

## BAB II KERANGKA TEORI

### A. Teori-teori yang Terkait dengan Judul

#### 1. Kesadaran Hukum

##### a. Pengertian Hukum dan Sadar Hukum

Untuk merumuskan sebuah pengertian hukum tidaklah mudah karena hukum itu meliputi banyak segi dan bentuk sehingga suatu pengertian tidak mungkin mencakup keseluruhan segi dan bentuk. Selain itu, setiap individu atau master akan memberikan makna alternatif sesuai dengan perspektif khusus mereka yang akan menampilkan bagian-bagian tertentu dari undang-undang sesuai dengan rektor. Arti yang berbeda dari peraturan oleh spesialis tertentu adalah sebagai berikut:<sup>1</sup>

Prof. Mr. E.M Meyers dalam bukunya "De Algemene bergrippen van het burglijik Recht:" Regulasi adalah segala keputusan yang mengandung perenungan terhadap kualitas etika, yang dipusatkan pada perilaku manusia di mata publik, dan merupakan aturan-aturan yang berlaku sebagai aturan bagi para peneliti negara. dalam berlatih pengendalian".

Leon Duhuit: "peraturan adalah aturan memimpin bagi warga negara, mengelola yang kemampuannya untuk menggunakan pada detik tertentu diperhatikan oleh masyarakat umum sebagai jaminan tanggapan khas. Selanjutnya, yang jika diabaikan menyebabkan tanggapan khas terhadap individu yang melakukan pelanggaran itu sendiri."

Sesuai J.C.T. Simorangkir dan Woejono Sastroprando sebagai berikut: "Peraturan adalah pedoman yang bersifat memaksa yang mengatur tingkah laku manusia secara lokal yang dibuat oleh badan resmi yang disetujui, pelanggaran terhadap pedoman ini menyebabkan dimulainya gerakan, khususnya dengan disiplin ilmu tertentu. Berbagi definisi para peneliti tersebut diatas memperoleh kesimpulan bahwa hukum pada dasarnya adalah segala peraturan yang dalamnya berisi peraturan -

---

<sup>1</sup>C.T.S. Kansil, "Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia", Jakarta: Balai Pustaka Indonesia, 1999), 34-36

peraturan yang wajib ditaati oleh semua orang dan terdapat sanksi yang tegas di dalamnya bagi yang melanggar. Kesadaran hukum adalah kesadaran diri sendiri tanpa tekanan, paksaan, atau perintah dari luar untuk tunduk pada hukum yang berlaku.

Dengan kesadaran yang sah di arena publik, hukum tidak harus memaksakan sanksi. Sanksi hanya dijatuhkan kepada penduduk yang benar-benar terbukti melakukan pelanggaran hukum. Hukum berisi perintah dan larangan. Undang-undang memberi tahu kita kegiatan mana yang bertentangan dengan hukum yang dengan asumsi dilakukan akan dikompromikan sebagai otorisasi yang sah. Untuk perbuatan-perbuatan yang bertentangan dengan hukum, jelas dianggap menyalah gunakan hukum sehingga diruntuhkan dengan disiplin.

Pengertian Kesadaran Hukum Menurut peneliti Soerjono Soekanto bahwa kesadaran hukum melibatkan nilai-nilai yang ada pada masyarakat tentang peraturan yang ada atau tentang peraturan yang seharusnya ada. Pada dasarnya kapasitas yang ditekankan adalah kualitas tentang kapasitas regulasi dan bukan penilaian yang sah atas kejadian-kejadian penting dalam masyarakat umum yang sangat berkepentingan.<sup>2</sup>

#### **b. Kesadaran Hukum Dalam Pandangan Islam**

Dalam Ensiklopedia Hukum Islam V halaman 1525 dalam buku Amir Syarifudin dimaknai: secara etimologis *mindful* berarti: mengetahui, merasakan dan memahami. Sejauh *fiqh* (yang membahas peraturan dalam perasaan kesadaran hukum) itu berarti mengetahui atau memahami tentang langkah-langkah yang sah yang dilakukan dan hasil yang sah darinya, dan memiliki pilihan untuk memisahkan yang besar dan yang buruk. Dengan cara ini, perhatian penuh yang sah menyiratkan perasaan dan pemahaman bahwa cara-cara berperilaku tertentu dikendalikan oleh regulasi.<sup>3</sup>

Menurut Al-Qur'an. Firman Allah, dalam surat Fathir ayat 4, menegaskan:

---

<sup>2</sup> Soerjono Soekanto, "*Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*",(Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 20

<sup>3</sup> Amir Syarifuddin, "*Meretas Kekuatan Ijtihad*", (Ciputat: Ciputat Press, 2002), 248

