



UIN SUSKA RIAU

© Hak cipta milik UIN Suska Riau



State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**URGENSI KEPEMILIKAN SERTIFIKAT TANAH SERTA PROBLEMATIKA  
DAN UPAYA MASYARAKAT TERHADAP PEROLEHAN BUKTI  
KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH STUDI KASUS DI  
KELURAHAN KEMPAS JAYA, KECAMATAN KEMPAS  
KABUPATEN INDRAGIRI HILIR**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan Memenuhi Syarat**

**Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)**

**Fakultas Syari'ah dan Hukum**



**Oleh :**

**AYU SAPUTRI**

**NIM 12120721699**

**PROGRAM S1**

**ILMU HUKUM**

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU  
2025 M/1446 H**



## PENGESAHAN PEMBIMBING

Dosen Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau

Pekanbaru,

No : Nota Dinas

Lamp :-

Hal : Pengajuan Skripsi

Sdr.

Ayu Saputri

*Assalamu'alaikum. Wr. Wb*

Setelah membaca, memberikan petunjuk dan mengarahkan serta perbaikan seperlunya, maka selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Ayu Saputri yang berjudul "**Urgensi Kepemilikan Sertifikat Tanah Serta Problematika Dan Upaya Masyarakat Terhadap Perolehan Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Studi Kasus Di Kelurahan Kempas Jaya, Kecamatan Kempas Kabupaten Indragiri Hilir**", dapat diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ilmu Hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Harapan kami semoga dalam waktu dekat saudara yang tersebut diatas dapat dipanggil untuk diujikan dalam sidang munaqasyah di Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Demikian harapan kami, atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Pembimbing Skripsi I

Dr. Hellen Lastfitriani, SH., MH

Pembimbing Skripsi II

Rudiadi, SH., MH

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.



UIN SUSKA RIAU

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul “**Urgensi Kepemilikan Sertifikat Tanah Serta Problematika Dan Upaya Masyarakat Terhadap Perolehan Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Studi Kasus Di Kelurahan Kempas Jaya, Kecamatan Kempas Kabupaten Indragiri Hilir**”, yang ditulis oleh:

Nama : Ayu Saputri  
NIM : 12120721699  
Program Studi : Ilmu Hukum

Dapat diterima dan disetujui untuk diujikan dalam sidang Munaqasah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru,

Pembimbing Skripsi I

Dr. Hellen Last Fitriani, SH., MH

Pembimbing Skripsi II

Rudiani, SH., MH

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

Skripsi dengan judul **Urgensi Kepemilikan Sertifikat Tanah Serta Problematika Dan Upaya Masyarakat Terhadap Perolehan Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Studi Kasus Di Kelurahan Kempas Jaya, Kecamatan Kempas Kabupaten Indragiri Hilir** yang di tulis oleh:

Nama : Ayu Saputri

Nim : 120721699

Program Studi : Ilmu Hukum

Telah di *Munaqasyahkan* pada :

Hari/ Tanggal : Kamis, 05 Juni 2025

Waktu : 08.00 WIB

Tempat : Ruang sidang *munaqasyah* Fakultas Syariah Dan Hukum

Telah diperbaiki sesuai dengan permintaan Tim Penguji Munaqasyah Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 16 Juni 2025

#### TIM PENGUJI MUNAQASYAH

Ketua

Dr. Muhammad Darwis, S.HI., SH., MH

Sekretaris

Basir, S.HI., MH

Penguji 1

Dr. Febri Handayani, S.HI., SH., MH

Penguji 2

H. Mhd. Kastulani, SH, MH

Mengetahui :

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum



Dr. Zulkifli, M.Ag

08110062005011005



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang  
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang  
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

: Ayu Saputri

: 12120721699

Nama : Tempat/ Tgl. Lahir : Kempas Jaya/ 13 Januari 2004

Fakultas/Pascasarjana : Syariah dan Hukum

Prodi : Ilmu Hukum

Judul Skripsi : **Urgensi Kepemilikan Sertifikat Tanah Serta Problematika Dan Upaya Masyarakat Terhadap Perolehan Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Studi Kasus Di Kelurahan Kempas Jaya, Kecamatan Kempas Kabupaten Indragiri Hilir**

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

Penulisan Skripsi dengan judul sebagaimana tersebut di atas adalah hasil pemikiran dan penelitian saya sendiri.

Semua kutipan pada karya tulis saya ini sudah disebutkan sumbernya.

Oleh karena itu Skripsi saya ini, saya nyatakan bebas dari plagiat.

Apa bila dikemudian hari terbukti terdapat plagiat dalam penulisan Skripsi saya tersebut, maka saya besedia menerima sanksi sesuai peraturan peraturan perundang-undangan.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan dari pihak manapun juga.

Pekanbaru,  
Yang membuat pernyataan



Ayu Saputri  
NIM.12120721699

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

## ABSTRAK

Ayu Saputri, (2025)

**: Urgensi Kepemilikan Sertifikat Tanah Serta Problematika Dan Upaya Masyarakat Terhadap Perolehan Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Studi Kasus Di Kelurahan Kempas Jaya, Kecamatan Kempas Kabupaten Indragiri Hilir**

Sertifikat merupakan bukti kepemilikan yang sah dan kuat secara hukum. Sebagian besar masyarakat di Kelurahan Kempas Jaya hingga kini masih mengandalkan dokumen tradisional yakni girik sebagai bukti kepemilikan tanahnya secara turun temurun. Jika masyarakat tidak segera mendaftarkan tanahnya, tanah seringkali rentan terhadap sengketa atau klaim pihak lain. Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana pentingnya sertifikat tanah serta apa problematika dan upaya masyarakat terhadap perolehan bukti kepemilikan tanah di Kelurahan Kempas Jaya. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui tingkat pentingnya sertifikat tanah bagi masyarakat, dan untuk mengidentifikasi berbagai kendala dan upaya masyarakat terhadap perolehan bukti kepemilikan tanah.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris. Data dikumpulkan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi terhadap masyarakat dan pejabat setempat di Kelurahan Kempas Jaya.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Sertifikat tanah tidak hanya sebagai bukti administrative, melainkan juga sebagai instrument utama dalam perlindungan hak milik dan transaksi keperdataan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 dokumen tradisional seperti girik tidak lagi diakui sebagai bukti kepemilikan yang sah setelah 2026, hal inilah yang dikhawatirkan dan menjadi penting untuk diperhatikan di Kelurahan Kempas Jaya Namun minimnya pengetahuan masyarakat serta status lahan yang belum sepenuhnya bebas dari kawasan hutan menjadi kendala terhadap perolehan bukti kepemilikan tanah di Kelurahan Kempas jaya. Melalui penyuluhan dan pembentukan tim pelepasan kawasan hutan telah dilakukan masyarakat dalam rangka upaya perolehan bukti kepemilikan tanah.

