

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Kedudukan manusia pada kepemilikan tanah dalam Islam adalah tidak hakiki atau bersifat *majazi* (tidak mutlak). Karena pemilik mutlak atas tanah hanya Allah SWT, semua ulama sependapat dengan ungkapan ini. Pada dasarnya pemilik tanah serta harta benda lainnya setelah Allah SWT turunkan adalah hak pribadi, dan karenanya kemakmuran suatu bangsa bergantung pada hal pertanahan pada penyelesaiannya secara adil dan bijaksana. Sehingga pada zaman Nabi Muhammad SAW kepemilikan sebidang tanah berada di tangan pemerintah yang kemudian diperuntukkan untuk individual sebagai prioritas utamanya. Selanjutnya, untuk kemaslahatan masyarakat pemerintah mempunyai hak untuk menghadiahi, membatasi maupun menarik kepemilikan sebidang tanah dari seseorang.<sup>1</sup>

Hubungan manusia dengan tanah adalah hubungan kodrat yang hubungan tersebut tidak dapat diganggu gugat apabila tidak ada alasan hukum yang menghalalkan untuk membolehkannya. Karena manusia berasal dari tanah (ekstrak tanah), yang akan kembali ke tanah menurut Islam. Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari, tanah adalah kebutuhan vital manusia karena setiap manusia memerlukan tanah pada saat dia masih hidup bahkan sampai manusia meninggal pun masih berhubungan dengan tanah. Seperti yang pepatah jawa katakan “Sedumuk batuk senyari bumi” yang artinya walaupun hanya sejengkal tanah dipertahankan sampai mati.<sup>2</sup>

Jika berbicara tentang tanah, dasarnya adalah hukum adat. Undang-undang Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) juga terbentuk didasarkan

---

<sup>1</sup> Rahma Fitriani, “Pemilikan Tanah Perspektif Islam,” *Al-Mabsut: Jurnal Studi Islam dan Sosial* 2:1 (2011): 1. <http://ejournal.iaingawi.ac.id/index.php/almabsut/article/view/44>, diakses pada Sabtu, 12 Februari 2022 Pukul 12:23.

<sup>2</sup> Mohammad Muhibbin, “Perspektif Hukum Islam Tentang Konsep Penguasaan Tanah,” *Al-Risalah: Forum Kajian Hukum dan Sosial Kemasyarakatan* 17:1 (Juni: 2017): 62-63. <https://scholar.google.co.id/citations?user=Ge6vqdgAAAAJ&hl=id>, diakses pada Sabtu, 12 Februari 2022 Pukul 12:27.

kepada hukum adat sebagai pedomannya. Istilah-istilah seperti Patok/Letter C adalah istilah yang menjadi pegangan bagi masyarakat dahulu khususnya di Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon dimana di dalam Patok/Letter C tersebut dijelaskan mengenai kebenaran bahwa tanah tersebut adalah miliknya, juga menjelaskan mengenai letak dan luas tanahnya, sehingga memiliki Patok/Letter C sudah cukup untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah. Karena Patok/Letter C juga dibenarkan oleh pemerintah setempat pada sekitaran tahun 1950an di Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon hingga sekarang.

Setelah di resmikan pada tanggal 24 September 1960, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) yang kemudian menjadi dasar bagi semua yang berhubungan dengan bumi, tanah, air, kekayaan yang ada pada bumi, dan semua kekayaan yang ada di dalam air. Tetapi nampaknya, dalam prakteknya sendiri masih banyak yang belum paham mengenai Undang-undang Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) ini. Dimana masih banyak masyarakat yang enggan mendaftarkan tanahnya, sehingga status tanahnya masih tidak ada kejelasan. Bisa jadi bukan karena masyarakatnya yang enggan untuk mendaftarkan tanahnya, namun karena kesadaran hukum masyarakat itu sendiri mengenai pentingnya melakukan sertifikasi tanah masih kurang. Ini bisa memberi dampak negatif di masa sekarang maupun di masa yang akan datang.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan mengenai Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP), Hak Guna Usaha (HGU) dan Wakaf. Yang kemudian dijelaskan pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Dengan adanya peraturan pertanahan ini berarti, hak atas tanah bagi perseorangan ataupun badan hukum membawa konsekuensi hak dan kewajiban serta izin dan larangan. Yang kemudian lahirlah unsur-unsur yang semestinya terpenuhi seperti tidak bertentangan dengan Undang-

