

SKRIPSI

**KESADARAN HUKUM MASYARAKAT DALAM RANGKA
PENDAFTARAN TANAH DI KECAMATAN MANUJU
KABUPATEN GOWA**



OLEH:

ARI MAHAPUTRA

04020190668

Diajukan sebagai Tugas Akhir dalam Rangka Penyelesaian Studi

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR**

2023

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa Skripsi Mahasiswa:

Nama Mahasiswa : Ari Mahaputra
NIM : 04020190668
Bagian : Hukum dan Masyarakat
Judul Skripsi / Penelitian : KESADARAN HUKUM MASYARAKAT
DALAM RANGKA PENDAFTARAN
TANAH DI KEC. MANUJU KAB. GOWA
Dasar Penetapan Pembimbing : **0379/H.05/FH-UMI/IX/2022**

Telah disetujui untuk diajukan dalam ujian Skripsi.

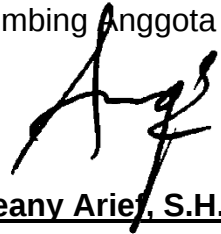
Komisi Pembimbing:

Pembimbing Ketua



Dr. Muhammad Rinaldy Bima, S.H., M.H.

Pembimbing Anggota



Dr. Hj. Anggreany Arief, S.H., M.H.

Mengetahui :

Ketua Bagian Hukum dan Masyarakat



Dr. Andika Prawira Buana, S.H., M.H.

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

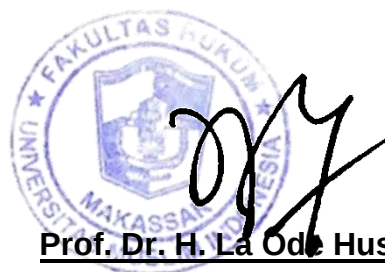
Diterangkan bahwa skripsi tersebut di bawah ini :

Nama Mahasiswa	: Ari Mahaputra
NIM	: 04020190668
Bagian	: Hukum dan Masyarakat
Program Studi	: Ilmu Hukum
Judul Skripsi/Penelitian	: Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Rangka Pendaftaran Tanah di Kecamatan Manuju Kabupaten Gowa
Nomor SK Pembimbing	: 0379/H.05/FH-UMI/IX/2022

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, 29 April 2023

**Pimpinan Fakultas Hukum
Universitas Muslim Indonesia**



Prof. Dr. H. La Ode Husen S.H., M.H.

NIDN: 0915085901

PENGESAHAN SKRIPSI
Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Rangka Pendaftaran Tanah di
Kecamatan Manuju Kabupatem Gowa

Disusun dan diajukan oleh:

Ari Mahaputra

04020190668

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian Skripsi pada Program Studi
Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Muslim Indonesia Pada 2022
dan dinyatakan diterima

Makassar, 29 April 2023

Panitia Ujian,

Ketua,

Anggota,



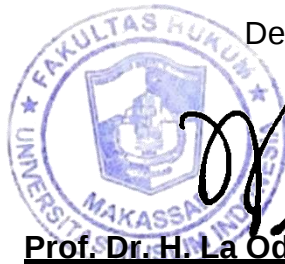
Dr. Muhammad Rinaldy Bima, S.H., M.H.

NIPs.



Dr. Hj. Anggreany Arief, S.H.M.H.

NIPs.



Dekan

Prof. Dr. H. La Ode Husen S.H., M.H.

NIPs. 104910375

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **Ari Mahaputra**
NIM : **04020190668**
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum dan Masyarakat
Judul Skripsi/Penelitian : **Kesadaran Hukum Masyarakat dalam
Rangka Pendaftaran Tanah di
Kecamatan Manuju Kabupaten Gowa**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya ini benar merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan hasil plagiasi terhadap karya ilmiah orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan dari skripsi ini merupakan hasil plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi karena perbuatan tersebut.

Makassar, 29 April 2023

Yang menyatakan,



Ari Mahaputra

PENGESAHAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi tersebut dibawah ini:

Nama Mahasiswa : **Ari Mahaputra**
Stambuk : **04020190668**
Program Studi : **Ilmu Hukum**
Bagian : **Hukum dan Masyarakat**
Judul Skripsi : **Kesadaran Hukum Masyarakat dalam
Rangka Pendaftaran Tanah di
Kecamatan Manuju Kabupaten Gowa**
Nomor SK Pembimbing : **0379/H.05/FH-UMI/IX/2022**

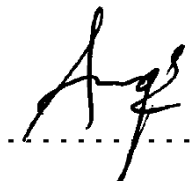
Telah dipertahankan dihadapan Majelis Penguji pada tanggal
2023 dandinyatakan telah lulus oleh tim penguji.

Disahkan oleh:

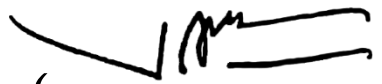
1. **Dr. Muhammad Rinaldy Bima, S.H., M.H.**
(Pembimbing I)

()

2. **Dr. Hj. Anggreany Arief, S.H., M.H.**
(Pembimbing II)

()

3. **Hasnan Hasbi, S.H., M.H.**
(Penguji I)

()

4. **A. Tenri Sapada, S.H., M.H.**
(Penguji II)

()



PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI

Untuk kepentingan ilmiah, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama Mahasiswa : Ari Mahaputra

NIM : 04020190668

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Hukum dan Masyarakat

Judul Skripsi/Penelitian : Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Rangka
Pendaftaran Tanah Kecamatan Manuju
Kabupaten Gowa

Dengan ini menyatakan bahwa saya setuju dan mengizinkan pihak Universitas Msulim Indonesia untuk membuat Salinan dan publikasi skripsi ini dalam bentuk apapun, baik secara keseluruhan atau Sebagian dengan tetap mencamtumkan nama saya. Setiap penyalinan dan publikasi atau penggunaan Skripsi ini baik seluruh atau Sebagian dengan tujuan keuntungan finansial tidak diizinkan kecuali dengan persetujuan saya atau pihak Universitas.

Makassar, 29 April 2023

Yang menyatakan



Ari Mahaputra

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ وَ بِهِ نَسْتَعِينُ عَلَى أُمُورِ الدُّنْيَا وَالْآخِرَةِ. وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ
عَلَى نَبِيِّنَا مُحَمَّدٍ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ أَجْمَعِينَ

Puji dan syukur penyusun panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan taufik dan hidayah-Nya kepada penyusun, sehingga proses penyusunan skripsi ini yang berjudul “Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Rangka Pendaftaran Tanah di Kecamatan Manuju Kabupaten Gowa” dapat diselesaikan dengan baik.

Shalawat dan salam semoga dilimpahkan kepada Nabi Muhammad Saw sebagai rahmatan lil alamin yang telah membawa umat manusia dari kesesatan kepada kehidupan yang selalu mendapatkan sinar ilahi.

Saya sangat menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan karena keterbatasan yang saya miliki, tapi karena dukungan dan bimbingan serta do’a dari orang-orang sekeliling saya akhirnya dapat menyelesaikan skripsi ini.

Terkhusus dan teristimewah penulis persembahkan untuk Ayahanda Arifin, S.Sos. dan Ibunda Dra. Kamsina, MM., tercinta yang dengan sabar dan tabah mendidik, menyekolahkan / kuliahkan penulis Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia Makassar Tahun 2019 dan selesai Tahun 2023, dengan curahan keringat dan kasih sayang dan do’anya hingga saat ini.

Rasa terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya saya berikan kepada:

1. Prof. Dr. H. Basri Modding, SE., M.Si, selaku Rektor Universitas Muslim Indonesia (UMI) Makassar.
2. Prof. Dr. H. Laode Husein, S.H., M.H, selaku Dekan dan Dr. Muhammad Rinaldy Bima, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I, Fakultas Hukum UMI beserta Seluruh Staf Pengajar maupun Staf Akademik dalam membimbing, mengajar, serta memberikan bantuan dalam penyediaan sarana maupun prasarana dalam proses perkuliahan.
3. Bapak Dr. Andika Prawira Buana, S.H., M.H, selaku Ketua Bagian Hukum dan Masyarakat, Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia (UMI).
4. Dr. Muhammad Rinaldy Bima, S.H., M.H., Dr. Hj. Anggreany Arief, S.H., M.H., selaku Pembimbing I dan II, yang senantiasa membimbing Ananda Ari dalam proses penulisan proposal penelitian sampai penyelesaian hasil penelitian dan skripsi ini.
5. Seluruh Bapak/Ibu Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia Makassar, terima kasih untuk seluruh didikan, bantuan, dan ilmu yang telah diberikan kepada penulis.
6. Saudari penulis tercinta, Puput Angraeny dan Sinta, terima kasih atas doa dan sagala dukungannya.
7. Mentari Ardiza, terima kasih yang telah banyak membantu baik moral maupun spiritual dalam penyelesaian skripsi ini, mulai dari awal judul,

seminar proposal, hasil penelitian, dan ujian skripsi yang telah memberikan dukungan dan kasih, serta perhatian selama penelitian dan penyusunan skripsi ini.

Akhirnya saya menyadari bahwa untuk kesempurnaan penyusunan skripsi ini, penyusun mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak, semoga skripsi ini kedepannya dapat bermanfaat untuk semua orang. Insya Allah. Aamiin.

Makassar, 29 April 2023

Penulis



Ari Mahaputra
04020190668

ABSTRAK

Ari Mahaputra. 04020190668: dengan Judul “Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Rangka Pendaftaran Tanah di Kecamatan Manuju Kabupaten Gowa” Di bawah bimbingan (Dr. Muhammad Rinaldy Bima, S.H., M.H.) sebagai Pembimbing Ketua dan (Dr. Hj. Anggreany Arief, S.H., M.H) sebagai Pembimbing Anggota.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana tingkat kesadaran masyarakat di Kecamatan Manuju Kabupaten Gowa dalam mendaftarkan tanahnya dan faktor-faktor yang menjadi penghambat dan pendukung masyarakat di Kecamatan Manuju Kabupaten Gowa dalam mendaftarkan tanahnya.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris dengan melakukan wawancara dan survey untuk menganalisa dengan pendekatan perundang-undangan serta prinsip hukum masyarakat. Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Manuju Kabupaten Gowa

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kesadaran hukum masyarakat di Kecamatan Manuju Kabupaten Gowa dalam mendaftarkan tanahnya tergolong cukup, cukup dalam pengetahuan hukum, pemahaman hukum, sikap hukum, serta cukup dalam perilaku masyarakat karena masih terdapat beberapa penduduk yang tidak memahami dan mengetahui proses pendaftaran tanah, serta maraknya penggunaan calo dalam pengurusan tanah. Hal ini dapat mengakibatkan terjadinya konflik dan hal-hal yang tidak diinginkan.