**Kata Kunci:** Bukti Kepemilikan, Tanah, Problematika Kepemilikan Tanah.

**Hak Cipta Diilangungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

**KATA PENGANTAR**

Alhamdulillahi Rabbil'alamin. Segela puji syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Urgensi Kepemilikan Sertifikat Tanah Serta Problematika Dan Upaya Masyarakat Terhadap Perolehan Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Studi Kasus Di Kelurahan Kempas Jaya, Kecamatan Kempas Kabupaten Indragiri Hilir”. Shalawat dan salam penulis ucapan kepada baginda Nabi besar Muhammad SAW, sebagai tauladan dan panutan bagi seluruh umat manusia yang telah membawa alam kejahiliyan menuju alam yang terang benderang yaitu agama islam.

Skripsi ini disusun dan diajukan untuk melengkapi persyaratan guna meraih gelar Sarjana Hukum (SH) Strata Satu (S1) pada Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, hal ini tidak lepas dari keterbatasan ilmu, kemampuan dan pengalaman penulis. Maka segala kritik dan saran dari semua pihak untuk perbaikan skripsi ini sangat terbuka. Dalam proses penulisan skripsi ini, penulis banyak menerima bimbingan, nasehat, petunjuk, bantuan moril dan materil dari banyak pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan terimakasih kepada:

- Ayahanda Ngadiyo dan Ibunda Almarhumah Sri Sumiatsih, dua orang yang sangat berjasa dalam hidup penulis. Terimakasih sudah menjadi kedua orang

**Hak Cipta Diilangungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

tua yang selalu bekerja keras, memberikan doa, dukungan, kepercayaan, semangat, motivasi tiada henti, serta segala bentuk pemberian apapun kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan pendidikan sampai dititik ini.

2. Ibu Prof. Dr. Leny Nofianti, MS.,SE.,AK,CA, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk mencari dan menuntut ilmu di Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau. Ibu Prof. Dr. Hj. Helmiati, M.Ag, selaku Wakil Rektor I, Bapak Prof. Dr. H. Mas'ud Zein, M.Pd, selaku Wakil Rektor II, dan Bapak Prof. Edi Erwan, S. Pt., M. sc., Ph. D h.D, selaku Wakil Rektor III Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau yang telah memberikan waktunya dalam membantu pengurusan administrasi yang dibutuhkan oleh penulis hingga pada akhirnya penulis bisa melangsungkan ujian Skripsi.
3. Bapak Dr. Zulkifli, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau yang telah memberikan waktunya dalam membantu pengurusan administrasi yang dibutuhkan oleh penulis hingga pada akhirnya penulis bisa melangsungkan ujian Skripsi. Bapak Dr. H. Akmal Abdul Munir, LC., MA., selaku Wakil Dekan I, Bapak Dr. H. Mawardi, S.Ag., M.Si., selaku Wakil Dekan II, dan Ibu Dr. Sofia Hardani, M.Ag., selaku Wakil Dekan III Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau yang telah memberikan waktunya dalam membantu pengurusan administrasi yang dibutuhkan oleh penulis hingga pada akhirnya penulis bisa melangsungkan ujian Skripsi.

**Hak Cipta Diilangungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

4. Bapak Dr. Muhammad Darwis, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, Ibu Dr. Febri Handayani, SH.I., S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau yang telah memberikan waktunya untuk penulis saat melakukan konsultasi judul dan memberikan masukan kepada penulis dalam pemilihan judul Skripsi
5. Ibu Dr. Hellen Last Fitriani, MH, selaku Dosen Pembimbing I dan Bapak Rudiadi, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II, terimakasih telah membimbing, meluangkan waktu, memberi nasehat, saran, dan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi Ini.
6. Penulis mengucapkan terima kasih kepada Ibu Sri Rujiarti, SKM selaku Kepala Kelurahan Kempas Jaya serta masyarakat setempat atas bantuan, dukungan, dan partisipasi yang telah diberikan selama proses penelitian ini berlangsung.
7. Kakak Laki-laki tersayang, Dedi Setiawan, S.Pd terimakasih telah memberikan dukungan yang tiada henti kepada penulis, serta support untuk penulis menyelesaikan skripsi ini.
8. Untuk semua keluarga besarku terimakasih atas dukungan serta motivasi untuk penulis sehingga penulis selalu semangat untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.
9. Sahabat penulis Gravina Aruma Retno, Amd., Farm, terima kasih tak terhingga penulis persembahkan untuk satu-satunya sahabatku, yang selalu



UIN SUSKA RIAU

## © Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

### Hak Cipta Diilangungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

hadir dalam suka dan duka, menjadi tempat berbagi keluh kesah, dan tak pernah lelah memberi dukungan.

Harapan penulis, semoga Allah SWT menerima amal kebaikan mereka dan membalasnya dengan kebaikan yang jauh lebih baik. Semoga skripsi ini memberikan manfaat dan dapat menambah khasanah ilmu pengetahuan. Aamiin Wassalamu'alaikum warahmatullahi Wabarakatuh.

Pekanbaru, 10 April 2025

Penulis

AYU SAPUTRI

NIM. 12120721699

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	i
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	ii
<b>DAFTAR ISI.....</b>	vi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Batasan Masalah .....	10
C. Rumusan Masalah.....	10
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	11
<b>BAB II KERANGKA TEORITIS</b>	
A. Kerangka Teori .....	13
1. Pengertian Tanah.....	13
2. Hak Atas Tanah.....	17
3. Bukti Kepemilikan .....	24
4. Sertifikat Tanah .....	26
5. Pendaftaran Tanah .....	31
B. Penelitian Terdahulu .....	37
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
A. Jenis Penelitian .....	42
B. Pendekatan Penelitian .....	43
C. Lokasi Penelitian .....	43
D. Subjek Dan Objek Penelitian.....	43
E. Informan Penelitian .....	44



## © Hak cipta milik UIN Suska Riau

## State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

## Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

F. Data Dan Sumber Data .....	45
G. Teknik Pengumpulan Data .....	46
G. Analisis Data.....	47

**BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Urgensi Kepemilikan Sertifikat Tanah Masyarakat Di Kelurahan Kempas Jaya, Kecamatan Kempas Kabupaten Indragiri Hilir .	49
B. Problematika Dan Upaya Masyarakat Terhadap Perolehan Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kelurahan Kempas Jaya, Kecamatan Kempas, Kabupaten Indragiri Hilir .....	60

**BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	85
B. Saran .....	86

**DAFTAR PUSTAKA.....** 88**LAMPIRAN.....** 92

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia dan juga mempunyai nilai dan kegunaan yang tinggi, baik di Negara yang sudah maju, modern maupun di Negara yang sedang berkembang seperti Indonesia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk mati pun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Hubungan tanah dengan manusia adalah sangat erat, dimana tanah sebagai benda tetap akan selalu utuh dan akan abadi yang tidak akan musnah di permukaan bumi kecuali adanya hari akhir.<sup>1</sup>

Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang berhajat terhadap tanah senantiasa bertambah. Selain bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan Ekonomi, Sosial-Budaya, dan Teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak umpamanya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan.<sup>2</sup>

Kedudukan serta peranan tanah sangat penting bagi kebutuhan hidup manusia, maka diperlukan peraturan-peraturan dalam bidang hukum pertanahan yang ditetapkan oleh pemerintah atau pejabat yang ditunjuk, serta diatur pula dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa, “ Bumi,

<sup>1</sup> Suryaningsih dan Zainuri, “Proses Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah,” Jurnal Jendela Hukum, Volume 8., No. 2., (2023), h.2.