وَإِنْ يُكَذِّبُوكَ فَقَدْ كُذِّبَتْ رُسُلٌ مِنْ قَبْلِكَ وَإِلَى اللَّهِ

تُرْجَعُ الْأُمُورُ

Artinya: “Dan jika mereka mendustakan kamu (sesudah kamu beri peringatan) maka sungguh telah didustakan pada rasul-rasul sebelum kamu. Dan hanya kepada Allah-lah dikembalikan segala urusan” (Qs. Fathir:4)

Menanamkan kesadaran yang sah secara lokal harus dilakukan oleh semua perkumpulan dengan tujuan agar hukum dan ketertiban dapat berjalan seperti yang diharapkan. Regulasi dibuat untuk mengontrol standar dan eksistensi manusia, agar tidak saling menyakiti. Selain itu, hukum juga mengatur apa yang harus atau tidak boleh dilakukan oleh individu. Perhatian yang sah harus didasarkan pada informasi tentang apa hukum itu. Jika seseorang tidak memiliki gambaran yang jelas tentang apa itu hukum, jelas dia tidak dapat melakukan hukum dengan benar. Dia harus menyadari bahwa regulasi penting bagi masyarakat karena melindungi masyarakat dari kekacauan. Mengembangkan kesadaran yang sah tentu bukan hal yang sederhana, namun ilustrasi biasa akan mengakui hukum oleh daerah itu sendiri.

Ada beberapa hal yang perlu dilakukan untuk menyadarkan masyarakat akan pentingnya taat hukum, antara lain:

1) Tindakan

Ini adalah salah satu cara utama dan pertama untuk menanamkan kesadaran yang sah secara lokal. Kegiatan tersebut dapat berupa disiplin karena melanggar hukum, dan penghargaan untuk mematuhi hukum. Jadi hukum harus dilaksanakan sebagaimana mestinya jika kesadaran sah daerah itu dipahami.

2) Pendidikan

Segala sesuatu tentang informasi, pemahaman, perhatian yang sah kepada orang lain, dan toleransi hukum harus disampaikan dengan cara yang baik. Pelatihan adalah salah satu cara yang benar untuk

menyampaikannya. Hal ini tentunya bisa dimulai dari lingkungan keluarga kemudian ke sekolah dan benar-benar pada saat itu hingga ke wilayah lokal yang lebih luas.

3) Kampanye

Misi juga merupakan jenis prolog hukum. Ketika seseorang mengenal hukum, hadiah ketika mereka menyalah gunakannya dan hadiah yang mereka dapatkan ketika mereka mematuhi, maka mereka akan benar-benar ingin memiliki kesadaran hukum yang sebenarnya.

4) Keteladanan

Keteladanan adalah komponen penting untuk menumbuhkan kesadaran yang sah secara lokal. Seringkali sulit untuk mengembangkan kesadaran publik yang sah mengingat kurangnya model dari perintis atau pemolisian sendiri.

Penjelasan diatas menyiratkan bahwa pengawasan hukum adalah suatu kondisi di mana individu perlu memperhatikan, harus tunduk pada hukum dengan penuh perhatian, tanpa tekanan dari siapa pun. Secara sederhana, kesadaran hukum publik pada dasarnya adalah dasar dari latihan dalam kehidupan sehari-hari, dan digunakan sebagai semacam perspektif perilaku oleh warga.<sup>4</sup>

**c. Teori Kesadaran Hukum**

Menurut Prof. Soerjono Soekanto mengemukakan empat indikator kesadaran hukum yang secara beruntun (tahap demi tahap) yaitu :<sup>5</sup>

- 1) Sebuah. Informasi hukum adalah informasi individu tentang cara berperilaku tertentu yang diatur oleh peraturan yang tersusun, khususnya apa yang dilarang dan apa yang diizinkan.
- 2) Pengertian hukum adalah berbagai data yang dimiliki oleh seseorang mengenai butir-butir aturan (tersusun), khususnya tentang butir-butir, tujuan, dan manfaat pedoman-pedoman tersebut.
- 3) Mentalitas terhadap hukum adalah kecenderungan untuk mengakui atau meniadakan hukum karena

---

<sup>4</sup>Qur'an Surat Fathir AyAT 4

<sup>5</sup> Soerjono Soekanto, "Kesadaran dan Kepatuhan Hukum", (Jakarta: Rajawali Pers, 1982), 29

adanya penghargaan atau pengakuan bahwa hukum itu berguna bagi keberadaan manusia, untuk itu pada keadaan ini sudah ada komponen penghargaan terhadap hukum dan ketertiban.