undang manapun, tidak melanggar ketertiban umum, serta tidak mengganggu hak-hak orang lain. Pendaftaran tanah atau sertipikasi tanah<sup>3</sup> menjadi perhatian khusus bagi pemerintah, dilihat betapa Undang-undang sangat mengatur peraturan pertanahan ini secara rinci dan detail. Untuk itu, sertipikasi tanah seharusnya menjadi bagian penting bagi pemilik tanah sebagai bukti yang menjelaskan bahwa tanah tersebut benar-benar miliknya. Namun, dengan proses yang lama dan biaya yang cukup mahal, menurut masyarakat menjadi beberapa alasan masyarakat tersebut enggan untuk melakukan sertipikasi tanah, dan hanya mengandalkan secarik kertas seperti kertas kwitansi pembelian tanah saja. Yang mana kwitansi tersebut bisa menjadi pisau bermata dua, yang memiliki arti bahwa bisa membantu pemilik tanah ataupun menjadi masalah bagi pemilik tanah. Karena kwitansi tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat dan pasti.

Hak milik dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dijelaskan pada Pasal 16 Ayat (1) dan lebih khususnya dijelaskan pada Pasal 20 Ayat (1) yang berbunyi: “Hak milik adalah hak-hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.” *Turun-temurun* artinya adalah bahwa hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek hak milik. *Terkuat* artinya adalah hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lainnya, karena tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, serta tidak mudah dihapus. *Terpenuh* artinya adalah bahwa hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak

---

<sup>3</sup> Muhammad Mauludy, Kepala Subbagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon, 01 November 2021. (Penggunaan kata ‘Sertipikat’ dalam kalimat ‘Sertipikat Tanah’ menggunakan huruf ‘P’ bukan ‘F’), Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon.

bertindak pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lainnya.”<sup>4</sup>

Jika dilihat dari program Badan Pertanahan Nasional sendiri sudah memudahkan bagi masyarakat yang berada dipedesaan untuk mendaftarkan tanahnya. Program tersebut seperti Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi tanah (*LARASITA*), dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang sangat membantu bagi masyarakat. Untuk melakukan pendaftaran tanah juga bisa melalui dua cara, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis biasanya dilakukan berdasarkan pada suatu rencana kerja dari wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan dari pihak yang berkepentingan.<sup>5</sup>

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di mulai pada tahun 2017 yang rencananya akan selesai pada tahun 2025. Dilakukan atas prakarsa pemerintah untuk membantu masyarakat yang belum melakukan sertifikasi tanah, untuk mendaftarkan tanahnya. Sebagai bentuk usaha untuk melindungi pemegang hak atas tanah dari sengketa pada masa sekarang dan masa yang akan datang. Tujuan dari program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sendiri adalah untuk mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang memiliki kepentingan dengan tanah yang dikuasainya tersebut.

Di Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon masih banyak masyarakat yang tidak memiliki sertipikat tanah, dikarenakan kesadaran hukum masyarakat tersebut yang masih kurang paham juga karena pejabat dari desa yang kurang sosialisasi mengenai pentingnya sertifikasi tanah. Yang menyebabkan masih banyak masyarakat yang belum melakukan sertifikasi tanah, dan dapat

---

<sup>4</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria, Kajian Komprehensif Cet Ke-6* (Jakarta: Prenada Media Group, 2017), 92-93.

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta: Prenada Media Group, 2009), 6.

memberikan dampak negatif di masa sekarang dan di masa yang akan datang. Pada tahun 2019 program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sudah dilaksanakan di Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon, namun masih banyak masyarakat yang enggan mengikuti program ini yang menyebabkan belum terpenuhinya target pelaksanaan pendaftaran tanah.

Berdasarkan permasalahan ini maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian di Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon mengenai pentingnya melakukan sertipikasi tanah untuk menjamin kepastian hukum atas hak atas tanah milik masyarakat, juga mengenai proses pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang kemudian ditinjau menurut perspektif Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang sudah dipaparkan diatas, maka secara terperinci masalah yang akan diteliti adalah mengenai keberadaan sertipikasi tanah di Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon yang kurang maksimal. Oleh karenanya masalah yang dapat diperoleh dengan menentukan perumusan masalah yang berkaitan dengan judul penelitian.

### **1. Identifikasi Masalah**

#### **a. Wilayah Kajian**

Wilayah kajian dalam penelitian ini adalah Perbandingan Sistem Hukum dan Pemikiran dengan topik kajian mengenai Konsep Kepemilikan/Hak Kebendaan dalam Kajian Hukum Perdata dan Hukum Ekonomi Islam, yang akan melakukan penelitian tentang Sertipikasi tanah Perspektif Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Undang-undang Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) (Analisis Kesadaran Hukum Masyarakat Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan

Kabupaten Cirebon dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)).

b. Jenis Masalah

Jenis permasalahan pada penelitian ini adalah terkait Sertipikasi Tanah di Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon, serta proses pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang kemudian akan dianalisis dengan menggunakan Perspektif Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

2. Pembatasan Masalah

Dalam penelitian perlu adanya batasan, agar penelitian bisa tetap fokus dan kemudian tidak membahas mengenai pembahasan yang lain diluar wilayah kajian. Di dalam penelitian ini akan fokus pada Sertipikasi Tanah Perspektif Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) (Analisis Kesadaran Hukum Masyarakat Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)).

3. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah dipaparkan diatas, maka sekiranya pertanyaan yang berkaitan dengan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana pandangan Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) terkait proses sertipikasi tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon?
- b. Apa yang menyebabkan kurangnya kesadaran masyarakat di Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon untuk melakukan sertipikasi tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

### C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan dan manfaat yang ingin penulis capai adalah sebagai berikut:

#### 1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang sudah diuraikan diatas, maka tujuan penelitian yang ingin dicapai oleh peneliti adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui pandangan Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) terkait proses sertipikasi tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon.
- b. Untuk mengetahui penyebab kurangnya kesadaran masyarakat di Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon untuk melakukan sertipikasi tanah melauai program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

#### 2. Manfaat Penelitian

Sebuah penelitian dinilai dapat berguna atau bermanfaat jika penelitian tersebut memiliki *benefit* atau kegunaan serta manfaat terhadap pengembangan keilmuan maupun dapat menjadi *problem solving* atas permasalahan-permasalahan manusia pada umumnya. Sehubungan dengan hal tersebut, maka hasil dari penelitian ini diharapkan memberikan manfaat serta kontribusi untuk akademisi, masyarakat, dan juga pemerintah.

##### a. Akademisi

Untuk akademisi, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan tambahan informasi dan bermanfaat sebagai sumber referensi untuk penelitian selanjutnya. Juga diharapkan mampu menjadi bahan pustaka sebagai referensi bagi Mahasiswa/i Institut Agama Islam Negeri Syekh Nurjati Cirebon khususnya di Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, yang sedang dan akan melakukan penelitian mengenai pentingnya

sertifikasi tanah menurut perspektif Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

b. Masyarakat

Untuk masyarakat, penelitian ini diharapkan menjadi sebuah penambahan informasi serta wawasan bagi masyarakat yang masih enggan mendaftarkan tanahnya agar mendapatkan kepastian hukum sesuai dengan Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

c. Pemerintah

Untuk pemerintah, penelitian ini diharapkan mampu menjadi suatu masukan agar selalu merangkul dan memperhatikan masyarakatnya yang belum memiliki sertipikat tanah. Juga diharapkan setelah penelitian ini, pemerintah setempat memberikan sosialisasi mengenai pentingnya sertifikasi tanah guna memberikan kepastian hukum kepada tanah milik masyarakat.

#### **D. Literature Review**

Penelitian terdahulu atau yang biasa disebut dengan *literature review*, digunakan untuk memberikan sebuah informasi tambahan dan gambaran bagi peneliti dalam penyusunan penelitian. Secara umum, penelitian tentang sertifikasi tanah bukanlah suatu hal yang baru, karena ada beberapa penelitian terdahulu yang juga membahas mengenai permasalahan ini. Tetapi, mengenai Sertifikasi Tanah Perspektif Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) (Analisis Kesadaran Hukum Masyarakat Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)) masih belum ditemukan oleh penulis. Setelah melakukan berbagai penelusuran, maka penulis berhasil mendapatkan atau menemukan penelitian-penelitian terdahulu yang mana masih berkaitan dengan judul penelitian ini, yaitu:



Iffatin Nur<sup>6</sup>, dalam jurnalnya yang berjudul “*Kajian Kritis Hukum Pertanahan Dalam Perspektif Fikih*”. Membahas mengenai hak-hak atas tanah yang dibedakan menjadi dua yaitu *pertama* hak milik (Haq Al-Malikiyyah/milkuh raqabah) yang mana pemegangnya secara penuh mempunyai hak untuk membudidayakan, mengerjakan/membangun usaha, memanfaatkan investasi, menjual, menghibahkan, dan lain sebagainya. *Kedua* hak guna (Haq Al-Istighlal/Al-Intifa) yang mana pemegangnya mempunyai hak untuk memanfaatkan tanah tersebut untuk apapun sesuai dengan peraturan yang berlaku, juga sesuai dengan izin pemerintah. Perbedaannya dengan jurnal ini adalah fokusnya hanya mengenai hak-hak atas tanah saja, sedangkan pada penelitian ini menjelaskan mengenai hak-hak atas tanah, hak kepemilikan, serta pentingnya sertifikasi tanah perspektif Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