<sup>2</sup> K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1997), Cet. Ke-5, h. 29-30.

**Hak Cipta Diilangungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Dengan demikian bahwa seluruh tanah dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan bangsa Indonesia.

Namun, bukan berarti bahwa manusia tidak dapat memiliki tanah secara individu atau pribadi seperti yang dinyatakan pada Pasal 4 Undang-Undang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi: “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai 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-orang lain serta badan-badan hukum.

Sebagian besar masyarakat belum menyadari pentingnya pendaftaran tanah, mereka merasa puas bila pemilikan sebidang tanah diakui oleh orang-orang sekitarnya. Serta apabila telah memiliki surat perjanjian bawah tangan sebagai bukti pemilikan, baik surat itu diketahui kepala desa atau tidak sepanjang dalam perjanjian terdapat saksi-saksi yang telah menyaksikan pemindahan hak milik atas tanah itu. Pemilikan tanah secara individual jika hanya mengandalkan kepada ingatan atau keterangan saksi pasti tidak teliti karena ingatan bisa saja kabur dan saksi-saksi hidup satu masa akan meninggal dunia apalagi seperti di Indonesia, tanah sudah ada sejak dahulu dalam artian hubungan manusia dengan tanah tersebut, namun karena tidak tertulis apalagi tidak terdaftar hanya secara lisan diketahui tanah itu milik siapa dan batas-batasnya, atau setidak-tidaknya satu

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

bidang tanah itu umum mengetahui adalah milik seseorang atau warisan dari seseorang pada ahli warisnya.<sup>3</sup>

Usaha unifikasi hukum agraria setelah merdeka telah beberapa kali dilakukan dan pada akhirnya pada tanggal 24 September 1960 diberlakukanlah Undang-Undang Nomor. 5 tahun 1960 disingkat UUPA. Untuk melaksanakan ketentuan UUPA tersebut ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor. 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah. Peraturan Pemerintah Nomor. 10 tahun 1961 yang sejak ditetapkan pada tanggal 25 Maret 1961 tidak berjalan efektif untuk seluruh wilayah Indonesia karena lebih banyak bersifat formal, dan secara realistik tidak semulus yang diharapkan masyarakat. Oleh karena itu, pada tanggal 8 juli 1997 pemerintah mencabut Peraturan Pemerintah Nomor. 10 tahun 1961 dan sekaligus memberlakukan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mempunyai tujuan untuk mewujudkan kepastian hukum yang berhubungan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Agar tanah yang diperoleh tersebut dapat dilindungi secara hukum maka harus dilakukan Pendaftaran Tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA. pendaftaran tanah dilakukan sangat berguna bagi pemegang hak atas tanah terutama untuk memperoleh bukti kepemilikan hak

---

<sup>3</sup> A. P. Perlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Bandung: CV. Mandar Madju, 1990), Cet. Ke-1, Jilid 2, h. 29-30.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Sebagaimana terdapat dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA.<sup>4</sup>

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat merupakan tugas negara yang diselenggarakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan status hak atas tanah di Indonesia yang diselenggarakan oleh Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang biasa disebut dengan Kantor Pertanahan, kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lainnya.

Dalam penyelenggaraan tersebut Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan tertentu menurut Pasal 6 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Secara umum, yang berhak menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah individu yang memenuhi persyaratan dan diangkat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN, serta camat atau Kepala Desa yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara di wilayah tertentu.

Kegiatan tertentu menurut penjelasan Pasal 6 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah misalnya, pembuatan akta PPAT oleh PPAT atau PPAT Sementara, pembuatan risalah lelang oleh Pejabat Lelang, adjudikasi dalam Pendaftaran Tanah secara sistematik oleh Panitia Ajudikasi dan lain sebagainya. Menurut Mustafa Bachsan Pendaftaran tanah sangat penting adanya karena akan melahirkan Sertifikat tanah yang memiliki kedudukan yang

---

<sup>4</sup> Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 23 ayat (1) berbunyi : , “Hak Milik, Demikian Pula Setiap Peralihan, Hapusnya Dan Pembebanannya Dengan Hak-Hak Lain Harus Didaftarkan Menurut Ketentuan-Ketentuan Yang Dimaksud Dalam Pasal 19”.

**Hak Cipta Diilangungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

penting atas kepemilikan hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat suatu hak atas tanah.<sup>5</sup>

Bagi pemegang hak milik atas tanah, jika dibandingkan dengan alat bukti tertulis yang lain, Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat dan diakui secara hukum.<sup>6</sup> Seiring berjalannya waktu banyak permasalahan yang dialami masyarakat, yang dimana salah satunya mengenai kepemilikan hak atas tanah berupa Sertifikat, maka dari itu masyarakat melaksanakan pendaftaran tanah dengan tujuan untuk menghindari adanya permasalahan yang disebabkan tidak adanya bukti kepemilikan hak atas tanah, selain itu juga untuk melaksanakan tertib administrasi pertanahan untuk mencapai kepastian hukum.

Kepemilikan Sertifikat mempunyai nilai lebih bagi pemegang hak atas tanah. Sebab, dibandingkan dengan alat bukti tertulis lainnya, Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, artinya harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain. Pendapat ini sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa :

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

---

<sup>5</sup> Mariana, Tesis: "Problematika Pembaharuan Blanko Sertifikat Bagi Pemegang Hak Atas Tanah", Premise Law Journal, Volume., No. 6., (2015), h.1.

<sup>6</sup> Maris S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi* (Jakarta: Buku Kompas, 2005), Cet. Ke-3, h. 20.

**Hak Cipta Diilangungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dengan berjalananya waktu kepemilikan pemegang hak atas tanah terhadap Sertifikat tanah, seringkali terjadi permasalahan-permasalahan tentang Sertifikat yang dimilikinya padahal Sertifikat tanah merupakan suatu alat bukti yang kuat terhadap kepemilikan hak atas tanah. Permasalahan tersebut misalnya rusaknya Sertifikat hak atas tanah yang disebabkan karena kerusakan tidak disengaja akibat bencana alam ataupun kerusakan karena kertas yang termakan usia maupun tersobeknya Sertifikat karena kecerobohan pemegangnya, sehingga tidak bisa terpakainya atau terbacanya Sertifikat tersebut. Selain rusaknya Sertifikat masalah lain yang dihadapi pemegang Sertifikat adalah hilang yang tidak diketahui keberadaannya, sehingga hal tersebut sangat merugikan pemegang hak atas tanah.

Tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum (rechts kadaster) hak atas tanah dan perlindungan hukum kepemilikan tanah. karena, dengan melakukan pendaftaran tanah, maka pemilik bidang tanah tersebut akan mendapatkan dokumen tanda bukti hak sebagai alat bukti kepemilikan atas tanah yang datanya dijamin kepastian hukumnya. Dokumen tanda bukti hak tersebut yang oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebut dengan Sertifikat Tanah.

