

## **Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Kota Jambi**

**Rosmidah**

[rose\\_andy64@yahoo.co.id](mailto:rose_andy64@yahoo.co.id)

**Indriya Fahtni**

[Indriya.fathni@gmail.com](mailto:Indriya.fathni@gmail.com)

**Fitria Yuseva**

[fitriaaysv@gmail.com](mailto:fitriaaysv@gmail.com)

### **Fakultas Hukum Universitas Jambi**

#### **Abstract**

The purpose of this study was to identify and analyze why there are still many people do not registered their land and the factors that are obstacles in the implementation of land registration in Jambi City. The formulation of the problem is: 1) Why are there still many Jambi City people who have not registered their land rights? 2) What factors are the obstacles in registering land rights in Jambi City? The research method is Empirical Law research, is sourced from primary and secondary data. The results can be concluded: 1) The large number of residents causes the opening of new land due to community needs. The majority of the unregistered land is freehold land obtained through inheritance, grants, testamentary grants, and buying and selling. 2) Obstacles in registering land rights in Jambi City are: a) Lack of public awareness of law, b) The notion that the land registration process is complicated, c) The assumption that costs are high, d) Lack of public interest in registering their land, e) Lack of socialization from the Jambi City Land Agency Office. To realize the registration of land rights, public awareness is needed. The role of the Jambi City Land Office is to carry out socialization in order to increase legal awareness and eliminate negative stigma.

**Keywords:** Land Registration, Land Rights, Legal Certainty

#### **Abstrak**

Tujuan penelitian untuk mengetahui dan menganalisis mengapa masih banyak masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya serta faktor yang menjadi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kota Jambi. Rumusan masalah adalah : 1) Mengapa masih banyak masyarakat Kota Jambi yang belum mendaftarkan hak atas tanah miliknya?, 2) Faktor apa saja yang menjadi kendala dalam pendaftaran hak atas tanah di Kota Jambi?. Metode penelitian yakni penelitian Hukum Empiris bersumber dari data primer dan sekunder. Hasil penelitian ini dapat disimpulkan : 1) Banyaknya jumlah penduduk menyebabkan terbukanya lahan baru akibat kebutuhan masyarakat. Mayoritas tanah yang belum terdaftar tersebut merupakan tanah hak milik yang diperoleh melalui warisan, hibah, hibah wasiat, dan jual beli. 2) Faktor-faktor kendala dalam pendaftaran hak atas tanah di Kota Jambi ialah: a) Kurangnya kesadaran hukum masyarakat, b) Anggapan bahwa proses pendaftaran tanah

yang berbelit-belit, c) Anggaran biaya yang mahal, d) Kurangnya minat masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya, e) Kurangnya sosialisasi dari Kantor Badan Pertanahan Kota Jambi. Untuk mewujudkan pendaftaran hak atas tanah, maka diperlukan kesadaran masyarakat. Peran dari Kantor Badan Pertanahan Kota Jambi untuk melakukan sosialisasi demi meningkatkan kesadaran hukum serta menghilangkan stigma-stigma negatif.

**Kata Kunci** : Pendaftaran Tanah, Hak Atas Tanah, Kepastian Hukum

## A. Pendahuluan

Secara yuridis, pengertian tanah telah dibatasi secara resmi oleh UUPA yaitu merupakan permukaan bumi. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 UUPA yang menyatakan bahwa:

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Hubungan antara tanah dengan manusia merupakan hubungan yang bersifat fungsional. Tanah memiliki fungsi sebagai sarana pemersatu, ini dapat dilihat dari manfaatnya sebagai tempat tinggal dan juga sebagai alat pemenuhan kebutuhan hidup.<sup>1</sup>

Tanah merupakan kebutuhan dasar dalam kegiatan produktif manusia, baik sebagai wadahnya maupun sebagai faktor produksi. Oleh karena itu jelaslah bahwa pencatatan yang sistematis dari tanah merupakan hal yang sangat penting baik bagi administrasi negara maupun bagi perencanaan dan pengembangan penggunaan tanah itu sendiri, serta bagi kepastian hukum dalam peralihan, pemindahan atau pembebanan hak tanah.<sup>2</sup>

Dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, pendaftaran tanah merupakan faktor penting dalam penegakan hukum pertanahan nasional, karena terkait dengan kepastian hukum, baik itu kepastian akan subjek, kepastian akan objek dan kepastian akan status hak atas tanah.<sup>3</sup>

Pengaturan mengenai pendaftaran tanah sebagai pelaksanaan dari UUPA diundangkan secara khusus dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. Namun seiring berjalannya waktu, PP Nomor 10 Tahun 1961 dianggap tidak

---

<sup>1</sup>Sapriadi, “Redistribusi Tanah Negara Obyek Landreform Dalam Mendukung Program Reforma Agraria Di Kabupaten Sumbawa”, *Jurnal Kajian Hukum dan Keadilan IUS*, Vol. 3 No. 8, 2015, hlm. 365. <https://jurnalius.ac.id/ojs/index.php/jurnalIUS/article/view/218> Diakses pada 29 April 2022, Jam 13.05

<sup>2</sup>Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, hlm.

<sup>3</sup>Elita Rahmi, *Op.Cit*, hlm. 130.

memiliki substansi yang dapat memenuhi tuntutan dari perkembangan zaman sehingga diperlukan adanya perubahan. Karena alasan tersebut maka lahirlah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada tanggal 8 Juli 1997 yang kemudian mulai berlaku pada tanggal 8 Oktober 1997. Di dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 menerangkan bahwa setiap warga negara untuk mendapatkan kepastian atau jaminan hak atas tanah yang dimiliki harus mengikuti prosedur yaitu mendaftarkan tanahnya terlebih dahulu baru kemudian pemerintah akan menerbitkan sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan atas tanah<sup>4</sup>. Instansi yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Berdasarkan data dari Kantor Badan Pertanahan Kota Jambi, tanah yang sudah terdaftar sebanyak 192.676 persil, sedangkan yang belum terdaftar mencapai 103.138 persil.

**Tabel 1.1**  
**Estimasi Bidang Tanah Terdaftar dan Tidak Terdaftar**

No	Kabupaten	Luas APL	Estimasi Bidang Tanah	Luas Persil	Jumlah Persil Terdaftar	Estimasi bidang belum terdaftar
	1	2		3	4	8
1	BATANGHARI	3.077.339.002,15	132.647,65	1.591.708.787,00	90.821	41.827
2	BUNGO	3.172.155.769,42	268.232,70	1.405.095.976,00	127.015	141.218
3	KERINCI	1.012.897.337,82	448.241,52	132.541.557,00	60.453	387.789
4	KOTA JAMBI	163.434.660,63	295.814,15	106.451.761,00	192.676	103.138
5	KOTA SUNGAI PENUH	353.903.883,47	73.683,17	203.490.787,00	42.367	31.316
6	MERANGIN	3.992.526.348,45	484.450,29	1.428.442.401,00	174.042	310.408
7	MUARO					

<sup>4</sup>Bhim Prakoso, "Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah", *Journal of Private and Economic Law*, Vol. 1 No.1, 2021, hlm. 64. <https://jurnal.unej.ac.id/index.php/JPEL/article/view/23859> Diakses 29 April 2022, Jam 13.51

	JAMBI	3.703.137.835,44	284.012,49	1.931.869.395,00	184.395	99.617
8	SAROLANGUN	3.511.975.260,14	213.863,28	1.463.528.740,00	102.084	111.779
9	TANJUNG JABUNG BARAT	2.500.607.286,48	116.394,13	1.462.089.054,00	80.564	35.830
10	TANJUNG JABUNG TIMUR	2.839.272.603,51	171.770,39	1.059.984.949,00	67.481	104.289
11	TEBO	3.300.399.781,57	171.737,55	1.641.104.791,00	92.137	79.601
	Total	27.627.649.769,08	2.660.847,32	12.426.308.198,00	1.214.035,00	1.446.812

Sumber data: Kantor Badan Pertanahan Kota Jambi.