Jurnal karya Rendra Fernando Chandra<sup>7</sup>, yang berjudul “*Penyelesaian Sengketa Sertifikasi Ganda Hak Atas Tanah Menurut PP Nomor 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah*”. Di dalamnya membahas mengenai sertifikat tanah ganda yang seringkali terjadi yang disebabkan oleh beberapa hal seperti oknum yang bekerja diluar kantor Badan Pertanahan Nasional, bisa juga karena terjadinya tumpang tindih surat atau *overlapping*, atau karena tanah tersebut terlalu lama disewakan oleh pemilik ke beberapa orang. Dan kesalahan yang sering terjadi adalah karena pemilik tanahnya sendiri yang tidak begitu memperhatikan tanah miliknya juga tidak memanfaatkannya dengan baik. Yang kemudian dimanfaatkan oleh orang lain karena merasa bahwa tanah tersebut tidak bertuan. Perbedaannya dengan penelitian ini terletak pada fokus

---

<sup>6</sup> Iffatin Nur, “Kajian Kritis Hukum Pertanahan Dalam Perspektif Fikih,” *Ahkam: Jurnal Hukum Islam* 2:1 (Juli, 2014): 148-177. <http://ejournal.iain-tulungagung.ac.id/index.php/ahkam/article/view/683/494>, diakses pada Sabtu, 12 Februari 2022 Pukul 12:29.

<sup>7</sup> Rendra Fernando Chandra, “Penyelesaian Sengketa Sertifikasi Ganda Hak Atas Tanah Menurut PP Nomor 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah,” *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 26:3 (2020): 358-371. <http://notary.ui.ac.id/index.php/home/article/download/1543/381>, diakses pada Sabtu, 12 Februari 2022 Pukul 12:32.

pembahasannya, penelitian ini membahas mengenai hal lain yang akan terjadi jika tidak melakukan sertipikasi tanah selain sertipikat tanah ganda.

Ismaniar Ismail dan Novayanti Sopia Rukmana S<sup>8</sup>, dalam jurnalnya yang berjudul “*Efektivitas Layanan Rakyat Untuk Sertipikasi tanah (LARASITA) di Kota Makassar*”. Membahas mengenai konsep dari program LARASITA yang mempunyai kebijakan inovatif dalam bentuk suatu kantor pertanahan yang bergerak dengan berbasis teknologi informasi yang bertujuan untuk dapat menembus daerah-daerah yang sulit dijangkau untuk melakukan sertipikasi tanah yang didasarkan pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 18 Tahun 2009 Tentang LARASITA. Perbedaannya dengan penelitian ini yaitu terletak pada fokus pembahasan, program yang terlaksana di Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon yaitu program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Skripsi yang ditulis oleh Jalu Akbar Kusuma<sup>9</sup>, yang berjudul “*Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Rangka Pendaftaran Tanah di Kampung Pulo, Bekasi Selatan*”, Skripsi ini menjelaskan bahwa di Kampung Pulo, Bekasi Selatan kesadaran hukum masyarakatnya terhadap pendaftaran sertipikat tanah masih kurang, ini yang menjadi penyebab mengapa sebagian besar dari masyarakatnya tidak mempunyai sertipikat tanah. Perbedaannya dengan penelitian ini adalah terletak pada permasalahan penelitian, penelitian ini dilakukan di Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon dengan di tinjau menggunakan Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Bakhtiar Dwity Damara<sup>10</sup>, penulis skripsi yang berjudul “*Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal*

---

<sup>8</sup> Ismaniar Ismail, dan Novayanti Sopia Rukmana S, “Efektivitas Layanan Rakyat Untuk Sertipikasi tanah (LARASITA) di Kota Makassar,” *Jurnal Ilmiah Administrasita*’ 8:1 (2017): 20-38. <https://jurnal-umsi.ac.id/index.php/administrasita/article/download/126/101/124>, diakses pada Sabtu, 12 Februari 2022 Pukul 12:33.

<sup>9</sup> Jalu Akbar Kusuma, “Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Rangka Pendaftaran Tanah di Kampung Pulo, Bekasi Selatan,” (*Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2018), 1-75.

<sup>10</sup> Bakhtiar Dwity Damara, “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda.” (*Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, 2015), 1-120.