Pendaftaran tanah berarti mencatatkan hak-hak (Hak milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai Atas Tanah Negara dan lain-lain) yang dipegang oleh perorangan atau kelompok, ataupun suatu lembaga atas sebidang tanah kemudian oleh Negara melalui pejabat yang berwenang dikeluarkan surat tanda bukti kepemilikan hak yaitu Sertifikat. UUPA memerintahkan diadakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

tanah sesuai isi Pasal 19. Termasuk juga bagi masyarakat di Kelurahan Kempas Jaya, Kecamatan Kempas, Kabupaten Indragiri Hilir di mana daerah tersebut merupakan kawasan yang bersifat agraris yang berada di Provinsi Riau.

Substansi masalah yang sedang di kaji berdasarkan fenomena yang terjadi dilapangan yaitu hanya sebagian kecil masyarakat di kelurahan kempas jaya yang sudah mempunyai Sertifikat melalui Program Prona dari pemerintah yang diadakan beberapa tahun silam secara gratis, menurut hasil prariset penulis terkait Sertifikat tanah sebagai tanda kepemilikan tanah masyarakat di kelurahan kempas jaya yang masih menggunakan Girik sebagai bukti kepemilikan tanah nya bahkan ada masyarakat yg belum melakukan pendaftaran tanah sama sekali. Setelah melakukan wawancara dengan warga sekitar kelurahan kempas jaya, dinyatakan bahwa status tanah hak kepemilikan tanah masyarakat disana berupa Hak Pengelolaan (HPL) yang dimana jenis status kepemilikan atas tanah hak pengelolaan yaitu : hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah. hak hak ini termuat di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah.

Lahan di Kelurahan kempas Jaya ini rata-rata masih termasuk dalam kawasan hutan yang terdiri dari Hutan Produksi Konversi (HPK), dan Hutan Produksi Terbatas (H). Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang penyelenggaraan kehutanan Pasal 1 angka 8 Hutan Konservasi adalah kawasan hutan dengan ciri khas tertentu, yang mempunyai fungsi pokok pengawetan keanekaragaman tumbuhan dan satwa serta ekosistemnya. Kemudian definisi

**Hak Cipta Diilangungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

mengenai Hutan Produksi diatur lebih lanjut pada Pasal 1 angka 10 yaitu kawasan hutan yang mempunyai fungsi pokok memproduksi hasil Hutan. Di daerah Kelurahan Kempas Jaya ini kawasan Hutan Produksi lebih dominan dibandingkan dengan kawasan Hutan Konservasi.

Berdasarkan hasil pra riset yang telah peneliti lakukan, menurut keterangan salah satu masyarakat di kelurahan kempas jaya yaitu salah satu ketua Rukun Tetangga, Kelurahan Kempas Jaya saat ini dalam tahap pelepasan kawasan hutan. Pelepasan Kawasan Hutan merupakan perubahan peruntukan kawasan hutan produksi yang dapat dikonversi dan/atau Hutan Produksi Tetap menjadi bukan Kawasan Hutan, hal ini dikarenakan yang masuk kedalam kawasan selama ini digarap, belum hak milik dan hak garap sehingga jika masyarakat tidak segera mengusulkan sertifikasi, hak atas tanah sering kali rentan terhadap sengketa atau klaim pihak lain, hal inilah yang dikhawatirkan terjadi di wilayah kelurahan kempas jaya ini, bisa sewaktu waktu mengklaim kawasan tersebut menjadi Hak Guna Usaha (HGU), yang akan menyebabkan masyarakat yang sudah mengelola kawasan tersebut dengan baik akan dirugikan.

Akan tetapi dibalik kasus tersebut, belum adanya bukti berupa surat hijau yang dikeluarkan oleh Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan (DLHK) menjadi salah satu faktor penghambat pensertifikatan di wilayah Kelurahan Kempas Jaya. Surat ini adalah dokumen yang diperlukan sebagai syarat administrasi dalam sertifikasi tanah, khususnya untuk lahan yang berada di kawasan hutan, konservasi, atau kawasan lindung lainnya. Surat ini menjamin bahwa tanah yang diajukan untuk sertifikasi tidak melanggar ketentuan lingkungan hidup dan peraturan perundang-

**Hak Cipta Diilangungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

undangan terkait. Untuk mendapatkannya, pemilik tanah harus mengajukan permohonan ke DLHK setempat, yang akan memeriksa status lahan tersebut.

Berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik Kabupaten Indragiri Hilir, Kelurahan Kempas Jaya dalam angka 2024, memiliki luas daerah kelurahan  $64,88 \text{ km}^2$  atau 6.488 hektare. Dengan jumlah Kartu Keluarga tercatat sebanyak 2.075 Kartu Keluarga. Menurut hasil wawancara peneliti dengan masyarakat, menunjukkan bahwa dari keseluruhan penduduk, 60% memiliki bukti kepemilikan hanya berupa Girik, sementara 40% lainnya yang telah memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah khususnya di Kawasan hutan. Masyarakat di kelurahan kempas jaya sudah mengusulkan hak nya sebanyak 2000 hektare, dan yang baru terverifikasi oleh Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan (DLHK) sebanyak 717,6 hektare. Tanpa surat hijau, proses sertifikasi tanah, terutama yang berada di kawaan Hutan Negara, tidak dapat dilanjutkan.

Tanpa Sertifikat, hak atas tanah sering kali rentan terhadap sengketa atau klaim pihak lain, yang dapat merugikan pemilik tanah. Oleh karena itu, penting untuk mengetahui sejauh mana Sertifikat tanah dapat menjamin kepastian hukum, baik untuk individu maupun masyarakat secara keseluruhan, hal ini membuktikan bahwa masyarakat di Kelurahan Kempas Jaya kemungkinan menghadapi sejumlah kendala dalam proses memperoleh Sertifikat hak atas tanah, serta upaya apa yang dapat dilakukan masyarakat terhadap perolehan bukti kepemilikan hak atas tanah di daerah tersebut. berdasarkan permasalahan tersebut perlu dilakukan penelitian untuk menggali bagaimana kepemilikan Sertifikat dapat berfungsi sebagai alat untuk memastikan kepastian hukum hak atas tanah, serta mengidentifikasi dan



#### Hak Cipta Diilangi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

menganalisis berbagai tantangan atau problematika dan upaya masyarakat terhadap proses pengurusan Sertifikat khususnya di wilayah Kelurahan Kempas Jaya, Kabupaten Indragiri Hilir.

### **B. Batasan Masalah**

Untuk memfokuskan pembahasan menjadi hal yang khusus agar terdapat data yang hanya tertuju pada satu permasalahan saja, maka penulis akan mengambil batasan permasalahan yang akan diteliti. Penelitian ini difokuskan pada kajian urgensi kepemilikan Sertifikat tanah dalam menjamin kepastian hukum hak atas tanah, dengan fokus spesifik di Kelurahan Kempas Jaya, Kabupaten Indragiri Hilir. Batasan studi mencakup analisis peran Sertifikat sebagai bukti kepemilikan sah, mengkaji aspek hukum agraria Indonesia, dan peraturan-peraturan terkait lainnya di bidang pertanahan, serta mengidentifikasi kendala dan upaya yang telah dilakukan masyarakat dalam memperoleh Sertifikat tanah di daerah yg memiliki karakteristik geografis yg unik. Penelitian dibatasi pada periode 2023-2024, dengan tujuan memberikan kontribusi mendalam tentang problematika perolehan bukti kepemilikan tanah di tingkat lokal, tanpa memperluas pembahasan ke wilayah lain di luar Kelurahan Kempas Jaya.

