dan daerah;

2) Sasaran:

Sasaran yang ingin dicapai adalah adanya kapasitas hukum terhadap hak milik atas tanah dan terselenggaranya pelayanan pertanahan bagi masyarakat secara efektif oleh setiap pemerintah daerah dan berdasarkan peraturan dan kebijaksanaan pertanahan yang berlaku secara nasional;

3) Program:

- a) Peningkatan pelayanan pertanahan di daerah yang didukung sistem informasi pertanahan yang handal;
- b) Penegakan hukum pertanahan secara konsisten;
- c) Penataan penguasaan tanah agar sesuai dengan rasa keadilan;
- d) Pengendalian penggunaan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah termasuk pemantapan sistem perizinan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang atau penggunaan tanah di daerah;

- e) Pengembangan kapasitas kelembagaan pertanahan Pusat dan di Daerah.
- f) Matriks Kebijaksanaan Program Pembangunan Pertanahan.

Sedangkan dalam regulasi mengenai hak-hak atas tanah kantor pertanahan mengacu pada:

1. Tugas Pokok Dan Fungsi.

Berdasarkan Keputusan Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1993 tanggal 13 September 1993, telah diatur tugas dan fungsi Seksi Hak-Hak Atas Tanah sebagai berikut :

Seksi Hak-Hak Atas Tanah mempunyai tugas pokok menyiapkan dan melakukan kegiatan di bidang Pengurusan Hak Atas Tanah, Pengadaan Tanah serta Penyelesaian Masalah Pertanahan.

Untuk menyelenggarakan tugas pokok dimaksud di atas, Seksi Hak-Hak Atas Tanah mempunyai fungsi:

- a. Penyusunan Program dan Petunjuk Teknis di bidang Pengurusan Hak Atas Tanah, Pengadaan Tanah serta Penyelesaian Masalah Pertanahan.
- b. Penyelenggaraan Pengurusan Hak Atas Tanah.
- c. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah.
- d. Penyelenggaraan Kegiatan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

2. Tujuan Jangka Panjang

Bertitik tolak dari tugas pokok dan fungsi Seksi Hak-Hak Atas Tanah tersebut diatas sebagai upaya untuk meningkatkan kualitas pelayanan Pertanahan atas pelaksanaan tugas pokok dan fungsi tersebut perlu ditetapkan tujuan jangka panjang 5 (lima) tahun mendatang, dimana tujuan jangka panjang ini akan dijadikan sebagai dasar untuk merumuskan tujuan jangka pendek, adapun tujuan jangka panjang tersebut adalah meningkatkan kualitas pelayanan Pertanahan pada Seksi Hak-Hak Atas Tanah pada Kantor-Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.

3. Tujuan Jangka Pendek, Indikator Kinerja.

a. Tujuan Jangka Pendek

Guna mewujudkan tujuan jangka panjang tersebut di atas, perlu dirumuskan tujuan kegiatannya berupa tujuan jangka pendek sebagai berikut :

- Meningkatnya pelayanan kepada masyarakat luas khususnya masyarakat ekonomi lemah disamping tetap melayani para penanam modal (BUMN/ BUMD) dan Instansi Pemerintah,
- Meningkatnya sarana dan prasarana penunjang pelayanan Pertanahan

Dari rumusan tujuan jangka pendek tersebut diatas, diprioritaskan untuk meningkatnya pelayanan kepada

masyarakat luas khususnya masyarakat ekonomi lemah disamping tetap melayani para penanam modal (BUMN/ BUMD) dan Instansi Pemerintah.

b. Indikator Kinerja.

Untuk mewujudkan keberhasilan tujuan jangka pendek harus dapat diukur tingkat kinerjanya, oleh karena itu untuk mengukur prestasi dan pengembangan tujuan tersebut perlu ditentukan indikator kinerjanya.

Rincian dari indikator kinerja dan satuan ukuran kinerja untuk prioritas tujuan jangka pendek tersebut adalah :

- a. Banyaknya minat masyarakat atau penggarap atau yang menguasai Tanah Negara untuk mensertipikatkan tanah garapannya.
- b. Banyaknya pensertipikatan aset-aset instansi pemerintah (BUMN/ BUMD).
- c. Banyaknya pensertipikatan tanah-tanah yang dikuasai atau dimiliki oleh Pengembang.
- d. terselesaikannya masalah-masalah atau sengketa pertanahan.

Sehingga secara spesifik berbagai kendala dalam pendaftaran tanah, yaitu:

1. Aparat pelaksana dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang.
2. Informasi & komunikasi pada masyarakat yang kurang.