Adapun rekomendasi penelitian Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Rangka Pendaftaran Tanah di Kecamatan Manuju Kabupaten Gowa, penulis memberikan saran yaitu pemerintah setempat harus lebih giat lagi untuk melakukan sosialisasi terkait pentingnya pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah dan mempercepat penerbitan sertifikat tanah.

DAFTAR ISI

PERSETUJUAN PEMBIMBING	I
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI.....	II
PENGESAHAN SKRIPSI	III
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	IV
PENGESAHAN SKRIPSI	V
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI.....	VI
KATA PENGANTAR	VII
ABSTRAK	X
DAFTAR ISI.....	XI
DAFTAR TABEL	XIII
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Kegunaan Penelitian.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
A. Tinjauan Tentang Kesadaran Hukum Masyarakat	8
1. Pengertian Kesadaran Hukum	8
2. Indikator Kesadaran Hukum.....	10
3. Faktor Kesadaran Hukum	11
4. Faktor Penyebab Masyarakat Mematuhi Hukum.....	13
B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	15
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	15
2. Latar Belakang Pendaftaran Tanah di Indonesia.....	18
3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	21

4. Asas-asas Pendaftaran Tanah.....	23
5. Sistem Pendaftaran Tanah.....	24
6. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	30
7. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	32
8. Pentingnya Pendaftaran Tanah	33
BAB III METODE PENELITIAN	35
A. Tipe Penelitian	35
B. Lokasi Penelitian.....	35
C. Populasi dan Sampel.....	35
D. Jenis dan Sumber Data	36
E. Teknik Pengumpulan Data	37
F. Teknik Analisis Data	37
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	38
A. Tingkat Kesadaran Hukum Masyarakat di Kecamatan Manuju Kabupaten Gowa dalam Mendaftarkan Tanahnya	38
B. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Masyarakat di Kecamatan Manuju Kabupaten Gowa dalam Mendaftarkan Tanahnya	52
BAB V PENUTUP	58
A. Kesimpulan	58
B. Saran	59
DAFTAR PUSTAKA.....	60

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Jenis Pekerjaan Sampel dari Penelitian.....	36
Tabel 2 Karakteristik jenis kelamin	40
Tabel 3 Karakteristik responden berdasarkan usia.....	41
Tabel 4 Karakteristik responden berdasarkan pendidikan	42
Tabel 5 Karakteristik berdasarkan pekerjaan responden.....	43
Tabel 6 Karakteristik berdasarkan cara mendapatkan tanah.....	44
Tabel 7 Karakteristik berdasarkan lamanya tempat tinggal	45
Tabel 8 Survey Kepemilikan Sertifikat Tanah	46
Tabel 9 Sistem Pendaftaran Tanah yang digunakan Responden	46
Tabel 10 Survey deksripsi pengetahuan hukum	47
Tabel 11 Survey deskripsi pemahaman hukum	48
Tabel 12 Survey deskripsi sikap hukum	50
Tabel 13 Survey deskripsi pola perilaku hukum.....	51

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Alam merupakan sumber daya alam yang sangat penting dan tidak dapat terpisahkan dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat tinggal maupun untuk mencukupi kebutuhan dengan bercocok tanam. Dalam Al-Quran banyak ayat yang menjelaskan mengenai pentingnya tanah dalam kehidupan manusia serta mengingatkan manusia agar tidak merusak alam (tanah, air, udara), seperti yang dijelaskan dalam Al-Quran Surah Al-A'raf Ayat 58

وَالْبَلَدُ الطَّيِّبُ يَخْرِجُ نَبَاتَهُ بِإِذْنِ رَبِّهِۦ وَالَّذِي خَبِثَ لَا يَخْرِجُ إِلَّا نَكِدًاۖ
كَذَٰلِكَ نُصَرِّفُ الْآيَاتِ لِقَوْمٍ يَشْكُرُونَ

Terjemahan:

Dan tanah yang baik, tanaman-tanamannya tumbuh subur dengan seizin Allah; dan tanah yang tidak subur, tanaman-tanamannya hanya tumbuh merana. Demikianlah kami mengulangi tanda-tanda kebesaran (Kami) bagi orang-orang yang bersyukur¹.

Hukum pertanahan sebagai hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam hal kepemilikan, pengelolaan, dan pendistribusian tanah. Dalam Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan di bumi, termasuk tanah ialah milik Allah SWT, dalam firman Allah QS. Al-Nur Ayat 42.

¹ Quraish Shihab, Al-Qur'an dan Maknanya (Tangerang: Lentera Hati, 2013)

وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ ۖ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ

Terjemahan:

Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk)². Dengan demikian Islam secara gamblang menjelaskan kepemilikan tanah dalam Islam, yaitu: Allah SWT merupakan pemilik hakiki dari tanah, dan Allah SWT telah memberikan kuasa kepada manusia untuk mengelola tanah sesuai dengan ketentuan-ketentuan Allah.

Mengingat begitu pentingnya tanah dalam kehidupan manusia, setiap manusia ingin memiliki dan menguasai yang akhirnya menimbulkan perselisihan, sehingga negara ikut andil dalam mengatur agar tercapai kesejahteraan hidup bagi bangsa Indonesia. Hal ini terkandung dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945), bahwa “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”³, kemudian pada tanggal 24 September 1960 lahirlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)⁴.

Undang-Undang Pokok Agraria dengan peraturan pelaksanaannya

² Rusmadi Murad, *Menyikapi Tabir Masalah Pertanahan Rangkaian Tulisan dan Materi Ceramah* (Cet.I; Jakarta, Mandar Maju, 2007) hlm. 24

³ Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara

⁴ Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang: Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

bertujuan untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah, dalam rangka penataan kembali penggunaan, penguasaan, dan kepemilikan tanah, maka pendaftaran hak atas tanah merupakan suatu sarana yang sangat penting untuk terwujudnya kepastian hukum. Pada pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 disebutkan bahwa, “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”. Ketentuan ini bertujuan untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, karena para pemegang hak atas tanah harus mendaftarkan tanahnya dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai bukti kuat atas kepemilikan hak atas tanah.

Menurut Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tentang Peralihan Hak Milik menjelaskan bahwa hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya, dan pembebanannya dengan hak-hak lain yang harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA. Kepastian hukum ditujukan kepada pemegang hak atas tanah yang mendaftarkan tanahnya, baik pendaftaran yang dilakukan pertama kali maupun konversi, ataupun pembebasannya akan menimbulkan masalah hukum jika tidak didaftarkan yang akan menjadi alat bukti kuat bagi pemegang hak.

Undang-Undang Pokok Agraria akan terus berkembang, karena

dalam UUPA filosofi kepemilikan tanah merupakan bahwa tanah milik bangsa, dikuasai negara, rakyat bias memiliki dengan hak menguasai yang dari negara, dalam UUPA Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha, dan Wakaf merupakan hak atas tanah yang diakui dalam UUPA. Dengan adanya pengakuan negara, hak atas tanah yang dapat dikuasai oleh perseorangan maupun badan hukum menandakan bahwa negara mengakui warganya sebagai individu yang memiliki hak atas tanah dengan membawa konsekuensi hak dan kewajiban serta izin maupun larangan. Adapun unsur-unsur dalam kepemilikan tanah yaitu dengan tidak bertentangan dengan Undang-Undang, melanggar ketertiban umum, serta tidak mengganggu hak-hak orang lain⁵.

Kecamatan Manuju merupakan salah satu kecamatan yang ada di Kabupaten Gowa terletak di dataran tinggi dengan luas wilayah 91,87m², terdiri dari 7 desa, yaitu: Desa Pattallikang, Desa Tanakaraeng, Desa Moncongloe, Desa Bilalang, Desa Manuju, Desa Tassese, dan Desa Tamalatea. Kecamatan Manuju sebelah Utara berbatasan langsung dengan Kecamatan Parangloe, sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Parigi, sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Bungaya dan Kabupaten Takalar, serta sebelah Barat berbatasan langsung dengan Kecamatan Bontomarannu.

Sengketa lahan kebun jagung seluas 1,45 hektar di Dusun

⁵ https://www.academia.edu/4727274/Hubungan_Manusia_dengan_Tanah

Bilampiang, Desa Tanakaraeng, Kecamatan Manuju, Kabupaten Gowa, Sulawesi Selatan yang menewaskan tiga orang yang bernama Saharudin Daeng Lawu', Daeng Rahim, dan Daeng Nompo', dan Baharuddin Daeng Nompo' dilarikan ke Rumah Sakit Umum Sungguminasa⁶, bahkan rumah di sekitar TKP ikut dibakar. Dalam sengketa ini melibatkan dua keluarga dari Kabupaten Takalar dan Kabupaten Gowa. Kasus sengketa tanah ini sudah ditangani oleh Polres Gowa dan Takalar namun hingga saat ini belum ada putusan mengenai siapa pemilik sah karena kedua kubu ini masing-masing memiliki bukti sehingga penyidik berhati-hati dalam menangani kasus sengketa lahan di perbatasan Kabupaten Gowa dan Takalar ini⁷. Hal ini tentu akan sangat berbahaya jika dibiarkan karena akan terus memakan korban jiwa.

Perkembangan zaman yang semakin maju membuat tanah menjadi sebagai salah satu aspek penting dalam kehidupan masyarakat. Syarat kepemilikan akan didapatkan apabila mendaftarkan sebidang tanah yang dimaksud kepada pemerintah, baik pendaftaran secara sistematis maupun sporadis. Keberadaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997), membuat sistem pendaftaran tanah menjadi lebih tertib, cepat, dan memiliki perlindungan hukum yang menjadi lebih kuat. Menteri Agraria Tata Ruang dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Dr. Sofyan A. Djalil pada Kamis, 27 Januari

⁶ Andi Aisyah, Trijaya, "*Sengketa Lahan Kebun, 3 Tewas & 1 Rumah Terbakar*", (Okezone, 30 September, 2022)

⁷ Kompas.com, "*Tawuran Massal di Gowa, 3 Tewas*", (Kompas, 29 September, 2022)

2022 dalam Sosialisasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menjelaskan bahwa dari 126 juta bidang tanah yang ada di Indonesia, sekitar 78 juta bidang tanah telah bersertifikat, sedangkan 16 juta bidang telah terdaftar namun belum bersertifikat hingga tahun 2021, dan yang belum terdaftar mencapai sekitar 31,7 juta bidang tanah⁸.