### **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat peneliti sampaikan rumusan masalah untuk digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana urgensi kepemilikan Sertifikat tanah masyarakat di Kelurahan Kempas Jaya, Kecamatan Kempas Kabupaten Indragiri Hilir?

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. Bagaimana Problematika Dan Upaya Masyarakat Terhadap Perolehan Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kelurahan Kempas Jaya, Kecamatan Kempas, Kabupaten Indragiri Hilir

**D. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

1. Tujuan Penelitian

Dari uraian latar belakang, batasan masalah, serta rumusan masalah di atas, tujuan penelitian yang akan peneliti laksanakan yaitu sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui bagaimana urgensi kepemilikan Sertifikat tanah masyarakat di Kelurahan Kempas Jaya, Kecamatan Kempas Kabupaten Indragiri Hilir.
- b. Untuk mengetahui apa problematika dan upaya masyarakat dalam perolehan bukti kepemilikan hak atas tanah di Kelurahan Kempas Jaya, Kecamatan Kempas, Kabupaten Indragiri Hilir.

2. Manfaat Penelitian

Diharapkan bahwa hasil penelitian ini akan memberikan manfaat yang luas bagi berbagai pihak, antara lain:

- a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini akan menambah khasanah ilmu pengetahuan, khususnya di bidang hukum agraria, mengenai pentingnya Sertifikat tanah dalam memberikan kepastian hukum bagi masyarakat.



## © Hak cipta milik UIN Suska Riau

## State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

### Hak Cipta Diilangungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

### b. Manfaat Praktis

Dapat memberikan data serta informasi mengenai pentingnya sertifikat serta problematika dan upaya masyarakat terhadap perolehan bukti kepemilikan hak atas tanah masyarakat.

### c. Manfaat Akademis

Penelitian ini diharapkan menjadi bahan informasi dan data sekunder bagi kalangan akademis yang ingin meneliti hal yang sama.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## BAB II

### KERANGKA TEORITIS

#### A. Kerangka Teori

##### 1. Pengertian Tanah

Istilah tanah dalam bahasa Inggris dikenal dengan *land* atau *ground* atau *soil* atau *earth*. Sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *aarde* atau *grondgebied* atau *land*. Adapun di dalam Kamus Bahasa Indonesia, tanah diartikan sebagai berikut :<sup>7</sup>

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
- b. Keadaan bumi di suatu tempat;
- c. Permukaan bumi yang diberi batas;
- d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya).

Dalam Islam tanah seperti yang didefinisikan sebagaimana menurut Al-Raghib al-Ashfahani yang dikutip oleh Nurhayati tanah adalah sesuatu yang letaknya rendah atau di bawah (kebalikan dari sesuatu yang tinggi, misal: langit), sesuatu yang dapat menumbuhkan sesuatu yang lain atau sesuatu yang bisa menyuburkan sesuatu.<sup>8</sup> Dengan demikian bahwa tanah merupakan sesuatu yang derajatnya rendah atau di bawah atau kebalikan dari yang tinggi misalnya langit yang dapat menumbuhkan serta menyuburkan sesuatu.

<sup>7</sup> Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Pusat Bahasa, 2008), h. 1433.

<sup>8</sup> Nurhayati, *Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria*, Jurnal Program Perbandingan Mazhab, Volume.,5 No.,1., (April 2017), h. 33.

**Hak Cipta Diilangundi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Tanah merupakan lapisan kerak bumi yang berada di lapisan paling atas, yang juga merupakan tabung reaksi alami yang menyanggah seluruh kehidupan yang ada di bumi. Tanah merupakan bagian dari Bumi yang disebut permukaan Bumi dan juga merupakan hal terpenting bagi manusia, dalam tanah, manusia dapat mencari nafkah seperti bertani, berkebun dan berternak. Di atas tanah pula manusia membangun rumah sebagai tempat bernaung dan membangun berbagai bangunan lainnya untuk perkantoran, tempat usaha dan lain sebagainya. Tanah juga mengandung berbagai macam kekayaan alam yang dapat dimanfaatkan manusia.<sup>9</sup>

Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur di dalam Hukum Agraria itu bukanlah Tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Yang menentukan bahwa:

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

Tanah dalam pengertian hukum Agraria adalah lapisan permukaan bumi yang digunakan untuk dipakai usaha. Dengan ini tanah tidak hanya dibutuhkan secara sederhana untuk tempat tinggal ataupun sebagai modal alami utama dalam kegiatan

---

<sup>9</sup> Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* (Jakarta : Sinar Grafika, 2007) h. 45.

**Hak Cipta Diilangungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

pertanian dan peternakan. Seiring dengan lajunya pertumbuhan penduduk yang sedemikian besar dan luas tanah yang relatif tidak bertambah, secara nyata hal ini menyebabkan sengketa tanah dan berbagai masalah Agraria yang timbul.<sup>10</sup> Kata tanah dalam pengertian yuridis adalah suatu permukaan bumi.

Tanah juga bisa dikatakan lapisan permukaan bumi yang paling atas yang dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkiran, sedangkan apa yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut dengan tanah bangunan. Pengertian tanah lebih lanjut juga diatur dalam Pasal 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang mengatakan bahwa bagian permukaan bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas.<sup>11</sup>

Ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang tertulis bersumber pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya yang secara khusus berkaitan dengan tanah sebagai sumber hukum utamanya, sedangkan ketentuan-ketentuan hukum tanah yang tidak tertulis bersumber pada hukum adat tentang tanah sebagai sumber hukum pelengkapnya.<sup>12</sup>

Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai

<sup>10</sup> Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta Selatan : Visimedia, 2010) h. 21.

<sup>11</sup> Sunindha Y.W dan Nanik Widiyanti, *Pembaruan Agraria Beberapa Pemikiran*, (Jakarta: Bina Aksana, 1998) h. 35.

<sup>12</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum* (Jakarta : Rajawali, 1989), h. 195.

**Hak Cipta Diilangungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.

Adapun Defenisi Tanah menurut beberapa Ali dan juga Doktrin dari Ahli yaitu:

- Martin Dixon Menyajikan pengertian tanah adalah baik asset fisik maupun hak yang dimiliki pemilik atau orang lain dapat menikmati terhadap hak-hak di bawah ataupun di atas tersebut. pengertian tanah dalam konsep ini meliputi tanah dari aspek fisik dan aspek pemanfaatan.
- Soedjarwo Soeromihardjo dalam penelitiannya tentang Produktivitas Lahan Pertanian Rakyat, tanah adalah sumber kebutuhan yang hakiki dan berfungsi sangat esensial bagi kehidupan dan kehidupan manusia, bahkan menentukan peradaban sesuatu bangsa.<sup>13</sup>

Persoalan tanah yang terjadi dalam kehidupan masyarakat hukum adat selama mereka masih hidup dalam wilayah yang dihakinya tidak terlepas dari adat-istiadat, hukum adat, persekutuan dan anggota persekutuan. Dalam sistim hukum yang dianut oleh Indonesia yaitu hukum tertulis (*stahta law*), indonesia juga menganut hukum yang tidak tertulis (*unstahta law*), yaitu hukum adat, menurut koesnoe.<sup>14</sup> Adat adalah keseluruhan dari pada ajaran-ajaran dan amalannya yang mengatur cara hidup orang indonesia di dalam masyarakat, ajaran dan amalan mana langsung

---

<sup>13</sup> Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah* (Jakarta : Republika, 2018) h. 1.