*Terdapat Sertipikat Ganda*”. Fokus penelitian ini adalah mengenai sertipikat tanah ganda, yang pastinya akan menimbulkan sengketa antar pihak untuk membuktikan kepastian hukum atas tanah tersebut, fenomena ini terjadi karena 2 faktor yaitu kurang telitinya Pejabat Kantor Pertanahan dan pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah yang tidak memberikan patok-patok batas pada bidang tanahnya. Yang kemudian menghasilkan kesimpulan bahwa agar tidak lagi terjadi sertipikat ganda hendaknya pemilik hak atas tanah tersebut segera melakukan sertipikasi tanahnya. Pejabat Kantor Pertanahan juga harus lebih teliti, cermat, dan seksama terutama pada saat melakukan pemetaan dan pengukuran. Perbedaannya adalah penelitian ini lebih memfokuskan kepada pentingnya sertipikasi tanah perspektif Hukum Islam dan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), dan lokasi penelitian. Terdapat perbedaan dengan penelitian ini yaitu lebih memfokuskan pada pentingnya melakukan sertipikasi tanah berdasarkan perspektif Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

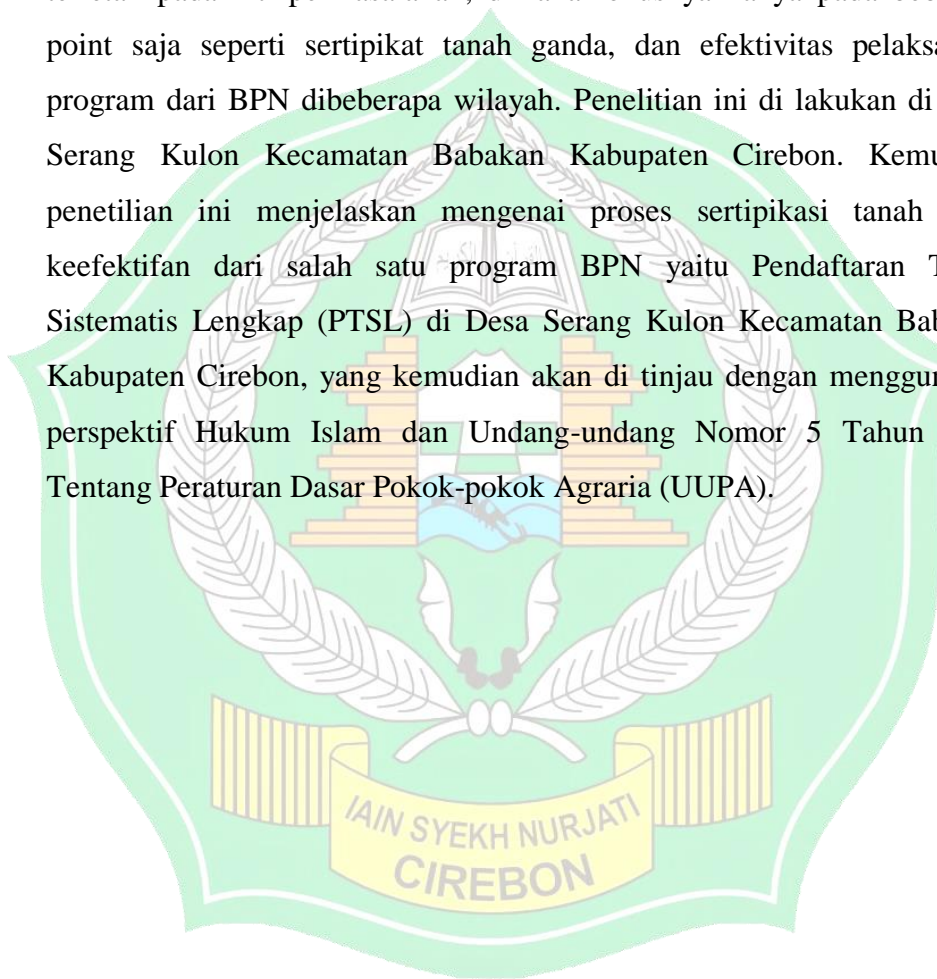
Skripsi yang ditulis Halijah<sup>11</sup>, yang berjudul “*Efektivitas Kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa Dalam Memberikan Kepastian Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah*”. Pada penelitian ini fokus utamanya yaitu terkait tugas dan kewenangan Kantor Pertanahan yang tidak terlepas dari Peraturan Per Undang-undangan. Sedangkan peraturan yang mengatur tentang kewenangan Kantor Pertanahan di Kabupaten Gowa dalam memberikan kepastian hukum, terhadap kepemilikan hak atas tanah masih belum efektif. Faktor yang menjadi penghambat hal itu terjadi adalah kurangnya sosialisasi dari Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Gowa, fasilitas yang kurang memadai, tanah yang bersertipikat terdahulu yang belum terplotting pada peta pendaftaran, serta Pejabat Kantor Pertanahan yang masih kurang cermat dan kurang teliti pada saat melakukan pengukuran dan pemetaan. Perbedaannya dengan penelitian ini adalah fokus penelitian ini mengenai

---

<sup>11</sup> Halijah, “Efektivitas Kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa Dalam Memberikan Kepastian Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah,” (*Skripsi*, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, 2017), 1-103.