**Tabel 1.2**

**Jumlah Tanah Tidak Terdaftar per Kecamatan di Kota Jambi**

No.	Wilayah (Kecamatan)	Estimasi Tanah Tidak Terdaftar
1	Pasar Jambi	6554
2	Telanai Pura	15.840
3	Jambi Selatan	16.333
4	Jambi Timur	16.770
5	Pelayangan	2942
6	Danau Teluk	2809
7	Jelutung	15.052
8	Kota Baru	37.355
9	Alam Barajo	60.556
10	Danau Sipin	9.099
11	Paal Merah	37.239

Sumber data: Kantor Badan Pertanahan Kota Jambi.

Masih banyaknya tanah yang belum terdaftar di Kota Jambi tentu tidak sejalan dengan yang diamanatkan dalam Pasal 19 UUPA yang menyatakan bahwa untuk menjamin

kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Untuk itu penulis tertarik mengadakan penelitian tentang pendaftaran tanah dengan mengangkatnya ke dalam sebuah artikel yang berjudul: **Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Kota Jambi**. Adapun rumusan masalah dalam artikel ini yaitu mengapa masih banyak masyarakat di Kota Jambi yang belum mendaftarkan tanahnya serta faktor apa saja yang menjadi kendala dalam pendaftaran hak atas tanah di Kota Jambi.

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan artikel ini adalah penelitian yuridis empiris, yaitu penelitian tentang efektivitas keberlakuan norma hukum, dimana maksudnya mencari ketidaksesuaian antara *das sollen* dan *das sein* yaitu kesenjangan antara keadaan teoritis dengan fakta hukum atau kesenjangan teori dengan dunia realita. Dalam hal ini norma yang dilihat keberlakuannya adalah hukum pendaftaran tanah dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah di Kota Jambi.

Teknik dalam pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Wawancara, yaitu penulis melakukan wawancara langsung dengan subyek penelitian dan informan.
- b. Dokumentasi, yaitu data yang diperoleh melalui fakta yang tersimpan dalam bentuk surat, catatan harian, arsip foto, hasil rapat, cinderamata, jurnal kegiatan dan sebagainya.
- c. Studi pustaka, yaitu penulis mempelajari bahan pustaka baik yang berasal dari buku, jurnal maupun bahan internet yang terkait dengan permasalahan yang diteliti.

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pemilik hak atas tanah yang belum mendaftarkan hak atas tanahnya di Kota Jambi. Mengingat banyaknya populasi dalam penelitian ini maka tidak semua populasi akan diteliti secara keseluruhan. Penulis mengambil sampel yaitu 2 orang masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya di Kota Jambi. Untuk informan dilakukan wawancara dengan 1 orang dari pihak Kantor Badan Pertanahan Kota Jambi.

Adapun data-data yang diperoleh pada penelitian lapangan, kemudian dikumpulkan, disusun, diolah dan diklasifikasikan dalam bagian-bagian tertentu untuk selanjutnya dianalisis. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini bersifat kualitatif, yaitu dengan

menelaah penerapan hukum pendaftaran tanah yang dalam hal ini merupakan hak milik atas tanah dalam pelaksanaannya di Kota Jambi yang disajikan dalam bentuk uraian bersifat deskriptif.

## **B. Pembahasan**

### **1. Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Kepastian Hukum Hak Atas Tanah**

Pendaftaran hak atas tanah dapat dilakukan dengan 2 cara yaitu sistematis seperti program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang merupakan program sertifikasi tanah gratis dari pemerintah untuk pendaftaran tanah pertama kali bagi masyarakat yang belum terdaftar dalam suatu wilayah desa/kelurahan dan sporadik dimana pendaftaran tanah dilakukan secara individu atau massal dengan mendatangi Kantor Badan Pertanahan Kota Jambi untuk pendaftaran tanah pertama kali.