Berdasarkan paparan di atas, penulis tertarik untuk mengkaji bagaimana tingkat kesadaran hukum masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya, kendala-kendala yang dialami pada saat pelaksanaan pendaftaran tanah, maupun upaya yang dilakukan masyarakat dan pemerintah dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dengan melakukan penelitian secara sistematis di Kantor BPN Kabupaten Gowa. Oleh karena itu, penulis melakukan penelitian dengan judul “**Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Rangka Pendaftaran Tanah di Kec. Manuju Kab. Gowa**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang, maka penulis menguraikan rumusan masalah untuk diteliti yaitu:

1. Bagaimanakah tingkat kesadaran hukum masyarakat di Kecamatan Manuju Kabupaten Gowa dalam mendaftarkan tanahnya?
2. Faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat di Kecamatan Manuju Kabupaten Gowa dalam mendaftarkan tanahnya?

⁸ Johnson Simanjuntak, *80 Juta Bidang Tanah Telah Bersertifikat di 2022, Masih 46 Juta Lagi yang Harus Diselesaikan* (Jakarta; Tribunnews.com, 2022)

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini, yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tingkat kesadaran hukum masyarakat di Kec. Manuju Kab. Gowa dalam mendaftarkan tanahnya
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi penghambat dan pendukung yang dihadapi masyarakat di Kecamatan Manuju Kabupaten Gowa dalam mendaftarkan tanahnya.

D. Kegunaan Penelitian

1. Manfaat Teoritik

Manfaat teoritik dari penelitian ini, diharapkan mampu menambah wawasan dalam bidang ilmu hukum dan hukum agraria, dapat dijadikan sebagai acuan mengenai pentingnya pendaftaran tanah, dan sebagai acuan untuk penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktik

Manfaat dari penelitian ini yaitu, untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat, pemahaman masyarakat tentang pentingnya sertifikat tanah bagi pemilik tanah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Kesadaran Hukum Masyarakat

1. Pengertian Kesadaran Hukum

Hukum menjadi pedoman dalam bertindak bagi masyarakat, adapun tujuan hukum yaitu menjamin kepastian dan keadilan. Dalam kehidupan masyarakat senantiasa terdapat perbedaan antara perilaku dengan norma hukum, hal ini menyebabkan timbulnya kesenjangan sosial pada waktu tertentu yang dapat mengganggu jalannya perubahan masyarakat.

Kesadaran berasal dari kata merasa, insaf, tahu atau mengerti. Berarti mengetahui, merasai, menginsafi, keadaan mengerti yang dialami oleh seseorang⁹. Menurut Soerjono Soekanto, kesadaran hukum sebenarnya merupakan kesadaran atau nilai-nilai yang terdapat di dalam diri manusia tentang hukum yang ada atau tentang hukum yang diterapkan ada. Sebenarnya yang ditekankan adalah nilai-nilai tentang fungsi hukum dan bukan suatu penilaian hukum terhadap kejadian-kejadian yang konkrit dalam masyarakat yang bersangkutan¹⁰.

Menurut Paul Scholten, kesadaran hukum merupakan kesadaran yang terdapat pada setiap manusia tentang apa itu hukum atau apa seharusnya hukum merupakan kategori tertentu

⁹ *Kamus Besar bahasa Indonesia*

¹⁰ Ellya Rosana, *Kepatuhan Hukum Sebagai Wujud Kesadaran Hukum Masyarakat*

dari hidup kejiwaan kita, darimana kita membedakan antara hukum dan tidak hukum, antara apa yang sepatutnya dilakukan dan tidak dilakukan¹¹.

Menurut Krabbe, kesadaran hukum merupakan kesadaran ataupun nilai-nilai yang terdapat di dalam diri manusia tentang hukum yang ada atau tentang hukum yang diharapkan ada¹².

Menurut Abdurrahman, kesadaran hukum adalah kesadaran akan nilai-nilai hukum yang terdapat dalam kehidupan manusia untuk patuh dan taat pada hukum yang berlaku.

Menurut Wignjoesobroto, kesadaran hukum merupakan kesediaan masyarakat dalam berperilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang telah ditetapkan. Kesadaran hukum memiliki dua dimensi, yaitu kognitif dan afektif. Adapun kognitif adalah pengetahuan tentang hukum yang mengatur perilaku tertentu, baik dilarang maupun diperintahkan sesuai dengan hukum yang ditentukan. Sedangkan afektif merupakan suatu bentuk keinsyafan yang mengakui bahwa hukum memang harus dipatuhi¹³.

Kesadaran hukum merupakan kesadaran yang terdapat pada setiap manusia tentang apa hukum itu, hal yang dapat dan tidak semestinya dilakukan tentang keserasian antara ketertiban dan

¹¹ Marwan Mas. 2014, *Pengantar ilmu hukum*, Bogor: Penerbit Ghaila Indonesia. Hlm 88

¹² Achmad Ali dan Wiwie Heryani, 2012. *Menjelajahi kajian empiris terhadap huku*, Jakarta: Kencana. Hlm 141

¹³ Iwan Zainul Fuad, *Kesadaran Hukum Pengusaha Kecil di Bidang Pangan dalam Kemasan di Kota Semarang terhadap Regulasi Sertifikasi Produk Halal* (Semarang; Universitas Diponegoro, 2010) Hlm. 47

ketenteraman yang sepantasnya, kesadaran akan nilai-nilai yang terdapat dalam manusia tentang hukum yang ada. Kesadaran hukum berkaitan dengan kepatuhan hukum, hal yang membedakan terdapat pada rasa takut akan sanksi¹⁴.

2. Indikator Kesadaran Hukum

Menurut Soerjono Soekanto, ada beberapa indikator yang membentuk kesadaran hukum, yaitu:

1. Pengetahuan hukum

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

2. Pemahaman hukum

Sejumlah informasi yang dimiliki seseorang mengenai isi dari aturan secara tertulis mengenai isi, tujuan, dan manfaat dari peraturan tersebut.

3. Sikap hukum (*legal attitude*)

Suatu kecenderungan untuk menerima maupun menolak hukum karena adanya penghargaan bahwa hukum tersebut bermanfaat bagi kehidupan manusia.

¹⁴ Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*

4. Pola perilaku hukum

Tentang perilaku suatu aturan hukum dalam masyarakat. Jika berlaku suatu aturan hukum, sejauh mana berlakunya dan sejauh mana masyarakat mematuhi¹⁵.

3. Faktor Kesadaran Hukum

Soerjono Soekanto mengemukakan bahwa efektivitas hukum pada masyarakat ditentukan beberapa faktor, antara lain¹⁶:

1. Faktor Hukumnya sendiri

Hakikatnya, hukum mempunyai unsur-unsur harmonis yang tidak bertentangan baik secara vertikal maupun horizontal antara perundang-undangan yang satu dengan yang lainnya, Bahasa yang digunakan jelas, sederhana, dan tepat karena isinya berupa pesan kepada warga masyarakat yang terkena perundang-undangan itu.

2. Faktor penegak hukum

Yakni apakah para penegak hukum telah melaksanakan tugas dan kewajibannya dengan baik, dalam hal ini terkait kepribadian dan mentalitas penegak hukum karena selama ini masyarakat mengartikan hukum sebagai petugas atau penegak hukum yang diidentikan dengan tingkah laku penegak hukum.

¹⁵ Elly Rosana, *Kepatuhan Hukum Sebagai Wujud Kesadaran Hukum Masyarakat*

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, (Jakarta; Raja Grafindo Persada, 2004) hlm. 8

3. Faktor fasilitas

Prasarana yang mendukung dalam proses penegakan hukum mencakup pendidikan yang diterima oleh penegak hukum yang diantaranya mengenai pengetahuan tentang wewenang serta tugas yang diemban, serta fasilitas terkait peralatan yang digunakan untuk menunjang dalam proses penegakan hukum.

4. Faktor kesadaran hukum masyarakat

Penegak hukum berasal dari masyarakat yang memiliki tujuan untuk mencapai kedamaian di dalam masyarakat. Dengan main hakim sendiri terhadap penjahat atau tidak, taraf kepatuhan hukum yaitu tinggi, sedang, atau kurang menjadi salah satu indikator berfungsinya hukum yang bersangkutan.

5. Faktor budaya hukum

Dengan adanya budaya malu atau perasaan bersalah dari masyarakat Indonesia mempunyai fungsi yang sangat besar bagi manusia dan masyarakat, mengatur bagaimana seharusnya manusia bertindak, berbuat, maupun menentukan sikap jika berhubungan dengan orang lain.

Kelima faktor di atas saling berkaitan erat, karena faktor di atas berpengaruh mutlak untuk membentuk efektivitas hukum. Membangun efektifitas hukum harus diawali untuk mempertanyakan bagaimana hukumnya, kemudian disusul bagaimana penegak hukumnya, lalu bagaimana sarana maupun fasilitas yang menunjang

serta bagaimana masyarakat merespon dan kebudayaan yang terbangun di masyarakat.

4. Faktor Penyebab Masyarakat Mematuhi Hukum

Hukum yang akan mengatur perjalanan masyarakat haruslah terus dikaji secara komprehensif agar mewujudkan keadilan yang nyata bagi seluruh golongan, suku, ras, maupun agama yang ada di Indonesia¹⁷. Berikut ini merupakan beberapa faktor yang menyebabkan masyarakat dalam mematuhi hukum, yaitu:

1. Compliance

Kepatuhan yang didasarkan pada imbalan dan usaha untuk mengundarkan diri dari hukuman yang akan dikenakan jika seseorang melanggar ketentuan hukum yang berlaku

2. Identification

Kepatuhan terhadap kaidah hukum agar keanggotaan kelompok tetap terjaga seta ada hubungan baik dengan mereka yang memberi wewenang untuk menerapkan kaidah hukum

3. Internalization

Mematuhi kaidah hukum karena secara intrinstik memiliki imbalan sesuai dengan nilai-nilai dari yang bersangkutan

¹⁷ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) termasuk Interpretasi Undang-undang* (Jakarta; Kencana, 2009) hlm, 347-348

4. Kepentingan para warga yang terjamin oleh hukum yang ada.

Kesadaran hukum masyarakat berpengaruh pada kepatuhan hukum baik secara langsung maupun tidak langsung, karena orang yang patuh pada hukum karena memiliki kesadaran bahwa suatu hukum yang berlaku memiliki tujuan baik, untuk masyarakat yang masih tradisional berpengaruh terhadap keyakinan yang dianut secara langsung bahwa hukum itu baik karena mereka diminta maupun dipaksakan oleh pemimpinnya atau karena perintah agama maupun kepercayaannya¹⁸.