- 4) Cara berperilaku yang sah adalah tentang apakah hukum dan ketertiban berlaku di mata publik, jika hukum dan ketertiban berlaku, sejauh mana itu berlaku dan sejauh mana daerah setempat tunduk padanya.

**d. Syarat-syarat Kesadaran Hukum**

Sebanding dengan syarat dan cara syahid, agar individu memahami adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur berbagai macam syariat, maka diperlukan kemauan agar syar'i dapat berjalan sesuai dengan hipotesis yang dikemukakan oleh Prof. Soerjono Soekanto tentang informasi tentang peraturan itu sendiri, memahami apa itu hukum, memperhatikan komitmen sah kita kepada orang lain, mentoleransi hukum, agar keempat fokus ini bekerja dengan baik dan memunculkan kesadaran hukum, terutama dengan kesadaran hukum para pedagang jalanan, maka, pada saat itu intinya ada syarat - syarat prosedurnya adalah sebagai berikut :

- 1) Kesadaran yang sah harus didasarkan pada informasi tentang apa itu hukum, jika seseorang tidak tahu apa itu hukum, jelas dia tidak dapat melakukan hukum dengan benar, individu perlu menyadari bahwa hukum itu penting bagi daerah setempat. Karena itu melindungi individu dari berbagai hal yang menyalah gunakan hukum.
- 2) Memahami hukum menjadi penting ketika seseorang hanya tahu dan tidak sepenuhnya memiliki ide, akan ada kesalahan pahaman bahwa hasil dalam hukum tidak mengisi sebagaimana mestinya, memahami hukum adalah salah satu hal yang harus dimiliki oleh setiap orang yang menjalankan hukum.
- 3) Kesadaran akan komitmen kita kepada orang lain, ketika seseorang tahu bagaimana bisa dan tidak bisa memperlakukan orang lain, dan tahu bahwa akan ada hadiah untuk semua yang dia lakukan, positif atau negatif, akibatnya mereka akan memiliki kesadaran hukum yang sah.

4) Menerima hukum, meskipun orang-orang tahu dan paham akan hukum mengerti kewajiban hukum mereka terhadap orang lain, apabila mereka tidak mau menerima hukum tersebut, maka kesadaran hukum tidak akan terwujud dan hukum tidak akan bisa berjalan sebagaimana mestinya, menerima hukum adalah suatu aturan yang pasti yang harus ditaati jika hukum ingin berjalan membuat masyarakat bisa menerima hukum memang tidak mudah, akan tetapi pengajaran-pengajaran secara berkala memberikan efek penerimaan hukum masyarakat itu sendiri.<sup>6</sup>

**e. Faktor-faktor Kesadaran Hukum**

Dalam membahas kesadaran hukum masyarakat, maka dapat mempunyai taraf kesadaran hukum yang masih relatif rendah, maka hal ini di sebabkan kesadaran hukum ditentukan oleh faktor-faktor sebagai berikut :

- 1) Rasa takut pada sanksi
- 2) Memelihara hubungan baik dengan kelompok
- 3) Memelihara hubungan baik dengan penguasa
- 4) Kepentingan pribadi terjamin
- 5) Sesuai dengan nilai yang dianut

Penegasan unsur-unsur ini sangat persuasif, itu akan secara signifikan lebih terkait jika di antara setiap tanda kesadaran hukum secara keseluruhan atau secara mandiri. Menurut Soerjono Soekanto, faktor yang lebih diprioritaskan adalah informasi mengenai butir-butir pedoman yang sebenarnya, yang dari satu sisi dipengaruhi oleh usia, tingkat pendidikan, dan lama tinggal. Dibandingkan dengan kesadaran sah pedagang jalanan, ada beberapa faktor yang mempengaruhinya, antara lain:

1) Faktor Pendidikan

Pendidikan merupakan kebutuhan daerah yang vital karena dengan sekolah pandangan daerah menjadi sangat berkembang dan terkoordinasi, dengan pelatihan ini pula masyarakat dapat meningkatkan kesejahteraan ekonomi mereka. Sebagaimana dikemukakan oleh Soerjono Soekanto secara umum, faktor edukatif sangat mempengaruhi informasi tentang substansi yang

---

<sup>6</sup> Soerjono Soekanto, "Kesadaran dan Kepatuhan Hukum", (Jakarta: Rajawali Pers, 1982), 29, 35

halal, cara pandang yang sah, dan contoh perilaku yang halal, khususnya bagi para pedagang kaki lima.