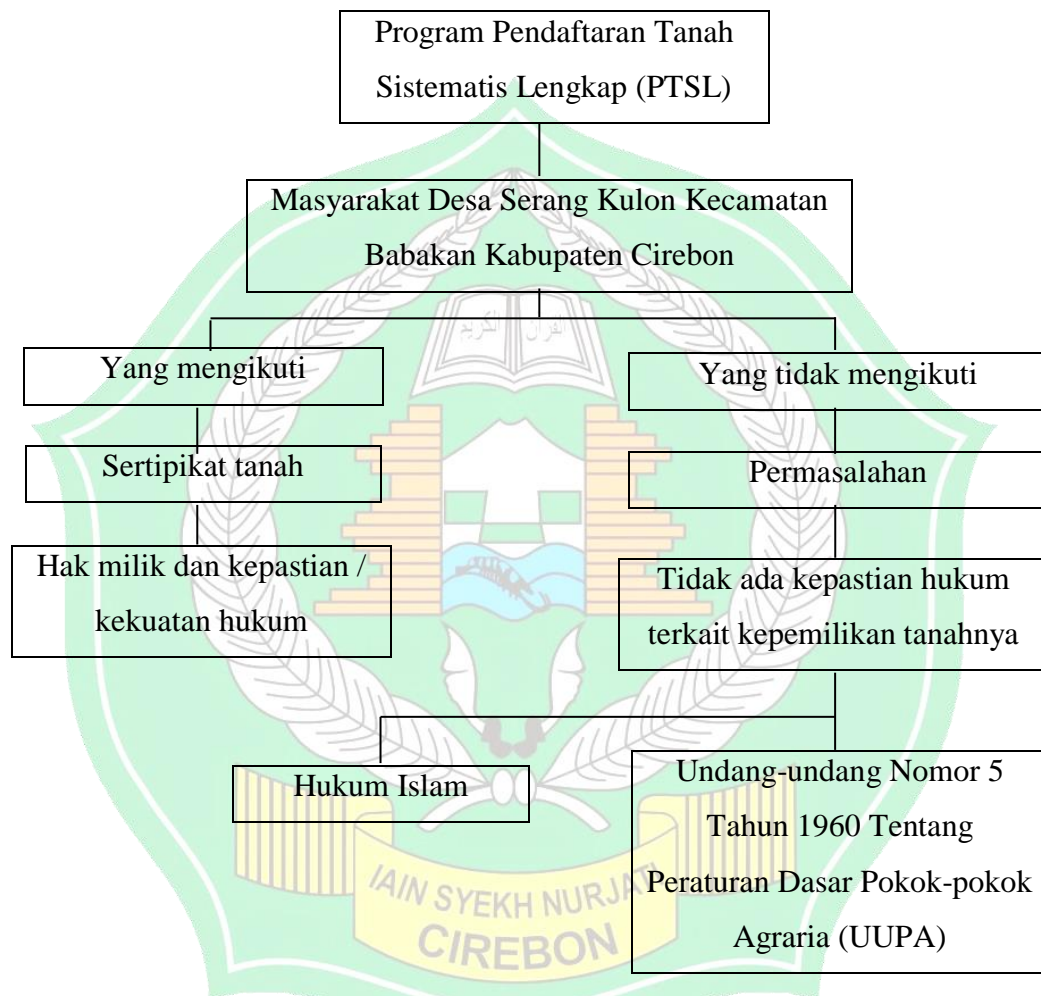
pentingnya sertipikasi tanah menurut pandangan Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), yang secara otomatis akan menyangkut mengenai tugas dan wewenang Kantor Pertanahan setempat yang seharusnya dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Berdasarkan pemaparan di atas dapat disimpulkan bahwa perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian terdahulu di atas adalah terletak pada inti permasalahan, dimana fokusnya hanya pada beberapa point saja seperti sertipikat tanah ganda, dan efektivitas pelaksanaan program dari BPN di beberapa wilayah. Penelitian ini dilakukan di Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon. Kemudian, penelitian ini menjelaskan mengenai proses sertipikasi tanah serta keefektifan dari salah satu program BPN yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon, yang kemudian akan ditinjau dengan menggunakan perspektif Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).



## E. Kerangka Pemikiran

Penelitian ini mengenai sertipikasi tanah menurut perspektif Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Berdasarkan hal tersebut, maka kerangka pemikiran yang akan digunakan dalam penyusunan penelitian ini adalah sebagai berikut:



**Gambar 1.1 Skema Kerangka Pemikiran**

Berdasarkan kerangka pemikiran tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa kesadaran hukum masyarakat di Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon masih jauh dari kata paham, dilihat dari jumlah masyarakat di Desa Serang Kulon tersebut yang memiliki sertipikat tanah masih kurang jika dibanding dengan luas bidang tanah yang ada di desa tersebut. Kemudian, pada penelitian ini peneliti akan menjelaskan serta melakukan perbandingan dengan menggunakan

perspektif Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), guna mengetahui bagaimana kesadaran hukum masyarakat Desa Serang Kulon mengenai pentingnya melakukan sertipikasi tanah, untuk meminimalisir terjadinya sengketa di masa sekarang maupun di masa yang akan datang.