¹⁸ Elly Rosana, *Kepatuhan Hukum Sebagai Wujud Kesadaran Hukum Masyarakat*

B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Menurut kamus umum Bahasa Indonesia, pengertian tanah adalah bumi dalam arti permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa: “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dinyatakan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama orang lain serta badan-badan hukum”, berdasarkan hal tersebut, jelas bahwa tanah dalam arti yuridis merupakan permukaan bumi.¹⁹

Pendaftaran tanah berasal dari Bahasa Belanda “*Kadaster*” adalah istilah untuk suatu rekaman, menunjukan kepada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari Bahasa latin “*Capistratum*” yang memiliki arti *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang lain, *cadaster* merupakan *record* pada lahan-lahan, nilai dari tanah, dan pemegang haknya dalam kepentingan perpajakan sebagai hak atas tanah²⁰.

¹⁹ I Gusti Nyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah* (Kemen ATR/BPN STPN, 2014), hlm 6

²⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Jakarta, Kencana, 2011), hlm. 286

Menurut Boedi Harsono, pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau Pemerintah secara terus menerus, dimulai dari pengumpulan data maupun keterangan tertentu mengenai tanah yang ada di wilayah tertentu dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di Bidang Pertanahan termasuk penerbitan bukti kepemilikan dan pemeliharannya.²¹

Pengertian pendaftaran tanah menurut Effendi Perangin meliputi:

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur dari peta dan pendaftaran surat ukur dapat diperoleh kepastian luas dan batas tanah yang bersangkutan;
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut termasuk dalam hal ini pendaftaran atau pencatatan daripada hak-hak lain serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftarkan itu;
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak dimana menurut Pasal 19 ayat (2) berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

²¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya* (Jakarta; Djambatan, 2007), hlm. 72

Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai revisi atas PP No 10 Tahun 1961 yang berlaku sejak tanggal 08 Juli 1997.²² Peraturan tersebut merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, sehingga menimbulkan rasa aman mengenai kepastian hukumnya, kepastian mengenai tanah yang dihaki, dan perlindungan hukum untuk mencegah adanya gangguan atau penguasaan dari warga masyarakat.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa: Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya²³.

²² Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997

²³ Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997

2. Latar Belakang Pendaftaran Tanah di Indonesia

Sejarah umat manusia dan bangsa dimulai dari tanah, bahkan konon manusia berasal atau diciptakan dari tanah. Tanah awalnya merupakan kebutuhan dasar sebagai tempat tinggal, ladang untuk budidaya tanaman, maupun untuk berburu. Tanah bagi masyarakat mempunyai multi dimensi, yaitu ekonomi, sosiokultural, sosiolegi, hukum, politik, pertanahan, dan keamanan suatu negara, yang mengakibatkan urusan pertanahan menjadi kompleks, dari sudut pandang individual, kepemilikan tanah merupakan hak asasi manusia.

Pengertian tanah sebagai material berkaitan dengan kegunaan fisik sebagai bahan galian maupun barang tambang, berkaitan dengan kegunaan sebagai wadah tumbuh dan memproduksi komoditi tanaman baik dalam sektor pertanian maupun non pertanian. Tanah pun berkaitan dengan ruang dimana manusia hidup dan berada yang dikenal dengan geografi dengan posisi, luas, jarak, dan aksesibilitas. Dalam pasal 4 UUPA, tanah merupakan permukaan bumi yang dapat dilekati sesuatu hak atas tanah. Permukaan bumi itu berada di daratan dan yang ada di bawah air, termasuk air laut. Aspek ruang yang berkaitan dengan tempat manusia bermukim dan kegiatan manusia baik diatas maupun di bawahnya, sedangkan dari segi aspek hukum berkaitan dengan hak memiliki dan menggunakan. Hubungan penguasaan dan penggunaan dalam

rangka memperoleh manfaat bagi kepentingan kehidupan dan penghidupannya, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan bersama sebagai makhluk sosial, penguasaan dan penggunaan tanah ini memerlukan kepastian hukum kepemilikan tanah.

Tanah dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat, pemerintah berupaya mengatur penguasaan, kepemilikan, peruntukan, penggunaan, dan pengendalian pemanfaatan tanah guna terselenggaranya pengelolaan dan pemanfaatan tanah untuk kemakmuran rakyat dengan mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dengan ditetapkannya Undang-Undang ini diharapkan memberikan kemungkinan tercapainya fungsi bumi, air, dan ruang angkasa sesuai dengan kepentingan rakyat dan negara.

Negara bertindak sebagai pemilik tanah, secara substansial Pemerintah telah diberi kewenangan yuridis untuk membuat aturan menyangkut subjek, obyek, dan hubungan hukum antara subyek dan obyek sepanjang mengenai sumber daya agraria (pertanahan)²⁴. Berdasarkan kewenangan tersebut, hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah, ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan oleh Negara kepada subyek hak dengan kewenangan untuk mempergunakan

²⁴ Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

tanah tersebut untuk kepentingan yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas yang ditentukan oleh Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria²⁵.

Pengaturan dalam hal hubungan-hubungan hukum terutama dalam pemberian dan penetapan hak-hak atas tanah jelas merupakan wewenang negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah adalah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan dengan prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan²⁶. Pemberian dan penetapan hak-hak atas tanah dimaksudkan sebagai upaya untuk pemberian jaminan kepastian hukum dan legitimasi dari Negara. Dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945²⁷ dan UUPA yang mengamanatkan kepada Pemerintah untuk melakukan pengaturan dan pemanfaatan tanah dalam konteks kemakmuran rakyat termasuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum. Pemberian jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia merupakan salah satu tujuan pokok UUPA²⁸.

²⁵ Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

²⁶ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah

²⁷ Pasal 33 Ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945

²⁸ Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya* (Bandung; Alumni, 1993) hlm. 54

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Adapun tujuan dalam pendaftaran tanah yaitu menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Dengan memiliki Sertifikat Hak Atas Tanah dapat membuktikan bahwa dialah pemilik yang berhak atas suatu bidang tanah tertentu. Adapun kepastian hukum yang dimaksud dalam pendaftaran tanah, antara lain:

1. Kepastian hukum mengenai orang maupun badan yang menjadi pemegang hak
2. Kepastian hukum mengenai lokasi, luas suatu bidang tanah
3. Kepastian hukum mengenai haknya.

Adapun syarat penting untuk menjamin kepastian hukum dalam kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah:

1. Peta kadaster dapat dipakai rekonstruksi di lapangan dan digambarkan batas yang sah menurut hak
2. Daftar ukur membuktikan pemegang hak terdaftar di dalamnya sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum
3. Setiap hak dan peralihannya harus didaftarkan.

Fungsi pendaftaran tanah dalam rangka permohonan hak dan pembebanan hak tanggungan, yaitu:

1. Sebagai syarat konstitutif lahirnya suatu hak yang harus dipenuhi untuk lahirnya hak
2. Sebagai keperluan pembuktian, karena nama pemegang hak akan dicatat pada buku tanah dan sertifikat tanah atau

tanggungan, serta memperkuat pembuktian.

Tujuan pendaftaran tanah dalam rangka jual beli dan pemindahan hak lainnya, yaitu:

1. Memperkuat pembuktian karena tiap pemindahan hak tercantum nama pemegang hak yang sekarang
2. Memperluas pembuktian, dapat diketahui oleh umum atau siapa saja yang berkepentingan.

Tujuan pendaftaran tanah:

1. *Fiscal cadaster*, pendaftaran tanah dalam rangka pemungutan pajak tanah, contohnya: Pajak Bumi, PBB, IPEDA
2. *Legal cadaster*, yaitu pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dan hak atas tanah.

Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Adapun kepastian hukum yang dijamin meliputi:

1. Letak batas, dan luas tanah
2. Status tanah dan orang yang berhak atas tanah
3. Pemberian surat berupa sertifikat²⁹.

²⁹ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Depok: Raih Asa Sukses, 2003) hlm. 9-11.

4. Asas-asas Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilaksanakan berdasarkan asas sebagai berikut:

1. Asas Sederhana

Ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur dapat dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pemegang hak atas tanah.

2. Asas Aman

Menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga menghasilkan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3. Asas Terjangkau

Keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

4. Asas Mutakhir

Kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya, data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan lapangan.

5. Asas Terbuka

Masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat sesuai dengan keadaan lapangan³⁰.

5. Sistem Pendaftaran Tanah

Boedi Harsono menjelaskan bahwa ada 2 macam sistem pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Dalam penyelenggaraan pendaftaran, yang didaftarkan adalah hak yang diciptakan dan perubahan-perubahannya, bukan akta yang didaftarkan melainkan akta sebagai sumber datanya. Pendaftaran tanah untuk pertama kali terdapat dalam Pasal 13 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997 dilaksanakan melalui dua cara, yaitu:

a) Pendaftaran tanah secara sistematis

Merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak untuk pendaftaran tanah pertama kali, meliputi obyek tanah yang belum terdaftar dalam wilayah suatu desa/kelurahan yang diselenggarakan atas prakarsa pemerintah pada rencana kerja jangka panjang dan tahunan, pendaftaran tanah secara sistematis ini dilaksanakan di wilayah yang telah ditetapkan oleh Menteri Agraria/Kepala BPN.

³⁰ Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya
- c. Penerbitan sertifikat
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen³¹.