<sup>14</sup> Koesnoe, H.Moh, *Kapita Selekta Hukum Adat Suatu Pemikiran Baru* (Jakarta: Varia Peradilan, 2002) h. 06.

**Hak Cipta Diilangungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dilahirkan dari pada tanggapan rakyat, tentang manusia dan dunia, dalam hubungan ini adat adalah tatanan hidup rakyat indonesia yang bersumber pada rasa susilanya.<sup>15</sup>

Dengan mengacu pada semua definisi di atas, maka bisa disebutkan dan disimpulkan tanah tidak akan lepas dari beberapa komponen sebagai berikut, tanah adalah permukaan bumi yang dapat dikuasai oleh Negara, masyarakat adat, dan perorangan (Individu) atau bahkan badan hukum yang berhubungan dengan Tanah, serta juga dapat digunakan untuk kepentingan yang bernilai Ekonomis dan Budaya.

Berbicara mengenai tanah disini yang paling menonjol adalah mengenai tanah adat, persoalan tanah adat terjadi karena kurangnya pemahaman masyarakat adat terhadap tanah yang di hakinya. Tanah adat bagi masyarakat adat adalah merupakan wilayah tempat tinggal, dimana masyarakat adat hidup, dimana mereka dimakamkan, dimana mereka bertani untuk mempertahankan hidup mereka tiap hari dengan sumber daya alam yang ada di atas tanah masyarakat adat. Hak petuanan dari suatu Negara dibagian daratan tidak hanya mengenai tanahnya saja, tetapi juga meliputi hutan, sungai dan segala hasilnya.

## **2. Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah.<sup>16</sup> Hak atas

---

<sup>15</sup> Novyta Uktolseja Dan Pieter Radjawane, “*Tinjauan Yuridis Perkembangan Tanah-Tanah Adat (Dahulu, Kini Dan Akan Datang)*”, Jurnal SASI, Volume 25., No. 1., (2019), h. 13-26.

<sup>16</sup> Dina Catur Ayu Ningtyas, *Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya Dalam Hukum Agraria Yang Didasari UUPA*, Jurnal Penelitian Hukum., Volume.,3., Nomor., 1, (2023), h. 30.

**Hak Cipta Diilangungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

tanah adalah hak atas sebagian tertentu atas permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang kali lebar yang diatur oleh hukum tanah. Dalam hukum agraria di kenal konsep hak atas tanah, di dalamnya terdapat pembagian antara hak tanah primer dan hak tanah sekunder. Hak tanah atas primer ialah hak atas tanah yang dapat di miliki atau di kuasai secara langsung oleh badan hukum ataupun perorangan yang bersifat lama dan dapat diwariskan, adapun hak tanah yang bersifat primer meliputi: Hak Milik Atas Tanah (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HP). Sedangkan yang dimaksud dengan hak atas tanah sekunder ialah hak atas tanah yang memiliki sifat yang hanya sementara saja, seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian. Dalam hak-hak atas tanah juga diatur mengenai perlindungan dan kepastian hukum yang dimiliki yang memlliliki mekanisme tersendiri yang disebut dengan *RechtKadaster*. UUPA sebagai turunan dari Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 mengandung asas (prinsip) bahwa semua hak atas tanah dikuasi oleh negara, dan asas bahwa hak milik atas tanah “dapat dicabut untuk kepentingan umum”.

Tanah diperuntukkan kepada dan dimiliki oleh orang dengan hak-hak yang telah disediakan oleh UUPA, ialah untuk digunakan sebagai mana mestinya sehingga tanah tersebut bisa bermanfaat bagi manusia. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan memiliki arti bila penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk

**Hak Cipta Diilangi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

kebutuhan apa pun tidak bisa tidak, tentu dibutuhkan pula pemanfaatan sebagian tubuh bumi yang berada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.<sup>17</sup>

Lebih lanjut Supriadi menegaskan bila arti dari permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang bisa untuk dihaki bagi setiap orang atau badan hukum. Dengan demikian, hak-hak yang ada di atas permukaan bumi dalam hal ini adalah hak atas tanah termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu perkara hukum. Perkara hukum yang dimaksud di sini ialah persoalan yang berkenaan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan beserta hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.<sup>18</sup>

Menurut Subekti, UUPA dimaksudkan untuk mengadakan Hukum Agraria Nasional yang berdasarkan hukum adat tentang tanah, dengan kelahiran UUPA maka tercapailah suatu keseragaman menganai hukum tanah, sehingga tidak ada lagi hak atas tanah menurut hukum Barat disamping hak atas tanah menurut hukum adat. Hal penting tentang penguasaan tanah dalam UUPA adalah ditegaskannya hak pengusaan negara terhadap tanah, akan tetapi kendati negara diakui sebagai penguasa atas tanah bukanlah berarti negara bisa bertindak sewenang-wenang atas seluruh tanah yang ada di negara ini.

Menurut Imam Sutiknjo, kewenangan terhadap tanah yang sudah dihaki perseorangan ini pada dasarnya bersifat pasif, kecuali jika tanah itu dibiarkan tidak diurus/ditelantarkan. Sehingga negara dapat mengaturnya supaya produktif. Dengan lahirnya UUPA maka hak-hak atas tanah diIndonesia dibatasi kepada lima

---

<sup>17</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2016), h. 18.

<sup>18</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), h.3.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

macam hak yaitu, hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak sewa. Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia menyebutkan bahwa "bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Prinsip yang terkandung dalam ketentuan UUD NRI 1945 ini mengandung makna kewajiban Pemerintah sebagai pelaksana kebijakan negara untuk melakukan pengelolaan dan pemanfaatan sumber daya alam sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Dalam Pasal 2 UUPA menjelaskan tentang apa saja hak-hak yang diperoleh oleh Negara. Pertama Hak Menguasai Penggunaan atas Tanah Pengertian "penggunaan" dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Juga beraspek privat dan beraspek publik. Penggunaan dalam arti yuridis adalah penggunaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya member kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Kemudian yang kedua yaitu mengenai, Hak Penggunaan Atas Tanah Sebagai Hubungan Hukum Yang Konkret, Hak penggunaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tententu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

Kedudukan tanah dalam pembangunan nasional itu juga ternyata dari Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor II/MPR/1993 tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Sri Hajati, dkk, *Buku Ajat Politik Hukum Pertanahan* (Surabaya: Airlangga University Press, 2017), h.1-2.