Sesuai pasal 1 angka (1) Undang-undang No. 20 Tahun 2003 tentang sistem persekolahan umum, “pengajaran adalah pekerjaan yang disadari dan disusun untuk menciptakan iklim belajar dan pengalaman pendidikan sehingga siswa secara efektif mengembangkan kemampuannya untuk memiliki kekuatan duniawi yang ketat, pengendalian diri, budi pekerti, pengetahuan, kemampuan dan orang terhormat yang diperlukan tanpa orang lain dan masyarakat, negara dan negara”.

Mengingat pasal 1 angka (11) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Persekolahan Umum, maka ditegaskan bahwa “pelatihan formal adalah suatu cara pengajaran yang terorganisir dan berlapis yang terdiri dari persekolahan dasar, pengajaran pilihan, pendidikan lanjutan”. Jenjang pendidikan dimulai dari pelatihan sekolah dasar (yang disebut SD), kemudian dilanjutkan dengan pelatihan sekolah menengah (yang disebut SMP), sekolah menengah (yang disebut SMA). Sebagai aturan umum, pelatihan yang diperlukan adalah sembilan tahun. Pelatihan di tingkat sekolah menengah juga dapat berlanjut ke tingkat yang lebih signifikan, yaitu pembelajaran khusus di perguruan tinggi yang diminati.

Hubungan antara kesadaran yang sah dan variabel instruktif adalah bahwa semakin tinggi pendidikan seseorang, kecenderungan untuk mengetahui tentang hukum kadang-kadang lebih tinggi bahkan dibandingkan dengan pelatihan yang lebih rendah, namun mungkin instruksi yang lebih rendah sepenuhnya memiliki perhatian, namun beberapa tidak memiliki kesadaran yang sah. perhatian. Perbedaan derajat latihan memberikan alternatif nada dan gaya tingkah laku dalam menjawab dan mengurus setiap persoalan, sekolah akan dikaitkan dengan luas dan terbatasnya pengetahuan individu yang nantinya akan mempengaruhi cara individu berperilaku. Kedua cara

berperilaku yang cukup banyak dipengaruhi oleh instruksi individu didapat dari iklim.

2) Faktor Ekonomi

Kemajuan ekonomi yang tak terhindarkan dan kesulitan menemukan jalur pekerjaan baru untuk memulai bisnis mengharapkan seseorang untuk memiliki opsi untuk melanggar hukum seperti pedagang jalanan yang perlu menjual di sekitar trotoar, jalan-jalan yang jelas-jelas ditolak oleh otoritas publik, semakin banyak persyaratan diperlukan, semakin banyak dari mereka yang tidak tahu tentang hukum, hubungan antara elemen keuangan dan kesadaran yang sah sangat penting karena sebagian besar penjual jalan yang menjual di sekitar trotoar dan badan jalan membutuhkan dana untuk membeli toko rumah dan ekonominya juga sangat rendah karena melibatkan tempat-tempat yang dilarang oleh otoritas publik.

**2. Pendaftaran Tanah**

**a. Pengertian Tanah**

Pengertian tanah, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah tentang tanah, yaitu lapisan bumi yang paling luar atau lapisan bumi yang berada di atas sekali. Selain itu, dimaklumi bahwa tanah juga mengandung perspektif sosial, (kualitas kering-subur, basah-berbuah), politik, halal, kepemilikan, kebebasan dan selanjutnya implikasi mendalam, misalnya, tanah standar dan tanah suci, tanah juga terhubung. dengan bangsa kelahiran, (tempat di mana ada tumpah darah) setiap penduduk Indonesia, menyinggung Indonesia sebagai "Tanah Air atau Ibu Pertiwi", kedua kata ini mengandung implikasi biologis yang luas. Istilah ini dapat memiliki makna politik publik, juga memiliki aspek ekologis, tanah adalah sumber kehidupan manusia.

Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan sebagai berikut:

“Berdasarkan kebebasan menguasai dari negara di darat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, diputuskan bahwa ada berbagai macam hak istimewa atas lapisan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dimiliki oleh orang

perseorangan, baik sendiri maupun bersama dengan orang lain dan organisasi. substansi yang sah.”<sup>7</sup>

Yang dimaksud dengan tanah dalam pasal di atas adalah lapisan bumi yang paling luar, artinya lapisan bumi yang paling luar sebagai bagian dari tanah yang dapat dimiliki oleh orang perseorangan atau unsur yang sah, selanjutnya timbul kebebasan-kebebasan dari hak-hak istimewa ke permukaan dunia ( hak atas tanah) termasuk bangunan atau barang-barang yang terkandung di dalamnya adalah masalah yang sah, masalah yang sah yang dimaksud adalah masalah yang berhubungan dengan penerimaan standar yang berhubungan dengan hubungan antara tanah dan tanaman dan bangunan yang ada di atasnya. Pengaturan tanah adalah pengaturan yang sah pada umumnya, baik terdiri dan semua memiliki item administratif yang sama, untuk menjadi khusus hak perintah atas tanah sebagai perusahaan yang sah dan sebagai hubungan sah yang substansial, dengan sudut pandang publik dan rahasia, yang dapat dipesan dan dikonsentrasikan. efisien, hingga keseluruhan menjadi satu kesatuan yang merupakan suatu kerangka.