Adapun permasalahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis yaitu:

1. Pemilik tanah telah berusia lanjut dan merasa enggan untuk mensertifikatkan tanahnya karena khawatir pada saat pembagian warisan akan mengalami kesulitan
2. Keterlambatan penerbitan surat-surat keputusan yang menjadi landasan kerja tim pendaftaran tanah
3. Tidak sanggup membayar biaya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) setelah dilakukan pendaftaran tanah oleh BPN secara sistematis.

b) Sistem pendaftaran tanah sporadis

Merupakan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan atas inisiatif pemilik tanah yang belum terdaftar mengenai satu ataupun beberapa obyek dalam wilayah suatu desa/kelurahan baik secara individu maupun massal atas permintaan pihak

³¹ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya* (Jakarta; Sinar Grafika, 2012) hlm. 90

yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan. Adapun syarat untuk pengajuan permohonan pendaftaran tanah secara sporadik, yaitu:

1. Surat permohonan dari pemilik tanah untuk mensertifikatkan tanahnya
2. Surat kuasa (bila pengurusannya dikuasakan kepada orang lain)
3. Identitas pemohon (pemilik tanah) yang dilegalisir pejabat berwenang umumnya dilakukan oleh Notaris atau kuasanya
4. Surat pernyataan telah memasang tanda batas
5. *Fotocopy* SPPT PBB tahun berjalan
6. *Fotocopy* SK ijin lokasi dan surat keterangan lokasi
7. Bukti hak atas tanah yang dimohonkan, berupa:
 - a. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan; atau
 - b. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
 - c. Surat keputusan pemberian hak milik yang diterbitkan oleh pejabat berwenang, baik sebelum dan sejak berlakunya UUPA yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan; atau
 - d. Pipil, girik, petuk pajak bumi sebelum berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau

- e. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Desa/Kelurahan/Kepala Adat; atau
- f. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang belum dibukukan; atau
- g. Akta ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau
- h. Surat pembelian kavling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah; atau
- i. Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang; atau
- j. Surat keterangan Riwayat tanah yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
- k. Alat pembuktian tertulis dengan nama apapun sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI, dan Pasal VII ketentuan-ketentuan Konversi UUPA; atau
- l. Surat bukti kepemilikan yang diterbitkan dan berlaku sebelum UUPA diberlakukan.

8. Bukti lain berupa surat penguasaan fisik lebih dari 20 tahun secara terus menerus dan surat ketengan yang diterbitkan Kepala Desa/Lurah yang disaksikan oleh 2 orang penduduk setempat, apabila tidak ada surat bukti kepemilikan³².

Pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu. Untuk pendaftaran tanah sistematis Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi³³.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang memiliki tujuan untuk menyesuaikan data fisik dengan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan yang terjadi kemudian. Pasal 94 Peraturan Menteri Agraria BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yaitu:

1. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan fisik obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatat di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.

³² Fairuz Syifa Arifin, *Pembaruan Agraria Nasional dengan Program Sertifikasi Tanah Melalui Prona Guna Menyukkseskan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Pemalang*, Tesis, Program Pasca Sarjana (Semarang; Universitas Diponegoro, 2008)

³³ Bambang Eko Muljono, *Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak*

2. Perubahan data yuridis pada ayat (2) yaitu:
 - a. Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, perseroan, dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.
 - b. Peralihan hak karena kewarisan
 - c. Peralihan hak karena peleburan maupun penggabungan perseroan atau koperasi
 - d. Pembebanan hak tanggungan.
 - e. Peralihan hak tanggungan
 - f. Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan
 - g. Pembagian hak bersama
 - h. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan ketua pengadilan
 - i. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama
 - j. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah
3. Perubahan data fisik sebagaimana dalam ayat (1) yaitu:
 - a. Pemecahan bidang tanah
 - b. Pemisahan sebagian maupun beberapa bagian dari bidang tanah
 - c. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dirangkum menjadi:

- Pengumpulan dan pengolahan data fisik
- Pembuktian hak dan pembukuannya
- Penerbitan sertifikat
- Penyajian data fisik dan yuridis
- Penyimpanan data umum dokumen.

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menjelaskan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat bukti kuat mengenai data fisik.

6. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Adapun dasar hukum mengenai pendaftaran tanah terkandung dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Pengganti PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang ditetapkan pada tanggal 8 Juli 1997 dan diberlakukan pada tanggal 8 Oktober 1997, serta Peraturan Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1992. Pengaturan lebih lengkap mengenai ketentuan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur mengenai pendaftaran tanah antara lain:

1. Undang- Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA)
Pasal 19, Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang
Pendaftaran Tanah
3. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
4. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang
Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
5. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan
Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998³⁴.

Peraturan pelaksanaan dari PP No. 10 Tahun 1961 tidak sepenuhnya digantikan dengan PP No. 24 Tahun 1997, karena dalam Pasal 64 PP No. 24 Tahun 1997 mengenai ketentuan peralihan yang menyebutkan bahwa:

1. Dengan Peraturan Pemerintah ini, semua peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang telah ada masih berlaku, sepanjang tidak bertentangan, diubah, maupun diganti berdasarkan Peraturan Pemerintah ini.

³⁴ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Depok: Raih Asa Sukses, 2003) hlm. 12-13

2. Hak-hak yang didaftar serta hal-hal yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan PP No. 10 Tahun 1961 tetap sah sebagai hasil pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah ini.

Tujuan dari reformasi agrarian yang ingin dicapai di dalam konsideran UUPA, yakni:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agrarian nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat adil dan makmur
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesadaran hukum pertanahan
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat³⁵.

7. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 11 dan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data meliputi kegiatan berikut.

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:
 - a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik

³⁵ Antje M. Ma'moen, *Pendaftaran Tanah Sebagai Pelaksana UUPA untuk Mencapai Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Kota Madya Bandung* (Disertasi, Universitas Padjajaran Bandung, 1996) Hlm. 2

- b. Pembuktian hak dan pembukuannya
 - c. Penerbitan sertifikat
 - d. Penyajian data fisik dan data yuridis
 - e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.
2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:
- a. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya
 - b. Pendaftaran pemeliharaan dan pembebanan hak³⁶.

8. Pentingnya Pendaftaran Tanah

Kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah. Berikut ini merupakan pihak yang dilindungi dalam kepentingan atas hak tanah:

1. Kepentingan Pemegang Hak Atas Tanah

Dapat dengan mudah membuktikan bahwa yang berhak atas tanah yang bersangkutan, dengan cara mendaftarkan tanah maka akan diterbitkan surat tanda bukti berupa sertifikat tanah

2. Kepentingan Pihak Lain

Kepentingan calon pembeli dan calon kreditur agar dengan mudah memperoleh data yang dapat dipercayai kebenarannya, dengan cara administrasi di Kantor Pertanahan terbuka untuk umum, dapat meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)³⁷.

³⁶ Aartje Tehupeior, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Depok: Raih Asa Sukses, 2003) hlm. 14-16

³⁷ Aartje Tehupeior, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Depok: Raih Asa

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Adapun manfaat jaminan kepastian hukum, yaitu:

1. Memajukan perekonomian nasional, karena sertifikat tanah dapat dijadikan jaminan dalam memperoleh kredit perbankan
2. Melestarikan lingkungan, karena hubungan pemegang hak untuk melakukan hal-hal yang berkaitan dengan lingkungan
3. Meningkatkan penerimaan negara, karena dalam pendaftaran tanah memungkinkan adanya penertiban administrasi peralihan hak dan adanya bea balik nama
4. Melindungi kepentingan masyarakat khususnya golongan ekonomi lemah, karena jika pembebasan tanah maka pemegang hak akan memperoleh kompensasi yang wajar
5. Mencegah dan mengurangi terjadinya sengketa tanah
6. Mendukung perencanaan tata ruang untuk pembangunan³⁸.

Pentingnya pendaftaran tanah bagi pemerintah, yaitu:

1. Informasi kepada pemerintah agar mudah memperoleh data mengenai bidang-bidang tanah maupun satuan-satuan rumah susun yang terdaftar. Hal ini berkaitan dengan besaran pajak terhadap setiap bidang tanah termasuk bangunan yang ada di atasnya
2. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Sukses, 2003)

³⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indoensia*

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode empiris, yaitu penelitian ini dilakukan menggunakan fakta-fakta yang diambil dari perilaku manusia dengan melalui wawancara dengan menyediakan pertanyaan-pertanyaan untuk menganalisa terkait **Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Rangka Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Kecamatan Manuju Kabupaten Gowa)**.

B. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Manuju, Kabupaten Gowa dan wawancara langsung dengan masyarakat Kecamatan Manuju, Kabupaten Gowa terkait tingkat kesadaran hukum terhadap masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya. Adapun alasan penulis melakukan penelitian di Kecamatan Manuju, Kabupaten Gowa karena lokasi tersebut sesuai dengan tujuan penelitian untuk mengetahui jawaban dari masyarakat terkait kendala dan faktor yang menjadi pendukung maupun penghambat dalam mendaftarkan tanahnya.

C. Populasi dan Sampel

1. Populasi

Populasi merupakan kumpulan keseluruhan objek penelitian yang digunakan untuk meneliti yang ada di wilayah penelitian. Populasi dalam penelitian ini adalah keseluruhan masyarakat di Kecamatan Manuju Kabupaten Gowa.

2. Sampel

Sampel merupakan bagian dari seluruh populasi yang memiliki sifat yang sama dengan populasi yang dapat mewakili seluruh populasi.

Sampel dari penelitian ini merupakan beberapa masyarakat di Kec. Manuju Kab. Gowa dengan jenis pekerjaan sebagai berikut.

Tabel 1 Jenis Pekerjaan Sampel dari Penelitian

No	Jenis Pekerjaan	Jumlah Informan
1	Perangkat Desa	2 orang
2	Petani	5 orang
3	Wiraswasta	7 orang
4	PNS	11 orang
5	Buruh	5 orang
Jumlah		30 orang

Sumber: Peneliti 2022

D. Jenis dan Sumber Data

Adapun jenis dan sumber data yang digunakan pada penelitian ini, yaitu:

1. Data Primer merupakan data yang diperoleh dari penelitian yang dilakukan kepada masyarakat secara langsung di lapangan baik melalui wawancara dengan pihak yang berkepentingan maupun responden yang memberikan informasi terkait permasalahan yang akan diteliti.
2. Data Sekunder merupakan data yang diperoleh mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang digunakan sebagai pelengkap maupun pendukung pada data primer.

E. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh peneliti adalah:

- a. Data Primer yang merupakan data empiris yang diperoleh melalui penyebaran kuesioner dan wawancara langsung terhadap responden atau narasumber
- b. Data Sekunder diperoleh melalui narasumber atau literature, peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian, dan dokumentasi dari instansi terkait.

F. Teknik Analisis Data

Adapun teknik analisis data dari seluruh hasil data yang telah diperoleh, peneliti menggunakan teknik analisis kualitatif untuk menjawab permasalahan secara deskriptif.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tingkat Kesadaran Hukum Masyarakat di Kecamatan Manuju Kabupaten Gowa dalam Mendaftarkan Tanahnya

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan proses pendaftaran tanah untuk pertama kali secara serentak dengan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan di dalam suatu wilayah desa atau kelurahan yang setingkat demi memberikan kepastian hukum atau hak atas tanah yang dimiliki masyarakat. Metode ini merupakan inovasi pemerintah melalui ATR/BPN untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat berupa sandang, pangan, dan papan, serta melaksanakan kewajiban pemerintah dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah masyarakat.