Dari kerangka pemikiran tersebut, tertuang pertanyaan penelitian sebagaimana yang termuat dalam rumusan masalah (Bagaimana pandangan Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) terkait proses sertipikasi tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Serang Kulon, apa yang menyebabkan kurangnya kesadaran masyarakat Desa Serang Kulon untuk melakukan sertipikasi tanah melalui program PTSL.

## **F. Metodologi Penelitian**

### **1. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon, karena lokasinya yang dekat dengan tempat tinggal, jadi lebih memudahkan akses untuk melakukan penelitian. Selain itu ada informasi bahwa di Desa Serang Kulon masih banyak masyarakat yang enggan untuk mendaftarkan tanahnya, yang dapat memberikan masalah pada masa sekarang maupun masa yang akan datang. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk melakukan penelusuran terkait isu ini.

### **2. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif bertujuan untuk memahami kondisi dari suatu konteks dengan mengarahkan kepada pendeskripsian secara rinci dan mendalam mengenai potret kondisi dalam suatu konteks yang alami atau *natural setting*, tentang apa yang sebenarnya sudah terjadi

menurut apa adanya dilapangan studi.<sup>12</sup> *Qualitative research* atau penelitian kualitatif merupakan prosedur penelitian yang mampu menghasilkan data deskriptif berupa ucapan, tulisan, dan perilaku dari orang-orang yang diamati.<sup>13</sup>

### 3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan pada penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif, yang bertujuan untuk menemukan fakta-fakta di lapangan. Yang kemudian diteliti dan dipelajari secara rinci sebagai sesuatu yang utuh. Dalam penelitian ini, penulis menguraikan dan memaparkan kejadian secara teliti dan rinci dari hasil wawancara, dokumentasi, dan kemudian membandingkan dengan literature yang ada.

### 4. Sumber Data

Sumber data adalah subyek dari mana data-data penelitian diperoleh. Sumber data yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian kali ini adalah data primer dan data sekunder, yaitu sebagai berikut:

#### a. Data Primer

Sumber data primer adalah sumber data yang memberikan data secara langsung kepada pengumpul data.<sup>14</sup> Data primer adalah teknik pengumpulan data yang didapatkan secara langsung dari lapangan atau obyek penelitian. Adapun data primer dalam penelitian ini diperoleh dari hasil wawancara mendalam kepada masyarakat dan Kepala Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon serta pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon. Penulis juga melakukan pengamatan atau penelitian secara langsung yaitu dengan melakukan observasi dan dokumentasi.

---

<sup>12</sup> Farida Nugrahani, *Metode Penelitian Kualitatif Dalam Penelitian Pendidikan Bahasa* (Solo: Cakra Books, 2014), 4.

<sup>13</sup> Robert C. Bogdan Sari Knopp Biklen, *Qualitative Research for Education An Introduction to Theory and Methods Cet Ke-5* (USA: Pearson Education Inc, 2007), 21.

<sup>14</sup> Sugiyono, *Statistika Untuk Penelitian Cet Ke-30* (Bandung: Alfabeta, 2019), 137.

## b. Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber data yang memberikan data secara tidak langsung kepada pengumpul data.<sup>15</sup> Data primer adalah teknik pengumpulan data yang didapatkan secara tidak langsung oleh peneliti, kemudian manfaat data sekunder yang diperoleh peneliti tersebut sebagai pendukung data yang sudah ada. Data sekunder pada penelitian ini bersumber pada buku, internet, karya tulis, serta artikel yang masih berkaitan dengan obyek penelitian.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah menggunakan tiga teknik, yaitu observasi, wawancara, dan dokumentasi.

### a. Observasi

Teknik pengumpulan data dengan melakukan observasi biasanya digunakan dalam penelitian yang apabila berkenaan dengan perilaku manusia, proses kerja, gejala-gejala alam dan bila responden yang diteliti terlalu besar.<sup>16</sup> Peneliti melakukan observasi dengan turun langsung ke lapangan untuk mengetahui perilaku dan fakta-fakta yang ada di masyarakat. Observasi ini dilakukan untuk mengetahui sertipikasi tanah di Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon yang kemudian akan ditinjau menurut perspektif Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Pihak yang terlibat dalam observasi ini adalah pejabat dan masyarakat.

### b. Wawancara

Wawancara adalah proses tanya jawab lisan antara dua orang atau lebih yang dilakukan secara langsung yang diarahkan

<sup>15</sup> Sugiyono, *Statistika Untuk Penelitian*, 137.