Susunan peraturan pertanahan yang tersusun bergantung pada peraturan pokok agraria dan pedoman pelaksanaannya yang secara eksplisit berhubungan dengan tanah sebagai sumber yang benar-benar sah, sedangkan pengaturan peraturan pertanahan yang tidak tertulis bergantung pada peraturan darat dan hukum pertanahan sebagai sumber hukum yang korelatif. . Tatanan tersebut merupakan tatanan yang mengarahkan atau mendasari urusan pertanahan, yang artinya untuk berkembang dan melaksanakan tatanan yang ada. Obyek pengaturan pertanahan adalah hak penguasaan atas tanah yang terbagi menjadi dua, yaitu:

- 1) Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum  
Hak pendudukan tanah ini belum ada hubungannya dengan tanah sebagai barang dan seseorang secara khusus atau unsur yang sah sebagai subjek atau pemegang hak istimewa.

---

<sup>7</sup>Undang-Undang No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

- 2) Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret

Hak menguasai atas tanah ini telah dikaitkan dengan tanah tertentu sebagai barang dan seseorang secara khusus atau substansi yang sah sebagai subjek atau pemegang hak-hak istimewa. Hukum Pertanahan memiliki sudut pandang publik dan sudut pandang rahasia.

Kebebasan bangsa Indonesia atas tanah berwawasan publik, peraturan baku tentang hak daerah memiliki sudut pandang publik dan rahasia, dan kebebasan individu atas tanah berwawasan rahasia.

**b. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Untuk mencapai sebuah jaminan kepastian hukum, maka pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria menetapkan Pemerintah harus melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.<sup>8</sup>

Menurut Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah adalah :

“Rangkaian kegiatan latihan yang dilakukan oleh Pemerintah pada premis yang terus-menerus, tak henti-hentinya dan standar menggabungkan bermacam-macam, penanganan, akuntansi dan menunjukkan dan pemeliharaan informasi aktual dan informasi yuridis, sebagai panduan dan pengaturan paket tanah dan unit loteng, termasuk pengaturan pengesahan pembuktian, kebebasannya atas sebidang tanah yang sampai sekarang memiliki hak-hak istimewa dan kebebasan kepemilikan untuk meratakan satuan-satuan serta kebebasan-kebebasan khusus yang menyusahkannya”

Pendaftaran tanah merupakan isu vital dalam UUPA, karena pendaftaran tanah adalah awal dari pengenalan bukti tanggung jawab untuk kebebasan. Pendaftaran tanah berasal dari kata Kadaster (Kadaster Belanda) istilah khusus untuk catatan (catatan),

---

<sup>8</sup>Sahat HMT Sinaga, “Jual Beli Tanah Dan Peralihan Hak”,(Bandung: Pustaka Sutra, 2007), 24

menunjukkan wilayah, nilai dan kepemilikan (atau premis hak istimewa lainnya) dari sebidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin "capitastrum" dan itu menyiratkan sebuah daftar atau kapita atau unit yang dibuat untuk muatan tanah Romawi (Capotatio Torrens). Dari perspektif yang parah kadaster adalah catatan (catatan tanah, terbalik tanah dan pemegang hak dan untuk tujuan biaya).<sup>9</sup>

Pengertian lain dari pendaftaran tanah (Cadaster) berasal dari Rudolf Hemanses (dalam buku Ali Achmad Chomzah), mantan Kepala Kantor Pertanahan dan Menteri Agraria yang mencoba membentuk arti penting pendaftaran tanah. Menurutnya, pendaftaran tanah adalah pendaftaran tanah atau penghitungan paket tanah dalam register, dengan pertimbangan dan perencanaan yang cermat dari kumpulan ini.<sup>10</sup>

Yang dimaksud dengan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di atas adalah sesuai dengan pengertian pendaftaran tanah yang diberikan oleh Boedi Harsono, pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian latihan yang diselesaikan oleh Negara atau Pemerintah secara terus-menerus dan konsisten sebagai data atau keterangan tertentu dalam wilayah tertentu, penangan, penyisihan dan pengenalan untuk melayani individu, untuk menjamin kepastian hukum di bidang tanah, termasuk penerbitan bukti dan dukungannya. Selanjutnya pendaftaran tanah akan membuat peta pendaftaran, catatan perkiraan (untuk kepastian tentang luas, batas dan wilayah tanah), data dari subjek yang bersangkutan (untuk keyakinan siapa yang memiliki hak atas tanah yang dimaksud, situasi dengan kebebasannya), dan bobot apa yang ada di tanah yang dirujuk dan yang terakhir memberikan pengesahan (sebagai metode pembuktian yang tulus).