Metode PTSL ini dituangkan dalam Peraturan Menteri No. 12 Tahun 2017 tentang PTSL dan Instruksi Presiden No. 2 Tahun 2018. Nantinya masyarakat akan mendapatkan sertifikat dan dapat menjadikan sertifikat tersebut sebagai modal pendampingan usaha yang berdaya dan berhasil guna peningkatan kesejahteraan hidupnya.

Kecamatan Manuju merupakan kecamatan di Kabupaten Gowa yang berada di dataran tinggi dengan luas wilayah 91,87m² dengan jumlah penduduk pada tahun 2021 sebanyak 15,373 jiwa³⁹. Kecamatan Manuju terdiri dari 7 desa, yaitu Desa Pattallikang, Desa Tanakaraeng,

³⁹ BPS Kab. Gowa, *Kecamatan Manuju dalam Angka 2022*, hlm. 9.

Desa Moncongloe, Desa Bilalang, Desa Manuju, Desa Tassese, Desa Tamalatea. Secara geografis Kecamatan Manuju berbatasan dengan:

- a. Sebelah Utara: Kecamatan Parangloe
- b. Sebelah Timur: Kecamatan Parigi
- c. Sebelah Selatan: Kecamatan Bungaya dan Kab. Takalar
- d. Sebelah Barat: Kecamatan Bontomarannu dan Kab. Takalar.

Untuk mengetahui tingkat kesadaran hukum masyarakat di Kecamatan Manuju Kabupaten Gowa dalam hal pendaftaran tanah, peneliti menggunakan indikator kesadaran hukum yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto⁴⁰, terdapat empat indikator kesadaran hukum dengan tahapan:

1. Pengetahuan hukum
2. Pemahaman hukum
3. Sikap hukum
4. Pola perilaku hukum

Pendaftaran tanah di Kecamatan Manuju Kabupaten Gowa umumnya dilakukan oleh masyarakat dengan cara:

1. Masyarakat mendaftarkan hak atas tanahnya secara mandiri
2. Melakukan pengurusan dengan menggunakan jasa PPAT
3. Melakukan pendaftaran tanah dengan menunggu pendaftaran hak atas tanah secara sistematis.

⁴⁰ Soejono Soekarno, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Edisi Pertama, (Jakarta: Rajawali, 1982), hlm. 182

Peneliti melakukan penelitian dengan mengambil 30 orang sebagai sampel sesuai dengan persyaratan sampel yang diperlukan. Adapun persyaratan sampel yang diperlukan dalam penelitian ini merupakan pendudukan Kecamatan Manuju Kabupaten Gowa dengan karakteristik sebagai berikut.

a. Karakteristik berdasarkan jenis kelamin responden

Responden penduduk Kecamatan Manuju berdasarkan jenis kelamin dikelompokkan atas 2 yaitu laki-laki dan perempuan. Jumlah pada masing-masing kelompok sebagai berikut.

Tabel 2 Karakteristik jenis kelamin

No.	Jenis Kelamin	Jumlah Responden	Persentase (%)
1	Laki-laki	17	56,67
2	Perempuan	13	43,33
Jumlah		30	100,00

Sumber: data primer yang diolah

Berdasarkan table di atas, menunjukkan bahwa responden yang berjenis kelamin laki-laki sebanyak 17 orang dan perempuan sebanyak 13 orang.

b. Karakteristik berdasarkan usia responden

Responden penduduk Kecamatan Manuju berdasarkan usia, dalam penelitian ini dikelompokkan menjadi 4 kelompok, yaitu responden dengan usia ≤ 30 tahun, 31-40 tahun, 41-50 tahun, dan > 50 tahun.

Adapun jumlah masing-masing kelompok usia tersebut sebagai berikut.

Tabel 3 Karakteristik responden berdasarkan usia

No.	Usia	Jumlah Responden	Persentase (%)
1	≤30 tahun	5	16,67
2	31-40 tahun	8	26,67
3	41-50 tahun	10	33,33
4	>50 tahun	7	23,33
Jumlah		30	100,00

Sumber: data primer yang diolah

Berdasarkan table di atas, menunjukkan bahwa mayoritas responden pada penelitian ini berusia 41-50 tahun sebanyak 10 orang dengan jumlah persentase 33,33%, 31-40 tahun sebanyak 8 orang dengan persentase 26,67%, responden dengan usia >50 tahun sebanyak 7 orang dengan persentase 23,33%, dan responden yang berusia ≤30 tahun sebanyak 5 orang dengan persentase 16,67%.

c. Karakteristik berdasarkan pendidikan responden

Responden penduduk Kecamatan Manuju berdasarkan Pendidikan, dalam penelitian ini peneliti mengelompokkan menjadi 5 kelompok yaitu Pendidikan SD, SMP, SMA, S1, dan lain-lain.

Adapun masing-masing kelompok tersebut sebagai berikut.

Tabel 4 Karakteristik responden berdasarkan pendidikan

No.	Pendidikan	Jumlah Responden	Persentase (%)
1	SD	5	16,67
2	SMP	5	16,67
3	SMA	7	23,33
4	S1	8	26,67
5	Lain-lain (tidak sekolah)	5	16,67
Jumlah		30	100,00

Sumber: data primer yang diolah

Tabel di atas menunjukkan mayoritas responden penduduk Kecamatan Manuju dalam penelitian ini adalah S1 dengan persentase 26,67% dengan jumlah 8 orang, SMA sebanyak 7 orang dengan persentase 23,33%, responden dengan pendidikan SD, SMP, dan SMA masing-masing sebanyak 5 orang dengan persentase 16,67%.

d. Karakteristik berdasarkan pekerjaan responden

Responden penduduk Kecamatan Manuju berdasarkan pekerjaan terbagi atas 5 kelompok pekerjaan, yaitu Petani, Buruh, Wiraswasta, Perangkat Desa, dan PNS.

Adapun jumlah pada kelompok pekerjaan sebagai berikut.

Tabel 5 Karakteristik berdasarkan pekerjaan responden

No.	Pekerjaan	Jumlah Responden	Persentase (%)
1	Petani	5	16,67
2	Buruh	5	16,67
3	Wiraswasta	7	23,33
4	Perangkat Desa	2	6,67
5	PNS	11	36,67
Jumlah		30	100,00

Sumber: data primer yang diolah

Berdasarkan tabel di atas, responden dalam penelitian ini mayoritas bekerja sebagai PNS berjumlah 11 orang dengan persentase 36,67%, responden yang bekerja sebagai wiraswasta sebanyak 7 orang dengan persentase 23,33%, lalu petani dan buruh masing-masing berjumlah 5 orang dengan persentase 16,67%, serta responden yang bekerja sebagai perangkat desa dengan persentase 6,67% berjumlah 2 orang.

e. Karakteristik berdasarkan cara mendapatkan tanah

Responden penduduk Kecamatan Manuju berdasarkan cara mendapatkan tanah terbagi atas 3 kelompok, yaitu dari warisan, jual-beli, dan hibah.

Adapun jumlah masing-masing kelompok tersebut sebagai berikut.

Tabel 6 Karakteristik berdasarkan cara mendapatkan tanah

No.	Cara Mendapatkan Tanah	Jumlah Responden	Persentase (%)
1	Waris	16	53,33
2	Jual-Beli	13	43,33
3	Hibah	1	3,33
Jumlah		30	100,00

Sumber: data primer yang diolah

Berdasarkan tabel di atas, responden dalam penelitian ini mayoritas memperoleh tanahnya melalui warisan dengan persentase 53,33% dengan jumlah 16 orang, tanah yang diperoleh dari jual-beli sebanyak 13 orang dengan persentase 43,33%, dan responden yang memperoleh tanah dari hibah 3,33% dengan jumlah 1 orang. Berikut ini hasil wawancara yang dilakukan kepada salah satu narasumber bagaimana cara memperoleh tanahnya.

“Saya membeli tanah ini sekitar 10 tahun yang lalu dari teman saya, semua proses balik nama diurus menggunakan jasa Notaris⁴¹”

⁴¹ Ridwan Dg Tompo, salah satu narasumber penduduk Kecamatan Manuju, *wawancara*, Tanggal 2 Desember 2022

f. Karakteristik berdasarkan lamanya tempat tinggal

Responden penduduk Kecamatan Manuju berdasarkan durasi atau lamanya bertempat tinggal terbagi atas 3 kelompok, yaitu dari 1-5 tahun, 10-20 tahun, dan >20 tahun. Jumlah masing-masing kelompok tersebut sebagai berikut.

Tabel 7 Karakteristik berdasarkan lamanya tempat tinggal

No.	Lama Tempat Tinggal	Jumlah Responden	Persentase (%)
1	1-5 tahun	5	16,67
2	10-20 tahun	8	26,67
3	>20 tahun	17	56,67
Jumlah		30	100,00

Sumber: data primer yang diolah

Berdasarkan tabel di atas, mayoritas penduduk Kecamatan Manuju yang menjadi responden dalam penelitian ini berdasarkan lamanya bertempat tinggal yaitu >20 tahun dengan persentase 56,67%, 8 orang responden yang bertempat tinggal 10-20 tahun di Kecamatan Manuju dengan persentase 26,67%, dan 5 orang dengan persentase 16,67% yang bertempat tinggal di Kecamatan Manuju selama 1-5 tahun.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, peneliti mendapatkan hasil bahwa indikator kesadaran hukum masyarakat di Kecamatan Manuju Kabupaten Gowa tergolong cukup. Berikut ini merupakan hasil dari survey dan wawancara yang telah dilakukan.

Tabel 8 Survey Kepemilikan Sertifikat Tanah

NO.	PERTANYAAN	JUMLAH	
		Ya	Tidak
1	Apakah tanah anda telah bersertifikat?	21	9
Persentase%		70	30

Sumber: data primer yang diolah

Berdasarkan tabel survey di atas, menunjukkan bahawa jumlah kepemilikan sertifikat tanah pada penelitian ini sebanyak 21 orang dengan persentase sebesar 70%, dan untuk responden yang tidak memiliki sertifikat tanah yaitu 9 orang dengan persentase 30%.hal ini menunjukkan bahwa tingkat kesadaran masyarakat dalam hal pendaftaran tanah tergolong cukup.

Berikut ini merupakan hasil penelitian terkait sistem pendaftaran tanah yang digunakan responden dalam pendaftaran tanahnya.