Kecamatan Alam Barajo diketahui merupakan kecamatan yang paling banyak tanahnya belum terdaftar, khususnya di kelurahan Kenali Besar. Kelurahan Kenali Besar menurut data dari BPS Kota Jambi merupakan kelurahan yang memiliki penduduk dengan jumlah terbanyak di Kota Jambi mencapai 108.196 jiwa dengan tingkat persentase 17,85%, sedangkan kecamatan Alam Barajo menjadi daerah yang paling luas dengan luas daerah mencapai 20% dari Kota Jambi.

**Tabel 3.1**

#### **Jumlah Tanah Tidak Terdaftar di Kecamatan Alam Barajo**

No.	Wilayah (Kelurahan)	Estimasi Tanah Tidak Terdaftar
1	Kenali Besar	23.632
2	Rawa Sari	6.844
3	Mayang Mangurai	9.305
4	Bagan Pete	19.161
5	Beliung	1.614

Sumber data: Kantor Badan Pertanahan Kota Jambi

Jumlah penduduk akan mempengaruhi pembangunan di suatu daerah, sehingga menyebabkan terbukanya lahan-lahan tanah baru akibat kebutuhan masyarakat seperti untuk tempat tinggal ataupun bertani. Mayoritas dari tanah yang belum terdaftar tersebut merupakan tanah hak milik yang diperoleh masyarakat secara turun menurun seperti warisan, hibah, hibah wasiat, dan juga jual beli. Para pemilik tanah mengaku tahu bahwa tanah yang mereka miliki belum dilakukan pendaftaran sama sekali, namun karena berbagai alasan mereka tidak melakukan pendaftaran hak atas tanahnya.

Ketidaktahuan masyarakat mengenai arti penting pendaftaran tanah untuk pertama kali membuat tidak adanya jaminan dan kepastian hukum atas tanah yang mereka miliki. Masih banyak masyarakat yang belum mengerti mengenai pentingnya melakukan pendaftaran hak atas tanah. Kekurang pahaman ini pararel dengan pemahaman tentang proses pensertipikatan tanah baik dari segi persyaratan, prosedur dan pembiayaan. Efek selanjutnya adalah kemauan mensertipikatkan tanah juga rendah. Secara umum dapat dikatakan bahwa rendahnya pensertipikatan tanah disebabkan oleh:<sup>5</sup>

- a. Manfaat sertipikat belum melekat pada diri pemilik tanah. Terdapat anggapan bahwa tanpa sertipikatpun tanahnya tidak akan berkurang nilai manfaatnya.
- b. Informasi dari orang lain bahwa mensertipikatkan tanah sesuatu pekerjaan yang "sulit, mahal, dan lama".
- c. Pensertipikatan akan dilakukan ketika ada kepentingan : waris, sengketa, jual beli dan lain-lain.
- d. Pengenaan BPHTB yang cukup tinggi mengakibatkan bahwa biaya secara keseluruhan sampai keluarnya sertipikat menjadi mahal (Tim Peneliti Puslitbang BPN, 2005)

Hal ini bisa terjadi karena masih adanya anggapan-anggapan negatif mengenai pendaftaran tanah. Masyarakat masih membayangkan bahwa pendaftaran tanah

---

<sup>5</sup>Suharno, Haryo Budhiawan, Muh. Arif Suhattanto, "Identifikasi Permasalahan Proses Pendaftaran Tanah dan Upaya Perbaikannya dalam Rangka Percepatan Proses Pendaftaran Tanah di Indonesia (Studi Khusus Kantor Pertanahan di lingkungan Kanwil Kementerian Agraria dan Tata Ruang /BPN Provinsi Jawa Timur)", Laporan Penelitian Sistematis, Sekolah Tinggi Pertahanan Nasional, 2016, Yogyakarta, hlm. 28.

merupakan suatu proses yang sulit dan juga mahal, sehingga mereka enggan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya.

Stigma-stigma yang beredar di masyarakat ini terjadi akibat kurangnya kesadaran masyarakat akan hukum sehingga tidak mengetahui betapa pentingnya melakukan pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat yang akan menjadi alat bukti yang kuat bagi kepemilikan atas tanah mereka. Kesadaran akan hukum dari masyarakat menjadi hal yang penting untuk mewujudkan pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah.