Sebagaimana dalam aturan Islam, pendaftaran tanah adalah sesuatu yang vital untuk dilakukan, tanah yang dipisahkan dari sumber kehidupan juga dapat menjadi sumber perselisihan antar penghuni, perselisihan dapat

---

<sup>9</sup> A.P Parlindungan, "*Pendaftaran Tanah Di Indonesia*", (Bandung: Mandar Maju. 1999), 18

<sup>10</sup> Ali Achmad Chomzah, "*Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia), Jilid 2*", (Bandung: Prestasi Pustaka. 2004) 1

berupa perkelahian, pemutusan hubungan bahkan pertengkaran yang berujung pada pembunuhan, Dan inilah jenis hal yang diharamkan oleh Allah swt, sebagaimana janji-Nya dalam Q.S An-Nisa 4/yaitu 92 yang berbunyi: kecuali karena suatu kesalahan (di luar dugaan). Dengan demikian, untuk menghindari terjadinya ancaman-ancaman yang mengakibatkan pembunuhan antar umat Islam, dalam Islam pencatatan dianggap sebagai sesuatu yang vital untuk dilakukan, agar terhindar dari bentrokan.

Selain itu didalam tafsir Al-Azhar dimaknai bahwa ketika Anda membuat komitmen, buat di atas kertas, dan jangan lelah untuk menyusunnya, karena itu terlebih lagi dalam melihat Allah SWT. Hal ini dibangun oleh hadits Nabi Muhammad SAW yang menyatakan bahwa “Barang siapa yang membuat batas atas suatu tanah (mati), maka tanah tersebut memiliki tempat bersamanya.” (HR Ahmad). Hadits ini masuk akal bahwa siapa saja yang memberi batas dan membuat kepastian tentang wilayahnya sebagai wasiat, maka tanah itu menjadi miliknya.

**c. Asas-asas Pendaftaran Tanah**

Asas adalah penetapan yang mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu tindakan, hal ini juga berlaku untuk pendaftaran tanah. Oleh karena itu, dalam pendaftaran tanah ini ada aturan yang harus menjadi tolak ukur mendasar dalam mengarahkan pendaftaran daerah. Sesuai Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997: pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan standar yang lugas, terlindungi, wajar, luar biasa, dan terbuka. Dalam penjelasan PP Nomor 24 Tahun 1997, diketahui bahwa penjelasan dari kelima standar tersebut adalah:

- 1) Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- 2) Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh semua pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.

- 3) Asas terjangkau berarti kesederhanaan bagi mereka yang kurang beruntung, terutama dengan mempertimbangkan persyaratan dan kemampuan pengumpulan uang yang lemah. Pemberian administrasi mengenai penyelesaian pendaftaran wilayah harus dapat diterima oleh masyarakat yang membutuhkan.
- 4) Asas mutakhir berarti pemenuhan yang cukup dalam pelaksanaannya dan kemajuan dalam pemeliharaan informasi. Informasi yang dapat diakses harus menunjukkan status saat ini. Oleh karena itu, penting untuk mengikuti komitmen untuk mendaftar dan mencatat perubahan yang terjadi mulai sekarang.
- 5) Asas terbuka meminta agar informasi pendaftaran tanah dijaga terus-menerus dan tanpa henti, sehingga informasi yang disimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan sebenarnya di lapangan dan masyarakat pada umumnya dapat memperoleh data mengenai informasi alamat kapan saja. . Oleh karena itu, pedoman transparansi diterapkan.

#### **d. Sistem Pendaftaran Tanah**

Menurut Boedi Harsono, ada dua macam kerangka pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu kerangka pendaftaran akta ("Pendaftaran Akta") dan kerangka pendaftaran hak ("Pendaftaran Hak", gelar dalam perasaan kebebasan). Dalam kerangka pendaftaran akta dan pendaftaran kebebasan, akta merupakan sumber informasi yuridis. Akta ini akan didaftarkan oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). Dalam rangka pendaftaran akta, setiap terjadi perubahan harus dibuatkan akta lain sebagai bukti dan harus dicari keterangan yuridis yang diharapkan dalam akta-akta yang penting. Ketidak sempurnaan yang sah dalam suatu akta dapat menyebabkan kekurangan suatu perbuatan yang sah yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian.