<sup>16</sup> Ismail Suardi Wekke, *Metode Penelitian Sosial* (Yogyakarta: CV. Adi Karya Mandiri, 2019), 78.



pada suatu masalah tertentu.<sup>17</sup> Untuk itu peneliti perlu melakukan wawancara kepada perwakilan dari pihak yang bersangkutan. Pada penelitian ini wawancara dilakukan untuk mengetahui sertipikasi tanah di Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon. Pihak yang terlibat dalam wawancara ini adalah pejabat dan masyarakat.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data dengan cara mengumpulkan dokumen-dokumen dan arsip yang masih bersangkutan dengan penelitian, yang mana dokumen-dokumen dan arsip tersebut digunakan untuk mendukung keakuratan hasil penelitian. Dalam hal ini peneliti mengumpulkan, menyusun, serta mengelola data-data yang didapatkan dari pejabat dan masyarakat, seperti proses wawancara, dokumentasi, dan dokumen penting lainnya yang mendukung dan masih berkaitan dengan penelitian.

6. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data kualitatif dilakukan sebelum penelitian ke lapangan, selama penelitian dilapangan, dan sesudah penelitian dilapangan. Setelah data terkumpul, untuk mendapatkan kesimpulan data yang valid peneliti menggunakan teknik analisis data kualitatif yaitu *data reduction* (reduksi data), *display data* (penyajian data), serta menarik kesimpulan dan verifikasi.

- a. *Reduction Data* (data reduksi) adalah proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan-catatan tertulis di lapangan. Proses reduksi data sendiri akan berlangsung terus menerus selama penelitian berlangsung, dengan mengorganisasikan data dengan cara sedemikian rupa sehingga kesimpulan akhir akan dapat diambil.<sup>18</sup> Dengan demikian, data yang sudah di reduksi tersebut

<sup>17</sup> Imam Gunawan, *Metodologi Penelitian Kualitatif Teori dan Praktik* (Jakarta: Bumi Aksara, 2015), 160.

<sup>18</sup> Ivanovich Agusta, *Teknik Pengumpulan dan Analisis Data Kualitatif* (Bogor: Pusat Penelitian Sosial Ekonomi Litbang Pertanian, 2003), 10.

akan lebih jelas serta memudahkan peneliti untuk melakukan penelitian data selanjutnya.

- b. *Display Data* (penyajian data) adalah teknik analisis data yang dilakukan setelah mereduksi data. Dalam teknik analisis data kualitatif penyajian data dapat dilakukan dengan uraian singkat, bagan, hubungan antara kategori, *flowchart* dan sejenisnya. *Display data* atau penyajian data akan membuat data penelitian menjadi lebih tersusun sehingga mudah dipahami.<sup>19</sup>
- c. Menarik Kesimpulan dan Verifikasi dilakukan setelah melewati proses reduksi dan penyajian data, yang dikumpulkan sejak awal penelitian terhadap data yang sudah diperoleh. Semakin banyak data yang diperoleh maka hasil dari kesimpulan semakin rinci.

## G. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan dalam memahami materi, maka penulis membagi sistematika penulisan ke dalam 5 (lima) BAB. Sistematika dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

**BAB I PENDAHULUAN**, merupakan bagian yang berisi latar belakang, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, literatur review, kerangka pemikiran, metodologi penelitian, dan yang diakhiri dengan sistematika penulisan.

**BAB II LANDASAN TEORI**, bab ini didalamnya akan membahas mengenai asal mula pendaftaran tanah, pengertian sertipikasi tanah, pengertian hak kepemilikan atas tanah, dasar hukum sertipikasi tanah, program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL), obyek pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL), dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL), kepastian hukum pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL).

**BAB III TINJAUAN OBYEK PENELITIAN**, pada bab ini akan menjelaskan mengenai laporan penelitian dan hasil penelitian, berisi profil dari Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon dan Desa Serang Kulon

---

<sup>19</sup> Ismail Suardi Wekke, *Metode Penelitian Sosial*, 94.

Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon, dan penyajian data dari hasil penelitian.

**BAB IV ANALISIS DATA**, bagian ini menjelaskan mengenai data yang sudah dianalisis dari hasil penelitian terkait sertifikasi tanah di Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon perspektif Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

**BAB V PENUTUP**, bab ini adalah bagian terakhir yang berisikan kesimpulan serta saran. Di dalam kesimpulan memuat mengenai jawaban-jawaban dari permasalahan pada penelitian yang sudah diuraikan. Dan di dalam saran memuat masukan-masukan serta rekomendasi untuk penelitian lebih lanjut di masa yang akan datang agar lebih baik lagi.