Tabel 9 Sistem Pendaftaran Tanah yang digunakan Responden

NO	PERTANYAAN	JUMLAH			
		Sistematis	Sporadik	PTSL	Calo
1	Sistem pendaftaran tanah apa yang digunakan dalam pendaftaran tanah?	2	7	0	12
Persentase%		10	33	0	57

Sumber: data primer yang diolah

Berdasarkan tabel survey di atas, sistem pendaftaran tanah yang paling banyak digunakan adalah calo yaitu berjumlah 12 orang dengan persentase 57%, sistem pendaftaran tanah dengan cara sporadik berjumlah 7 orang dengan persentase 33%, dan sistem pendaftaran tanah secara sistematis berjumlah 2 orang dengan persentase 10%.

Berikut ini merupakan jawaban dari responden terkait indikator kesadaran hukum yang terdiri atas: (1) Pengetahuan Hukum; (2) Pemahaman Hukum; (3) Sikap Hukum; dan (4) Pola Perilaku Hukum.

1. Pengetahuan Hukum

Pengetahuan hukum masyarakat diketahui dari jawaban responden yang merupakan penduduk Kecamatan Manuju Kabupaten Gowa sesuai dengan hasil survey berikut ini.

Tabel 10 Survey deksripsi pengetahuan hukum

NO	PERTANYAAN	JUMLAH		
		M	CM	TM
1	Apakah Bapak/Ibu mengetahui tata cara mendaftarkan tanah diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah?	11	11	8
2	Apakah Bapak/Ibu mengetahui bahwa kepemilikan sertifikat tanah itu wajib bagi warga masyarakat?	20	10	-
3	Apakah Bapak/Ibu mengetahui syarat-syarat untuk mendaftarkan tanah?	10	12	8
4	Apakah Bapak/Ibu mengetahui berapa besar biaya yang dikeluarkan dalam pengurusan sertifikat tanah?	8	14	8
5	Apakah Bapak/Ibu mengetahui fungsi dan kegunaan dari pendaftaran tanah?	25	5	-
Jumlah		74	52	24

Sumber: data primer yang diolah

Keterangan:

- M : Mengetahui
- CM : Cukup Mengetahui
- TM : Tidak Mengetahui

Berdasarkan tabel survey di atas, pengetahuan umum penduduk Kecamatan Manuju berdasarkan hasil survey menunjukkan bahwa mayoritas responden mengetahui dan berada dalam kategori cukup mengetahui terkait pentingnya pendaftaran tanah. teori Soerjono Soekanto, pengetahuan umum merupakan pengetahuan seseorang mengenai perilaku tertentu yang diatur dalam hukum⁴². Hal ini berkaitan dengan asumsi bahwa masyarakat dianggap mengetahui peraturan terkait pendaftaran tanah.

2. Pemahaman Hukum

Pemahaman hukum penduduk Kecamatan Manuju dapat diketahui dari jawaban responden pada penelitian dengan hasil survey berikut.

Tabel 11 Survey deskripsi pemahaman hukum

NO	PERTANYAAN	JUMLAH		
		P	CP	TP
1	Apakah Bapak/Ibu memahami syarat-syarat yang dibutuhkan untuk pendaftaran tanah?	4	19	7
2	Apakah Bapak/Ibu memahami formulir yang terdapat dalam pendaftaran tanah?	3	20	7
3	Apakah Bapak/Ibu memahami tujuan pendaftaran tanah?	26	4	-
4	Apakah Bapak/Ibu memahami dampak negatif dari tidak memiliki sertifikat tanah? (klaim sepihak, sengketa, dll)	20	10	-
Jumlah		53	53	14

Sumber: data primer yang diolah

⁴² Soejono Soekarno, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Edisi Pertama, (Jakarta: Rajawali, 1982), hlm. 182

Keterangan:

- P : Paham
- CP : Cukup Paham
- TP : Tidak Paham

Berdasarkan tabel survey di atas, menunjukkan bahwa pemahaman hukum responden pada penelitian ini dapat dikategorikan baik karena hasil dari penelitian menunjukkan bahwa jumlah responden yang paham dan cukup paham akan pentingnya pendaftaran tanah seimbang.

Menurut Soerjono Soekanto, pemahaman hukum menyatakan bahwa sejumlah informasi yang dimiliki seseorang mengenai isi peraturan dari suatu hukum tertentu. Melalui pemahaman hukum, masyarakat diharapkan memahami tujuan peraturan perundang-undangan serta manfaatnya bagi pihak-pihak yang kehidupannya diatur perundang-undangan, mengenai persepsi dengan norma-norma yang berlaku di masyarakat dan tingkah laku sehari-hari⁴³.

⁴³ Soejono Soekarno, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Edisi Pertama, (Jakarta: Rajawali, 1982), hlm. 182

3. Sikap Hukum

Sikap hukum penduduk Kecamatan Manuju dapat diketahui dari jawaban responden pada penelitian dengan hasil survey berikut ini.

Tabel 12 Survey deskripsi sikap hukum

NO	PERTANYAAN	JUMLAH		
		S	CS	TS
1	Bagaimana sikap Bapak/Ibu terhadap syarat-syarat pendaftaran tanah?	2	17	11
2	Bagaimana sikap Bapak/Ibu terhadap pelayanan pendaftaran tanah?	8	20	2
3	Bagaimana sikap Bapak/Ibu terhadap pelayanan pejabat pemerintah dalam pendaftaran tanah?	2	7	21
4	Bagaimana sikap Bapak/Ibu terhadap biaya yang dibebankan dalam pendaftaran tanah?	-	15	15
5	Bagaimana sikap Bapak/Ibu terhadap kewajiban untuk memiliki sertifikat tanah?	20	10	-
Jumlah		32	69	49

Sumber: data primer yang diolah

Keterangan:

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

Berdasarkan tabel survey di atas, menunjukkan bahwa jumlah jawaban responden pada penelitian ini paling banyak adalah “Cukup Setuju”. Hal ini menunjukkan bahwa sikap hukum yang dimiliki responden pada penelitian ini adalah cukup, jumlah “Tidak Setuju” termasuk kurang, dan untuk jawaban responden “Setuju” hanya berbeda 7 nilai. Hal ini menunjukkan bahwa sikap hukum yang dimiliki responden pada penelitian ini tergolong cukup cenderung kurang.

Sikap hukum yang disebutkan oleh Soerjono Soekanto merupakan kecenderungan untuk menerima hukum karena adanya manfaat yang menguntungkan ataupun penghargaan jika hukum tersebut ditaati, sikap hukum akan melibatkan pilihan warga terhadap hukum yang sejalan dengan nilai-nilai yang ada dalam dirinya, sehingga masyarakat akan menerima hukum berdasarkan manfaat terhadapnya⁴⁴.

4. Pola Perilaku Hukum

Pola perilaku hukum penduduk Kecamatan Manuju dapat diketahui dari jawaban responden pada penelitian dengan hasil survey berikut ini.

Tabel 13 Survey deskripsi pola perilaku hukum

NO	PERTANYAAN	JUMLAH		
		S	CS	TS
1	Sebelum mendaftarkan tanah Bapak/Ibu, bertanya terlebih dahulu kepada Pejabat Pemerintah/PPAT yang bersangkutan?	8	7	15
2	Dalam pendaftaran tanah apakah Bapak/Ibu melalui proses yang resmi?	4	10	16
3	Apakah Bapak/Ibu setuju pendaftaran tanah melalui calo?	16	4	10
4	Bagaimana sikap Bapak/Ibu terhadap program yang dilakukan oleh pemerintah untuk mempercepat pembuatan sertifikat tanah?	6	24	-
Jumlah		34	45	41

Sumber: data primer yang diolah

⁴⁴ Soejono Soekarno, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Edisi Pertama, (Jakarta: Rajawali, 1982), hlm. 183

Keterangan:

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

Jawaban paling banyak pada tabel survey di atas adalah “Cukup Setuju/CS”, hal ini dapat menunjukan pola perilaku hukum responden pada Kecamatan manuju dalam kategori cukup. Kemudian disusul oleh “Tidak Setuju/TS” dimana hal ini menunjukan bahwa masyarakat mulai dengan mandiri mendaftarkan tanahnya secara resmi. Menurut Soerjono Soekanto dalam pola perilaku hukum merupakan hal yang dapat dilihat apakah peraturan berlaku atau tidak di masyarakat, dan kesadaran hukum masyarakat akan timbul apabila kepentingan masyarakat terjamin oleh hukum yang ada⁴⁵.

B. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Masyarakat di Kecamatan Manuju Kabupaten Gowa dalam Mendaftarkan Tanahnya

Pendaftaran tanah di Kecamatan Manuju, Kabupaten Gowa, dalam pendaftaran tanah memiliki beberapa faktor penghambat maupun pendukung. Berikut ini merupakan beberapa faktor penghambat masyarakat Kecamatan Manuju, Kabupaten Gowa dalam mendaftarkan tanahnya, yaitu:

⁴⁵ Soejono Soekarno, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Edisi Pertama, (Jakarta: Rajawali, 1982), hlm. 183

a) Kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat

Masyarakat menganggap bahwa sertifikat tanah hanya diperlukan untuk meningkatkan harga tanah karena mengeluarkan biaya pada saat pengurusan sertifikat ke kantor pertanahan sebagai kompensasi dari biaya pengurusan, masyarakat beranggapan bahwa harga suatu tanah hanya dinilai berdasarkan luas dan kualitas suatu tanah, serta menganggap bahwa sertifikat tanah diperlukan ketika mengajukan peminjaman ke bank sebagai jaminan dalam pemberian kredit.

b) Beranggapan bahwa membutuhkan waktu yang cukup lama dalam pengurusan sertifikat

Masyarakat beranggapan bahwa dalam proses pendaftaran tanah memerlukan waktu yang lama, seperti yang telah terjadi pada masyarakat yang mendaftarkan tanahnya secara individu ke pertanahan yang memakan waktu 6 bulan bahkan bertahun-tahun. Dalam proses pendaftaran tanah berlangsung, seringkali terhambat karena terjadinya sengketa atau keberatan dari pihak lain. Terlebih jarak dari Kecamatan Manuju ke Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa yang memiliki jarak cukup jauh membuat masyarakat berpikir untuk mendaftarkan tanahnya. Hal ini dapat diketahui berdasarkan wawancara yang dilakukan sebagai berikut.