Dalam kerangka pendaftaran hak, akta menjadi sumber informasi yuridis untuk mendaftarkan kebebasan yang diberikan dalam buku tanah. Dalam hal terjadi perubahan, tidak dibuat hak lain, tetapi disimpan di ruang ganti yang diberikan dalam buku tanah yang berarti. Sebelum pendaftaran hak dan pencatatan perubahan, Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) akan menguji kebenaran

informasi yang terkandung dalam akta yang dimaksud, ini menunjukkan bahwa PPT dalam kerangka pendaftaran hak bersifat dinamis. Satu lagi perbedaan antara kedua kerangka kerja adalah mengenai latihan dukungan informasi.

Latihan pemeliharaan informasi adalah latihan memperkenalkan atau membuang baik informasi yang sebenarnya maupun informasi yuridis yang disesuaikan dengan keadaan yang sebenarnya. Dalam rangka pendaftaran akta, pelaksanaan pemeliharaan informasi pertanahan pada umumnya memunculkan akta lain yang memuat progresi tersebut yang kemudian dijadikan sebagai pembuktian. Sementara itu, dalam keadaan pendaftaran yang benar, pelaksanaan pemeliharaan informasi tanah hanya disimpan dalam buku tanah dan otentikasi yang berlaku berdasarkan informasi yang terkandung dalam akta perubahan.

## **B. Penelitian Terdahulu**

Berdasarkan hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian yang sedang diteliti oleh peneliti yaitu”

*Pertama*, Skripsi Jalu Akbar Kusuma, yang berjudul “Kesadaran Masyarakat Dalam Rangka Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Di Kampung Pulo, Bekasi Selatan” Universitas Islam Indonesia Tahun 2018 menyatakan bahwa bagi masyarakat di Kampung Pulo sebagian mengetahui adanya aturan hukum dimana dalam pendaftaran tanah sudah berada di aturan Undang-Undang yang berlaku. Jadi sebagian besar warga sudah mengetahui. Kemudian dalam proses pendaftaran kepemilikan hak atas tanah, badan pertanahan tanah disini bertujuan untuk mempermudah masyarakat dalam prosesnya. Perbedaan dalam penelitian ini adalah bahwa masyarakat disini masih banyak yang belum mengetahui akan aturan tersebut, dimana masyarakat Desa Srikaton masih banyak yang belum mendaftarkan tanahnya kepada Badan Pertanahan Nasional. Disamping itu banyak masyarakat yang belum tau tata cara pendaftaran dan belum sepenuhnya didampingi oleh petugas desa setempat. Dalam hal ini Perangkat Desa setempat

akan memberikan perhatian lebih dalam mendaftarkan tanah agar masyarakat tidak kesulitan dalam pendaftaran sertifikat tanahnya,<sup>11</sup>

*Kedua*, Skripsi Misbahul Munir, yang berjudul “Kesadaran Hukum Masyarakat Mengenai Pendaftaran Sertifikat Tanah (Studi Kasus Di Desa Bogorejo Kecamatan Sedab Kabupaten Rembang)” Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Kudus 2018 menyatakan bahwa dalam melakukan pendaftaran tanah, masyarakat menengah kecil sangat kesulitan dalam hal ekonomi, dimana mereka beranggapan bahwa mendaftarkan tanahnya membutuhkan banyak biaya. Dan masyarakat hanya mengetahui status tanah adalah tanah adat yang dimiliki individu turun temurun. Perbedaan dari penelitian ini dan sekarang adalah dimana dalam penelitian terbaru lebih memberikan perhatian kepada masyarakat agar tidak awam dalam mendaftarkan tanahnya. Dan menjelaskan bagaimana nanti untuk masalah biaya pendaftaran tanah yang akan ditanggung.<sup>12</sup>

*Ketiga*, Skripsi Satriani, yang berjudul “Urgensi Pendaftaran Tanah Dalam Menjamin Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah Di Kabupaten Bulukumba” Fakultas Syariah Dan Hukum UIN Alauddin Makassar 2016 menyatakan kurangnya urgensi pendaftaran tanah dalam menjamin kepastian hukum, pemberian jaminan kepastian hukum bagi pemiliknya juga belum diterapkan dengan baik. Adanya konflik antar warga dan petugas wilayah tertentu. Perbedaan dalam penelitian ini dan yang baru adanya jaminan kepastian hukum untuk masyarakat yang akan mendaftarkan tanahnya dengan didampingi oleh perangkat desa, hal ini guna menciptakan masyarakat yang aman dan tentram, karena akan terhindar dari ancaman konflik antar warga dalam satu wilayah tertentu. Pendaftaran tanah tidak hanya berguna bagi kepentingan pemiliknya tetapi juga dapat membantu proses pembangunan Negara.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup>Jalu Akbar Kusuma, “*Kesadaran Masyarakat Daalam Rangka Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Di Kampung Pulo, Bekasi Selatan)*”, Skripsi Universitas Islam Indonesia 2018, 29