Dari wawancara bersama salah satu Pegawai Tata Usaha Kantor Badan Pertanahan Kota Jambi juga mengatakan bahwa kendala pendaftaran tanah ini timbul dari masyarakat yang belum mau mengurus sertifikat. Masyarakat nampaknya tidak merasa bahwa pendaftaran tanah merupakan suatu hal yang penting untuk dilakukan demi diri mereka sendiri. Mendapatkan jaminan kepastian hukum akan hak milik atas tanah merupakan suatu langkah untuk menghindari konflik-konflik yang kemungkinan terjadi serta meminimalisir munculnya mafia tanah.

Kesadaran hukum adalah sumber dari segala hukum. Dengan kata lain kesadaran hukum tersebut ada pada setiap manusia karena setiap manusia memiliki kepentingan, sehingga apabila hukum tersebut dihayati dan dilaksanakan dengan baik maka kepentingannya akan terlindungi dan apabila terjadi pergesekan kepentingan maka hukum hadir sebagai alternatif penyelesaian. Dengan demikian kesadaran hukum bukan hanya harus dimiliki oleh golongan tertentu saja seperti sarjana hukum, pengacara, polisi, jaksa serta hakim, tetapi pada dasarnya harus dimiliki oleh setiap manusia tanpa terkecuali agar kepentingannya dapat terlindungi.

Kantor Badan Pertanahan Kota Jambi sendiri telah mengupayakan cara untuk mengatasi hal tersebut, yaitu salah satunya dengan mengadakan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau biasa disebut dengan PTSL dari Kementerian ATR/BPN yang dilakukan secara *door to door* oleh petugas. Dalam wawancara dengan Bapak Achmad Zaki, Penata Kadastral Pertama Selaku Koordinator Kelompok Subtansi Pengukuran Pemetaan Kadastral Kantor Pertanahan Kota Jambi, mengenai pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kota Jambi, beliau



menyatakan bahwa pelaksanaan PTSL di Kota Jambi berlangsung dalam beberapa tahapan, antara lain:<sup>6</sup>

1. Persiapan dan Perencanaan;
2. Pembentukan dan Pengangkatan Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL);
3. Sosialisasi;
4. Membuat data fisik dan data yuridis tentang bidang tanah;
5. Mengontrol tanah;
6. Publikasi informasi fisik, hukum tentang bidang tanah, dan kebenaran sah;
7. Publikasi Surat Keputusan Pemberian dan Legalisasi Hak Atas Tanah;
8. Pencatatan dan Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah;
9. Pemberian Sertifikat Hak Atas Tanah.

Tapi kenyataan yang terjadi di lapangan, masih ada juga masyarakat yang tidak antusias dengan program tersebut, tidak jarang juga pihak Kantor Badan Pertanahan Kota Jambi mendapatkan penolakan secara terang-terangan seperti tidak mau membukakan pintu kepada petugas yang datang. Kondisi ini tentunya menunjukkan bahwa pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah belum berjalan dengan efektif sebagaimana mestinya.

## **2. Faktor Yang Menjadi Kendala Dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah**

Pelaksanaan pendaftaran tanah di Kota Jambi tentu saja tidak akan lepas dari kendala-kendala yang menghambat proses pendaftaran tanah tersebut. Faktor-faktor yang menjadi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kota Jambi yaitu:

- a) Kurangnya kesadaran masyarakat akan hukum.

Kesadaran akan hukum merupakan faktor terpenting untuk mensukseskan program pendaftaran tanah yang dilakukan oleh/di Kantor Badan Pertanahan Kota Jambi. Terdapat 4 indikator kesadaran hukum sebagaimana dijelaskan dalam definisi kesadaran hukum menurut Soerjono Soekamto, yaitu:

---

<sup>6</sup> Nazifah, Herma Yanti, M. Iqbal, "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Jambi", *Wajah Hukum*, Vol. 6 No. 1, 2022, hlm. 189.