3. Anggaran.

4. Sarana dan fasilitas.

Telah dilakukan langkah-langkah seperti penegakan disiplin pegawai, penataan administrasi seperti penyediaan brosur informasi, komputerisasi, pengadaan sekretariat bersama membina hubungan baik dengan jajaran instansi/ dinas terkait.

Melihat hasil penelitian belum dirasakan/dilakukan usaha yang konkrit atau secara langsung yang menyentuh tingkat kesadaran masyarakat seperti penyuluhan ke desa-desa, khususnya ke Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang.

Memang tidak setiap kegiatan atau usaha yang bertujuan supaya warga masyarakat sadar dan menaati hukum, menghasilkan kepatuhan tersebut. Ada kemungkinan bahwa kegiatan atau usaha tersebut malahan menghasilkan sikap tindak yang bertentangan dengan hanya memberikan sanksi-sanksi negatif yang berwujud hukuman apabila hukum dilanggar, maka mungkin warga masyarakat malahan hanya taat pada saat ada petugas saja. Cara lain yang lebih lunak (persuasion) atau penyuluhan berkali-kali (pervasion) agar masyarakat memahami dan mentaati hukum.

Peran aparat dalam hal kesadaran hukum (Soerjono Soekanto, 2002) adalah pertama seorang penegak hukum harus mengenal stratifikasi sosial atau pelapisan masyarakat tersebut beserta tatanan status/ kedudukan dan peranan yang ada dengan mengetahui hal

“tersebut maka ada jalan untuk mengidentifikasi nilai” dalam masyarakat dan dapat mengarahkan pada kepatuhan hukum.

Cara-cara tersebut mungkin akan berhasil bila diterapkan dalam pendaftaran tanah, khususnya masalah kesadaran masyarakatnya.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Tingkat kesadaran hukum masyarakat Betawi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang masih rendah. Hasil kuesioner dan wawancara terhadap 100 responden masyarakat Betawi yang mempunyai tanah belum bersertipikat di Desa Rempoa, menunjukkan bahwa 85% responden menyatakan tahu tentang arti pentingnya pendaftaran tanah dan kepemilikan sertipikat, akan tetapi mereka tidak mau melakukan pendaftaran tanah tersebut. Rendahnya kesadaran hukum pada Masyarakat Betawi Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang ini disebabkan karena kurangnya informasi dan sosialisasi peraturan hukum tentang tata aturan pendaftaran tanah (PP Nomor 24 Tahun 1997), selain juga karena aktivitas para pelaksana pendaftaran tanah yang cenderung melakukan pendaftaran tanah secara sporadik, yaitu mereka melakukan pendaftaran apabila permintaan dari pihak yang berkepentingan.
2. Faktor yang mempengaruhi tingkat kesadaran hukum masyarakat Betawi Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang adalah faktor sosial-ekonomi. Tingkat pendidikan yang rendah, jenis mata pencaharian dan tingkat pendapatan yang relatif rendah

membentuk pola budaya yang mempengaruhi tingkat kesadaran hukum dalam melaksanakan pendaftaran tanah. Tingkat pengetahuan yang dimiliki seseorang berkorelasi positif dengan tingkat pendidikan. Seorang yang berpendidikan relatif lebih rendah akan cenderung memiliki tingkat pengetahuan yang terbatas. Dengan demikian seseorang yang berpendidikan rendah relatif akan kurang memahami arti pentingnya pendaftaran tanah dan pemilikan sertifikat sebagai bukti kepemilikan tanah.

3. Upaya yang dilakukan oleh kantor pertanahan Kabupaten Tangerang untuk meningkatkan pelaksanaan pendaftaran tanah di Desa Rempoa Kecamatan Ciputat Kabupaten Tangerang, antara lain adalah dengan mengadakan penyuluhan di desa-desa dan di tingkat kecamatan mengenai pertanahan dan tata cara pendaftaran tanah sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997; menambah jumlah tenaga di kantor pertanahan sehingga bisa menempatkan petugas dari kantor pertanahan di setiap kecamatan; dan melakukan program persertipikatan secara massal.

B. Saran

1. Perlu keterlibatan dan partisipasi masyarakat dalam meningkatkan kesadaran hukum untuk pendaftaran tanah, sehingga hambatan-hambatan dapat terselesaikan dengan baik. Kemampuan masing-masing desa di Kabupaten Tangerang adalah berbeda-beda baik secara ekonomis maupun kepatuhan hukumnya. Keterlibatan

masyarakat dalam arti masyarakat menjadi subjek dalam aktivitas menuju peningkatan kesadaran dalam pendaftaran tanah akan secara cepat mendorong terselesaikannya faktor-faktor penghambat. Salah satu upaya yang dilakukan adalah dengan urun rembuk masyarakat dalam menyelesaikan bagaimana biaya dan cara yang efektif bagi masyarakat Desa Rempoa dalam pendaftaran tanah.