<sup>12</sup>Misbahul Munir, “*Kesadaran Masyarakat Mengenai Pendaftaran Sertifikat Tanah (Studi Kasus Di Desa Bogorejo Kecamatan Sedan Kabupaten Rembang )*”, Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Kudus, 2018.

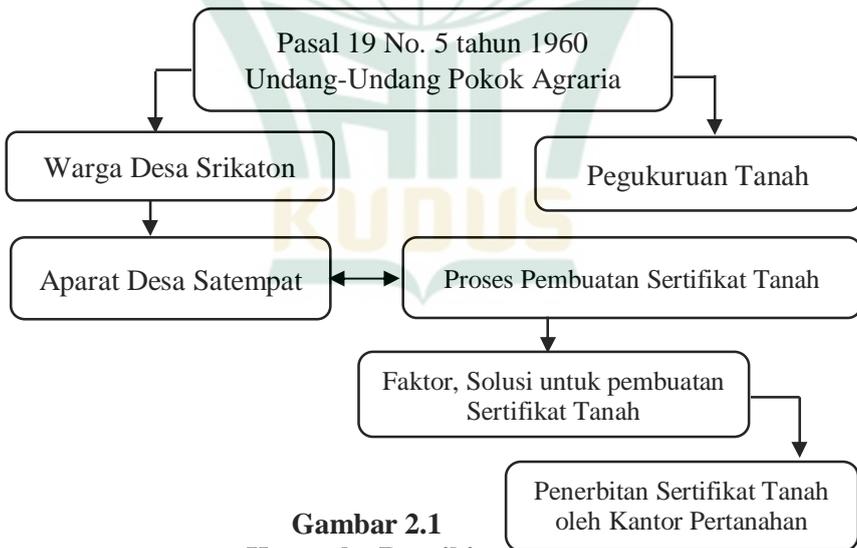
Hal. 40

<sup>13</sup>Satriani, “Urgensi Pendaftaran Tanah Dalam Menjamin Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah Di

Dipandang dari segi penelitian terdahulu maka mampu disimpulkan kalau penelitian ini mempunyai persamaan dan perbedaan. Persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah sama-sama membahas tentang bagaimana masyarakat harus bertindak untuk mendaftarkan tanahnya, dan masyarakat juga perlu tau adanya aturan yang berlaku. Dalam hal penelitian ini bimbingan kepada masyarakat yang awam akan aturan hukum dan belum tahu bagaimana cara mendaftarkan tanahnya harus dibimbing oleh petugas balai desa setempat. Kemudian dalam perbedaan penelitian terdahulu adalah hanya fokus pada bagaimana mengajak msyarakat agar mendaftarkan tanahnya dan mendapatkan Sertifikat Hak Milik.

**C. Kerangka Berpikir**

Kerangka berpikir merupakan model konseptual tentang bagaimana teori berhubungan dengan berbagai faktor yang telah diidentifikasi sebagaimana sebagai hal yang penting, jadi dengan demikian kerangka berpikir adalah sebuah pemahaman yang melandasi pemahaman lainnya, sebuah pemahaman yang mendasar dan menjadi pondasi dari setiap pemikiran atau suatu bentuk proses dari keseluruhan dari penelitian yang akan dilakukan.



**Gambar 2.1**  
**Kerangka Berpikir**

---

Kabupaten Bulukumba”, Fakultas Syariah Dan Hukum UIN Alauddin Makassar, 2016. Hal 74

Kerangka berpikir di atas peneliti mendiskripsikan mengenai bagaimana masyarakat desa Srikaton agar bisa mendaftarkan tanahnya untuk mendapatkan sertifikat tanah. Pelayanan yang diberikan oleh Kantor Desa adalah pergerakan dari anggota aparat desa agar membantu para warga yang kurang memahami dan sadar akan peraturan yang berlaku. Kemudian warga di bina dan diarahkan untuk ke Kantor Pertanahan setempat untuk mendaftarkan Tanahnya agar mendapatkan Sertifikat Hak Miliknya. Dalam proses ini akan ditemukan semua faktor-faktor yang menjadi kendala selama ini dan sebuah solusi yang akan diberikan.