- a. Pengetahuan tentang peraturan hukum (kesadaran hukum) menggambarkan pengetahuan seseorang tentang tindakan-tindakan yang diatur oleh hukum, baik hukum tertulis atau hukum tidak tertulis.
- b. Pengetahuan tentang isi peraturan perundang-undangan (law acquaintance) merupakan beberapa penjelasan yang ada dalam pihak terkait aturan dalam hukum tertentu yang mengacu pada pengetahuan tentang isi dan tujuan dari aturan hukum tertentu, selain itu manfaat untuk pihak lain yang aktivitasnya dissun oleh peraturan tersebut.
- c. Sikap terhadap peraturan hukum (legal attitude) merupakan keinginan supaya dapat menyepakati hukum sebab penghayatan hukum yang dijadikan materi yang menguntungkan segala pihak apabila aturan ditaati.
- d. Pola perilaku hukum (legal behavior) merupakan hal utama dalam kesadaran hukum.

Kedua responden yang diwawancarai oleh penulis juga mengaku bahwa mereka tidak mengetahui mengenai peraturan yang mengatur tentang wajibnya mendaftarkan hak atas tanah. MB (nama inisial) mengatakan: "Kalau untuk peraturan undang-undangnya saya tidak tau, saya hanya masyarakat awam yang tidak terlalu mengetahui hukum dan pasal-pasal seperti itu".<sup>7</sup>

- b) Anggapan bahwa proses pendaftaran tanah yang berbelit-belit.

Timbulnya anggapan bahwa proses pendaftaran tanah akan menguras waktu dan tenaga, membuat masyarakat enggan untuk melakukan pendaftaran tanah. Masyarakat merasa akan terbebani dan kesulitan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya, tidak mengetahui manfaat dari pendaftaran tanah semakin membuat masyarakat tidak terdorong untuk mendaftarkan hak atas tanah miliknya.

- c) Anggapan biaya yang mahal.

Faktor ekonomi tentu saja menjadi salah satu aspek mengapa masih banyak masyarakat belum mendaftarkan tanahnya. Anggapan mengenai pendaftaran tanah membutuhkan biaya yang besar membuat masyarakat semakin tidak berminat untuk

---

<sup>7</sup> Wawancara dengan MB (nama inisial), masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya, pada tanggal 1 November 2022 pukul 12.10 WIB.

mendaftarkan tanahnya. Akibat dari hal tersebut, masyarakat ekonomi menengah kebawah merasa bahwa lebih baik tanah miliknya tidak didaftarkan. Kebutuhan sehari-hari menjadi fokus utama dibandingkan harus melakukan pendaftaran hak atas tanah mereka. Hal tersebut juga diakui oleh responden I (nama inisial) yang mengatakan bahwa tidak memiliki biaya untuk mendaftarkan tanahnya saat ini. “Untuk sekarang belum ada (biayanya), biasanya untuk urusan (mendaftarkan) tanah seperti itu butuh biaya yang besar sedangkan kebutuhan sehari-hari dan sekolah anak juga ga kalah besar.”<sup>8</sup>

d) Kurangnya minat masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya.

Rendahnya minat masyarakat untuk melaksanakan pendaftaran hak atas tanah diakibatkan masyarakat masih belum menyadari arti penting dari sebuah sertifikat yang akan didapatkan jika melakukan pendaftaran tanah. Masyarakat tidak mengetahui tentang kepastian hukum dan perlindungan hukum yang diberikan oleh pemerintah melalui sertifikat tanah. Tidak adanya sanksi bagi yang tidak memiliki sertifikat tanah juga meyakinkan masyarakat bahwa pendaftaran hak atas tanah tidak begitu penting untuk dilakukan. Sehingga masyarakat memilih untuk tidak melakukan pendaftaran hak atas tanah.

e) Kurangnya sosialisasi oleh pihak Kantor Badan Pertanahan Jambi.