**Hak Cipta Diilanggungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Berdasarkan Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA, hak atas tanah dikelompokkan menjadi tiga kategori. Pertama, hak atas tanah yang bersifat tetap, yang berlaku selama UUPA masih berlaku, meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan. Kedua, hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang di masa mendatang, namun hingga saat ini belum ada. Ketiga, hak atas tanah yang bersifat sementara yang akan dihapuskan karena mengandung sifat pemerasan dan feodal yang bertentangan dengan jiwa UUPA, mencakup Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Menurut Eman Ramelan, pembentuk UUPA telah mengantisipasi kemungkinan munculnya hak atas tanah baru sebagai konsekuensi perkembangan masyarakat, dengan ketentuan bahwa pengaturannya harus ditetapkan melalui undang-undang. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah."

Dasar hukum hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa hak menguasai negara atas tanah mencakup berbagai hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh individu, kelompok, atau badan hukum. Pasal tersebut menggaris bawahi bahwa:

*"Hak Atas Tanah merupakan Hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, dapat diberikan kepada orang-orang, baik secara individu maupun bersama, serta kepada badan hukum"*

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dimiliki pemegang hak atas tanah dibedakan menjadi dua kategori, yaitu wewenang umum dan wewenang khusus. Wewenang umum meliputi hak pemegang untuk menggunakan tanahnya,<sup>20</sup> termasuk penggunaan sumber daya yang ada di atasnya, seperti bangunan, dan di bawah tanah, seperti mineral, serta ruang udara di atasnya. Penggunaan tersebut harus tetap sesuai dengan batasan yang ditetapkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan hukum yang lebih tinggi. Sedangkan wewenang khusus memberikan hak kepada pemegang untuk menggunakan tanah sesuai dengan jenis hak yang dimilikinya.

Di luar hak atas tanah terdapat tanah-tanah yang tidak termasuk dalam kategori hak atas tanah, misalnya tanah (hak) ulayat dan tanah Hak Pengelolaan (HPL). Tanah Hak Pengelolaan, yang semula sarat dengan pengertian "fungsi" sebagai beheersrecht yang lebih cenderung mengandung aspek publik yang bersifat "mengatur" sebab sejak semula dimaksudkan sebagai bagian dari hak menguasai negara (HMN). Dalam perkembangannya, kemudian mengalami pergeseran cenderung menjadi "hak" disejajarkan dengan hak atas tanah lainnya yang cenderung bersifat perdata.<sup>21</sup>

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah tentang

---

<sup>20</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Surabaya: Kencana, 2005) Cet. Ke-6, Jilid 1, h.74-89.

<sup>21</sup> Maria S.W. Sumardjono, Eksistensi dan Prospek Hak Atas Tanah, dikutip dari: Urip Santoso, Makalah Seminar Nasional, Prospek Pembangunan Perumahan dalam Kerangka Otonomi Daerah, Kerjasama Fakultas Hukum Univeristas Islam Indonesia (UII) dengan DPD Real Estate Indonesia (Daerah Istimewa Yogyakarta, 2003), h.21.

**Hak Cipta Diilangdi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. mendefinisikan Hak Pengelolaan pada Pasal 1 angka 3 yang berbunyi :

*“Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.”<sup>22</sup>*

Hak Pengelolaan dapat terjadi melalui dua cara yaitu konversi dan pemberian hak atas tanah. Konversi merupakan proses perubahan status hak atas tanah dari sistem hukum lama yang mencakup Hukum Barat (BW), Hukum Adat, dan Daerah Swapraja menjadi sistem hak atas tanah menurut UUPA. Sementara itu, pemberian hak atas tanah menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 1999 didefinisikan sebagai penetapan, Pemerintah yang memberikan hak atas tanah Negara, termasuk perpanjangan, pembaruan, dan perubahan hak.

Dalam pelaksanaannya, pemegang Hak Pengelolaan memiliki kewajiban untuk mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat guna memperoleh Sertifikat Hak Pengelolaan. Setelah memperoleh sertifikat tersebut, pemegang hak dapat menggunakan tanah untuk pelaksanaan tugasnya dan memiliki wewenang untuk menyerahkan bagian-bagian tanah kepada pihak ketiga. Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor. 1 tahun 1977 jo. Peraturan Menteri Agraria Nomor. 4 tahun 1998, pihak ketiga dapat memperoleh Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai melalui mekanisme perjanjian penggunaan tanah yang dibuat dengan pemegang Hak Pengelolaan.

---

<sup>22</sup> “Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Hak Atas Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah Pasal 1 angka (3).

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

### **3. Bukti Kepemilikan**

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1866 KUHPerdata menetukan bahwa, alat pembuktian meliputi:<sup>23</sup> bukti tertulis; bukti saksi; persangkaan; pengakuan; dan/atau sumpah. Dalam Pasal 1868 KUHPerdata menentukan, suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Secara teoritis akta otentik adalah surat atau akta yang sejak semula dengan sengaja secara resmi dibuat untuk pembuktian.

Secara dogmatis menurut Pasal 1868 KUHPerdata akta otentik adalah akta yang bentuknya ditentukan Undang-Undang dan dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya. Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdata, Notaris lah satu-satunya pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik. Akta otentik mempunyai 3 (tiga) jenis kekuatan pembuktian yaitu:

- a. Kekuatan pembuktian formil, membuktikan antara para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut;
- b. Kekuatan pembuktian materil, membuktikan antara para pihak bahwa benar-benar peristiwa yang tersebut dalam akta itu telah terjadi;
- c. Kekuatan mengikat, membuktikan antara para pihak dan pihak ketiga, bahwa pada tanggal yang tersebut dalam akta yang bersangkutan telah menghadap kepada pegawai umum tadi dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut. Oleh karena menyangkut pihak ketiga, maka

---

<sup>23</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

disebutkan bahwa akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian keluar (orang luar).<sup>24</sup>

Bukti kepemilikan pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas tanah pemegang hak pada waktunya berlakunya UUPA, apabila hak tersebut kemudian beralih, maka peralihan hak berturut-turut sampai ketangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Dalam transaksi jual beli bahwa bukti kepemilikan tanah adalah Sertifikat, akan tetapi dalam proses penerbitan Sertifikat ada alat bukti yang dapat dijadikan pegangan seperti, “Akta Pemindahan Hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Desa/Kelurahan, Pethuk Pajak Bumi/Landrente dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya UUPA”.<sup>25</sup>

Sertifikat yang dikeluarkan merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya. Selain Sertifikat terdapat pula bukti surat lainnya yang biasa dikenal dengan nama Kekitir, Pethuk, Letter C, IPEDA, SP (PBB), untuk tanah-tanah milik adat, namun dokumen tersebut bukanlah tanda bukti kepemilikan, tetapi tanda bukti pembayaran pajak. Hal ini dapat membuktikan bahwa pemegang dokumen tersebut adalah orang yang menguasai atau memanfaatkan tanah yang patut diberikan hak atas tanah. bukti kepemilikan tanah sebelum UUPA dikenal dengan sebutan Letter C, sedangkan bukti kepemilikan sesudah UUPA adalah Sertifikat, Sertifikat inilah merupakan tanda bukti kepemilikan tanah yang kuat. “Di

---

<sup>24</sup> Klaudius Ilkam Hulu, *Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Bukti Kepemilikan Hak*, Jurnal Panah Hukum, Volume.1., Nomor 1., (2021), h. 28.