2. Upaya-upaya lewat penyuluhan hendaknya dilakukan secara kontinyu. Begitu juga dengan pemberian informasi yang sebaiknya brosur/ leaflet dikemas secara menarik yang menekankan bahwa proses pendaftaran tanah dapat dilakukan secara cepat, aman, dan murah serta menjamin kepentingan hukum. Brosur tidak hanya ditempatkan di kantor pertanahan akan tetapi akan lebih efektif jika disebar ke seluruh pelosok desa. Bila ada program pelayanan murah dan persertipikatan massal hendaknya diprioritaskan bagi yang tidak mampu atau yang mempunyai kepemilikan tanah yang sedikit.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Chulaemi, 1988, *Hukum Agraria, Macam-macam Hukum Atas Tanah dan Pemindahannya*, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang.
- A.P. Parlindungan, 1988, *Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Alumni, Bandung.
- _____, 1990. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- _____, 1991, *Pedoman Pelaksanaan Undang-undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- Bachsan Mustafa, 1984, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Remadja Karya, Bandung.
- Bachtiar Effendi, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Alumni. Bandung.
- _____, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Edisi kedua, Alumni Bandung.
- Badan Perencanaan Daerah Propinsi DKI Jakarta, 2002, *Jakarta Membangun*, BAPEDA Propinsi DKI Jakarta.
- Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia*, edisi Revisi, Djambatan, Jakarta.
- _____, 2002, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah)*, edisi kelima belas , Djambatan, Jakarta.
- _____, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Peraturan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Dinas Kebudayaan dan Permuseuman Propinsi DKI Jakarta, 2003, *Ikhtisar Kesenian Betawi*, Dinas Kebudayaan dan Permuseuman Propinsi DKI Jakarta, Jakarta.
- Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, 1985, *Eksistensi PRONA Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

- Edy Ruchiyat, 1989, ***Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA***, Armico, Bandung.
- Efendi Paranginangin, 1982, ***Praktek Hukum Agraria Mengamankan Hak Atas Tanah***, Esa Studi Cub, Jakarta.
- _____, 1990, ***Praktek Jual Beli Tanah***, Rajawali Press, Jakarta.
- _____, 1991, ***401 Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria***, Rajawali Press, Jakarta.
- Esmi Warrasih, 1983, ***Pembinaan Kesadaran Hukum***, Majalah Masalah-masalah Hukum No, 5 Th VIII, Undip, Semarang.
- Febri Hirnawan, 1998, ***Kesadaran Lingkungan dalam Pembangunan***, Kusdiwati Setiono, Johan S, Masjhur, Anna Alisyahbana (Ed) Manusia Kesehatan dan Lingkungan, Alumni Bandung.
- Fitri R dan Gozally, 2004, ***Dari Batavia Menuju Jakarta***, MM Corp, Jakarta.
- Haryanto, 1990, ***Cara Mendapat Sertipikat Hak Milik Atas Tanah***, Usaha Nasional Surabaya.
- Imam Soetiknjo, 2001, ***Politik Agraria Nasional***, Gajahmada University Press, Yogyakarta.
- Irawan Soerojo, 2003, ***Kepastian Hukum Atas Tanah di Indonesia***, Ariloka, Surabaya.
- John Salindeho, 1987, ***Masalah Tanah Dalam Pembangunan***, Sinar Grafika, Ujung Pandang.
- Mudjiono, 1992, ***Hukum Agraria***, Liberty, Yogyakarta.
- Ridwan Halim, 1998, ***Hukum Agraria dalam Tanya Jawab***, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, ***Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri***, Ghalia, Jakarta.
- R, Soebekti dan R, Tjitro Sudiby, 1985, ***Kitab Undang-undang Hukum Perdata***, Pradnya Paramita.
- Satjipto Raharjo, 1980, ***Permasalahan Hukum di Indonesia***, Alumni, Bandung.

_____, 1980, *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa. Bandung.

_____, 1981, *Hukum dalam Perspektif Sosial*, Alumni, Bandung.

Soerjono Soekanto, 1984, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegak Hukum*, Rajawali, Jakarta.

_____, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.

_____, 1982, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Rajawali, Jakarta.

_____ dan Sri Mamuji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta.

_____ dan Mustafa Abdullah, 1987, *Sosiologi Hukum dalam Masyarakat*, Rajawali Press, Jakarta.

Sudarta Gautama, 1993, *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No, 24 Tahun 1997.