“Saya mendaftarkan tanah saya karena takut terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan seperti klaim sepihak, dll. Namun dalam proses pendaftaran tanah yang umumnya berkisar 60 hingga 120 hari, tetapi dalam proses pembuatan sertifikat tanah memakan waktu 8 bulan⁴⁶”.

c) Faktor ekonomi

Masyarakat beranggapan bahwa dalam proses pendaftaran tanah membutuhkan biaya yang cukup banyak tergantung dari luasan tanah yang dimiliki, karena dalam proses administrasi membutuhkan biaya serta pajak yang harus dibayarkan setiap tahunnya membuat masyarakat berpikir untuk mensertifikatkan tanahnya. Hal ini didasari oleh kutipan wawancara yang telah dilakukan berikut ini.

“Saya daftarkan tanah yang diwariskan dari orang tua, tapi biaya yang dibutuhkan banyak, mulai dari biaya pendaftaran, pengukuran, biaya panitia, serta pembayaran pajak PBB yang harus dibayarkan tiap tahunnya membuat saya mengurungkan niat. Lagian penduduk sini tau betul jika kalau pemilik tanah keluargaku⁴⁷”

d) Kurangnya keinginan untuk mendaftarkan tanah

Masyarakat beranggapan bahwa tanah yang sudah terdaftar atau yang sudah memiliki surat tanah baik dari pihak mana pun yang menerbitkan (instansi pemerintah) merasa bahwa sudah mendaftarkan tanah dan dapat menjadi alat bukti yang kuat,

⁴⁶ Ibu Wanty, salah satu responden penduduk Kecamatan Manuju, *wawancara*, Tanggal 2 Desember 2022

⁴⁷ Dg Nambung, salah satu responden penduduk Kecamatan Manuju, *wawancara*, Tanggal 2 Desember 2022

umumnya kepada masyarakat yang memperoleh tanahnya dari warisan orang tua merasa memiliki saksi karena masyarakat mengetahui betul kepemilikan tanah tersebut. Padahal semua tanah yang dimiliki masyarakat telah ditetapkan pajak bumi dan bangunan (PBB) dalam rangka pemenuhan dan peningkatan pendapatan negara

- e) Faktor kebijakan mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan pendaftaran tanah

Kebijakan dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan penentuan apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih besar maka akan dikenakan pajak.

Faktor-faktor pendukung dalam pendaftaran tanah, yaitu:

- a) Menciptakan rasa aman bagi pemilik tanah

Terhindar dari perasaan takut akan gugatan dan klaim sepihak, hal ini menjadi kebutuhan bagi para pemegang hak atas tanah. dengan adanya perasaan aman ini maka pemilik atau pemegang hak atas tanah akan menggarap atau mengelola tanahnya dengan sungguh-sungguh yang akan berdampak positif para produktifitas tanah dan meningkatkan kesejahteraan pemilik maupun penggarap tanah.

- b) Memperoleh perlindungan hukum bagi masyarakat yang memiliki sertifikat tanah

Sesuai amanat dari Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, sehingga adanya kepastian hukum bagi masing-masing pihak serta terjaganya hak yang dimiliki.

- c) Memperoleh alat bukti yang kuat sebagai pemilik tanah yang sah di mata hukum

Prosedur untuk memperoleh hak atas tanah menjadi mudah, seperti pada Pasal 7 yang memungkinkan kepala desa sebagai PPAT di daerah terpencil, serta Pasal 24 yang memungkinkan seseorang yang tidak memiliki bukti sama sekali mengenai tanah yang dikuasainya untuk mendaftarkan tanahnya dengan itikad baik selama 20 tahun dan tidak ada pihak lain atau manapun yang menggugat, jika tidak memiliki bukti yang lengkap, maka pemilik tanah dapat melengkapi bukti dengan menghadirkan keterangan saksi yang dapat dipercaya oleh Panitia Ajudikasi.

d) Meningkatkan nilai jual tanah.

Tanah yang terdaftar umumnya akan memiliki lebih tinggi nilai jual dibanding dengan yang tidak bersertifikat, karena pembeli tanah yakin akan kebenaran mengenai data tanah yang hendak dibeli sudah memiliki kepastian hukum.

e) Memanfaatkan tanah sebagai jaminan pinjam uang di bank

Perekonomian masyarakat akan lebih maju karena dapat menjadikan sertifikat tanah sebagai jaminan di bank, dalam hal ini masyarakat yang tidak memiliki modal dapat memperoleh modal usaha dengan menjaminkan sertifikat tanah sebagai jaminan peminjaman uang di bank yang akan berdampak positif terhadap pertumbuhan ekonomi.

f) Mudah dalam peralihan hak

Pemilik sertifikat akan dengan mudah melakukan peralihan hak atas tanah, karena dengan menunjukan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional disertai dengan syarat lain yang diperlukan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Tingkat kesadaran hukum masyarakat dalam rangka pendaftaran tanah di Kecamatan Manuju Kabupaten Gowa dapat dikatakan cukup. Hal ini disebabkan beberapa aspek, yaitu: cukup dalam pengetahuan hukum, pemahaman hukum, sikap hukum, serta perilaku masyarakat, karena masih terdapat beberapa penduduk yang tidak memahami dan mengetahui proses pendaftaran tanah, dan masih maraknya menggunakan calo dalam hal pengurusan tanah. Penduduk Kecamatan Manuju juga sebagian masih belum paham terkait pentingnya memiliki sertifikat tanah.
2. Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat di Kecamatan Manuju Kabupaten Gowa dalam mendaftarkan tanahnya, ialah pertama faktor penghambat karena kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat tanah, beranggapan bahwa proses pendaftaran tanah memakan waktu yang cukup lama, adanya biaya-biaya yang akan dikeluarkan dalam proses pengurusan tanah dan pembayaran pajak. Adapun faktor pendukung yaitu menciptakan rasa aman, memperoleh perlindungan hukum, dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat, meningkatkan nilai jual tanah, meningkatkan perekonomian masyarakat dengan menjadikan sertifikat tanah sebagai jaminan pinjam uang di bank, dan memudahkan dalam peralihan hak.

B. Saran

1. Sebaiknya Pemerintah lebih sering melakukan sosialisasi mengenai pentingnya dilakukan pendaftaran tanah, dan proses pendaftaran tanah secara baik dan benar untuk mengatasi ketidaktahuan hukum dalam pendaftaran tanah, serta mengetahui dengan baik bagaimana proses pendaftaran tanah melalui jalur yang baik dan resmi untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan kemudian hari. Melakukan penyuluhan melalui media massa. Bekerja sama dengan perguruan tinggi untuk melakukan sosialisasi.
2. Sebaiknya masyarakat mengetahui proses pendaftaran tanah dengan baik dan benar, jika tidak mengetahui bagaimana proses dan alur pendaftaran tanah, maka sebaiknya masyarakat dapat menggunakan jasa PPAT ataupun bertanya kepada pemerintah daerah setempat, seperti aparat desa maupun kecamatan, atau datang langsung ke Kantor Badan Pertanahan Daerah Kabupaten Gowa, untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan seperti klaim sepihak, sengketa tanah, dll, agar dapat terhindar dari makelar tanah maupun calo.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Quran Surah Al-A'raf Ayat 58.

Ali Achmad, Heryani Wiwie. 2012. ***Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum***. Kencana. Jakarta.

-----, 2009. ***Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan termasuk Interpretasi Undang-Undang***. Kencana. Jakarta.

Arifin Fairuz Syifa. 2008. ***Pembaruan Agraria Nasional dengan Program Sertipikat Tanah Melalui Prona Guna Menyukkseskan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Pemalang***. Universitas Diponegoro. Semarang.

Bambang Eko Muljono. 2016. ***Pendaftaran Tanah Pertama Kali secara Sporadik melalui Pengakuan Hak***.

Ellya Rosana. 2014. ***Kepatuhan Hukum Sebagai Wujud Kesadaran Hukum Masyarakat***.

Fahmi Mujazin. 2009. ***Faktor Pendukung dan Penghambat Peralihan Hak atas Tanah karena Warisan***. Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Fuad Iwan Zainul, 2010. ***Kesadaran Hukum Pengusaha Kecil di Bidang Pangan dalam Kemasan di Kota Semarang terhadap Regulasi Sertifikat Produk Halal***. Universitas Diponegoro. Semarang

Guntur I Gusti Nyoman. 2014. ***Pendaftaran Tanah***. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.

Harsono Boedi. 2007. ***Hukum Agraria Indonesia***. Djambatan. Jakarta.

Iqramulyo Nugroho. 2019. ***Penyelesaian Sertifikat Ganda di BPN Gowa Perspektif Hukum Islam***. UIN Alauddin. Makassar.

Ismail Samun. 2013. ***Hukum Administrasi Pertanahan***. Graha Ilmu.

Lambonan Marthin Luther. 2018. ***Pendaftaran Tanah dalam Sistem Hukum Indonesia menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997***. Universitas Sam Ratulangi. Manado.

Marwan Mas. 2014. ***Pengantar Ilmu Hukum***. Ghalia Indonesia. Surabaya.

Reda Manthovani, Istiqomah. 2017. **Pendaftaran Tanah di Indonesia**. Universitas Al Azhar Indonesia. Jakarta.

Rusmadi Rumad. 2007. **Menyikapi Tabir Masalah Pertanahan**. Mandar Maju. Jakarta.

Sibuan Harris Yonatan Parmahan. **Arti Penting Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali**.

Soejono Soekanto. 1982. **Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum**. Rajawali. Jakarta.

-----, 2004. **Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum**. Raja Grafindo Persada. Jakarta

Suharso, Retnoningsih. **Kamus Besar Bahasa Indonesia**. Widya Karya. Semarang

Tehupeiory Aartje. 2012. **Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia**. Raih Asa Sukses. Jakarta.

Verawati, Drs. Abdul Hafid, MM. 2022. **Kecamatan Manuju dalam Angka**. Badan Pusat Statistik Kabupaten Gowa.

Wibow T. Tunardy, S.H., M.Kn. 2022. **Jurnal Hukum Pendaftaran Tanah**

Zuhaida Anggun, Wawan Kurniawan. 2018. **Deskripsi Saintifik Pengaruh Tanah pada Pertumbuhan Tanaman: Studi Terhadap QS. Al-A'raf Ayat 58**.

Internet/Website:

Andi Aisyah, Trijaya. 2008. Sengketa Lahan Kebun, 3 Tewas dan 1 Rumah Terbakar. Okezone. Gowa.

Johnson Simanjuntak. 2022. 80 Juta Bidang Tanah Telah Bersertifikat di 2022, Masih 46 Juta Lagi yang Harus Diselesaikan. Tribunnews.com. Jakarta.

-----, 2008. Tawuran Massal di Gowa, 3 Tewas. Gowa.

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Penjabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.