Kesadaran masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah yang rendah harus diupayakan melalui sosialisasi tentang pentingnya sertifikat hak atas tanah mereka. Masyarakat harus diberikan pemahaman mengenai pendaftaran hak milik atas tanah serta bagaimana cara menghadapi persoalan tanah lainnya. Hal ini dilakukan agar masyarakat menjadi paham tentang hak dan hukumnya.

Untuk itu, peran Kantor Badan Pertanahan Kota Jambi serta Pemerintah di tingkat kecamatan maupun kelurahan sangat penting untuk menambah wawasan masyarakat agar mereka mau untuk mendaftarkan tanahnya. Kurangnya sosialisasi yang dilakukan mengakibatkan masyarakat tidak tertarik untuk mendaftarkan tanahnya. Sehingga program pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah pun akan sulit untuk mencapai target jika masyarakat tidak mengetahui betapa

---

<sup>8</sup> Wawancara dengan I (nama inisial), masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya pada tanggal 1 November 2022 pukul 12.10 WIB.

pentingnya kepastian dan jaminan hukum yang mereka miliki atas tanah mereka. Penyuluhan akan pentingnya pendaftaran hak atas tanah untuk mendapatkan sertifikat sebagai bukti yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah harus selalu dilakukan di seluruh platform yang ada, seperti sosial media. Menumbuhkan kesadaran masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah merupakan tugas yang paling utama agar pelaksanaan pendaftaran tanah berakhir dengan sukses.

### **C. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan pada bab-bab sebelumnya, maka pada kesempatan ini penulis akan menarik kesimpulan dari permasalahan yang penulis teliti didalam penulisan skripsi ini yaitu Banyaknya jumlah penduduk menyebabkan terbukanya lahan-lahan tanah baru akibat kebutuhan masyarakat seperti untuk tempat tinggal ataupun bertani. Mayoritas dari tanah yang belum terdaftar tersebut merupakan tanah hak milik yang didapatkan secara turun menurun seperti warisan, hibah, hibah wasiat, dan juga jual beli.

Faktor-faktor yang menjadi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah di Kota Jambi ialah: a) Kurangnya kesadaran hukum masyarakat, b) Anggapan bahwa proses pendaftaran hak atas tanah yang berbelit-belit, c) Anggapan biaya yang mahal, d) Rendahnya minat masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya, e) Kurangnya sosialisasi dari pihak Kantor Badan Pertanahan Kota Jambi.

### **Daftar Pustaka**

#### **Artikel/Buku/Laporan**

Bhim Prakoso. "Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah". *Journal of Private and Economic Law*. 1.1, (2021).

Nazifah, Herma Yanti, M. Iqbal. "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Jambi", *Wajah Hukum*, 6.1, 2022.

Rahmi, Elita. *Hukum Pertanahan dalam Sistem Hukum Indonesia*. Unpad Press. Bandung, 2011.

Sapriadi, "Redistribusi Tanah Negara Obyek Landreform Dalam Mendukung Program

Reforma Agraria Di Kabupaten Sumbawa". *Jurnal Kajian Hukum dan Keadilan IUS*. Vol. 3 No. 8, 2015.

Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*. Arkola, Surabaya, 2003.

Suharno, Haryo Budhiawan, Muh. Arif Suhattanto, "Identifikasi Permasalahan Proses Pendaftaran Tanah dan Upaya Perbaikannya dalam Rangka Percepatan Proses Pendaftaran Tanah di Indonesia (Studi Khusus Kantor Pertanahan di lingkungan Kanwil Kementerian Agraria dan Tata Ruang /BPN Provinsi Jawa Timur)", Laporan Penelitian Sistematis, Sekolah Tinggi Pertahanan Nasional, 2016.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Republik Indonesia. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*. LNRI Tahun 1959 Nomor 75.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23.

Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. UU Nomor 5 Tahun 1960. LNRI Tahun 1960 Nomor 104, TLNRI Nomor 2043.

Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah. PP Nomor 24 Tahun 1997. LNRI Tahun 1997 Nomor 59, TLNRI Nomor 3696.