<sup>25</sup> Adrian Sutedi, op.cit, h. 7-8.



#### Hak Cipta Diilangungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Indonesia, Sertifikat hak atas tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah". Sifat pembuktian Sertifikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Berdasarkan Surat Edaran Nomor 1756/15.I/IV/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat yang dalam instruksinya menyebutkan bahwa "Dalam hal dasar penguasaan dan/atau bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau sama sekali tidak mempunyai dasar penguasaan dan/atau bukti kepemilikan tanah agar dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang penguasaan fisik bidang tanah dengan tiktak baik dari yang bersangkutan".

#### 4. Sertifikat Tanah

Sertifikat tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berupa salinan buku tanah dan surat ukur yang telah disatukan. Sertifikat merupakan produk akhir dari semua proses pendaftaran tanah.<sup>26</sup> Menurut Sutedi (1996) menegaskan dengan sertifikat tersebut menjadikan hasil akhir dari Pendaftaran bidang tanah yang memiliki banyak fungsi antara lain yaitu sertifikat hak atas bidang tanah bisa digunakan untuk media pembuktian yang sah dan kuat serta sertifikat hak atas tanah dapat memberi rasa percaya kepada para pihak bank/kreditur untuk meminjamkan uang kepada pemilik.

---

<sup>26</sup> Mujiburohman, D. A, *Transformasi dari kertas ke elektronik: Telaah yuridis dan teknis sertifikat tanah elektronik*. BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan, Volume.7., Nomor.1 (2021), h 57-67.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA dan dijabarkan dalam Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu: Sertifikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, ataudengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunya bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang.Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar.<sup>27</sup>

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan Sertifikat hak atas tanah.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak, yang berupa Sertifikat. Menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang dimaksud dengan Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak

---

<sup>27</sup> Klaudius Ilkam Hulu, op.cit h. 27

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Data yang dimuat dalam Sertifikat adalah data fisik dan data yuridis. Data fisik menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis menurut Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Data fisik dan data yuridis dalam Sertifikat diambil dari buku tanah. Buku tanah menurut Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, sedangkan pejabat yang berwenang menandatangani Sertifikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 3 Tahun 1997, adalah:

- a. Dalam pendaftaran tanah secara sistematik, Sertifikat ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- b. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat individual (perseorangan), Sertifikat ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- c. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat massal, Sertifikat ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Maksud diterbitkan Sertifikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

Menurut Lubis, sertifikat hak atas bidang tanah bermanfaat untuk media pembuktian dan jaminan adanya hak tersebut. Ia menegaskan bila sertifikat tersebut bermanfaat untuk menciptakan ketertiban hukum pertanahan dan pendampingan meningkatkan kegiatan ekonomi rakyat.<sup>28</sup>

Ada bermacam-macam Sertifikat berdasarkan objek pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor. 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997, yaitu: Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Guna Usaha, Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah Negara, Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan, Sertifikat tanah Hak Pengelolaan, Sertifikat Wakaf Tanah Hak Milik, Sertifikat Hak Milik Atas Satuan

---

<sup>28</sup> Lisnadia Nur Avivah, dkk, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah*, Volume.5., Nomor.3, (2022), h. 201.

**Hak Cipta Diindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

Rumah Susun, Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Nonrumah Susun, Sertifikat Hak Tanggungan.

Hak-hak atas tanah yang tidak diterbitkan Sertifikat sebagai tanda bukti haknya, adalah: Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan. Ada 2 (dua) macam sifat pembuktian Sertifikat sebagai tanda bukti hak, yaitu: Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat, dan Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak.

Menurut Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, sertifikat sebagai bukti hak tanah yang sah akan diberikan kepada pemegang hak jika memenuhi beberapa syarat kumulatif, yaitu:

- Sertifikat yang Sah:** Sertifikat hak atas tanah harus diterbitkan secara sah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, atas nama orang atau badan hukum, yang dapat berupa warga negara Indonesia, orang asing, atau badan hukum baik publik maupun privat.
- Iktikad Baik:** Hak atas tanah harus diperoleh dengan iktikad baik, yang berarti pemegang hak harus dapat membuktikan bahwa mereka telah melakukan transaksi secara transparan dan memenuhi syarat yang berlaku, misalnya dengan memeriksa keabsahan kepemilikan tanah sebelum melakukan transaksi.
- Penguasaan Nyata:** Pemegang hak harus menguasai tanah secara fisik, baik untuk digunakan sendiri maupun melalui persetujuan dari pihak lain.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

- d. Tanpa Keberatan: Dalam waktu lima tahun setelah penerbitan sertifikat, tidak ada pihak yang mengajukan keberatan tertulis kepada pemilik sertifikat atau Kepala Kantor Pertanahan, dan tidak ada gugatan yang diajukan ke pengadilan terkait sertifikat tersebut.

Ketentuan-ketentuan tentang penerbitan Sertifikat pengganti diatur dalam Pasal 57 sampai dengan Pasal 60 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Dalam Pasal 57 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa faktor-faktor yang menjadi penyebab diterbitkan Sertifikat baru sebagai Sertifikat pengganti, adalah:Sertifikat rusak, Sertifikat hilang, Sertifikatnya menggunakan blanko Sertifikat yang tidak digunakan lagi, Sertifikatnya tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.<sup>29</sup>

## **5. Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah merupakan pendokumentasian sebuah realita yang dapat menjadi fakta tentang kepemilikan orang atas tanah yang dimilikinya. Pendokumentasian tersebut mencakup peristiwa-peristiwa berkaitan dengan kepemilikan orang atas sebidang tanah, yang dapat dilihat orang dan sebagai alat pembuktian sebuah kepemilikan. Kemudian hal lain yang perlu diketahui adalah mengenai tujuan dari pendaftaran tanah, pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang bersifat recht kadaster kepada hak seseorang, maupun untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pihak yang memperoleh tanah dengan itikad baik.

---

<sup>29</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2012), Cet. Ke-5,Jilid 1, h.259-283.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**Hak Cipta Diilangungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

Sistem pendaftaran tanah merupakan tata cara yang dilakukan untuk adanya suatu pendaftaran tanah yang muara dari semuanya adalah membuktikan siapa yang berhak atas tanah yang didaftarkan tersebut. Sistem pendaftaran tanah mempermasalahan mengenai apa yang didaftar, bentuk penyimpanan, dan penyajian data yuridis, serta bentuk tanda bukti haknya. Pendaftaran tanah sejatinya merupakan kewajiban negara dan hak rakyat yang diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat yang dilaksanakan melalui dua cara yaitu, secara sistematis dan sporadik dengan hasil akhir seripikat tanah.<sup>30</sup>

Sistem publikasi pendaftaran tanah. Sistem publikasi digunakan untuk menguji daya kekuatan pembuktian sertifikat, yaitu kuat atau tidak kuat dan mutlak atau tidak mutlak. Terdapat dua jenis sistem publikasi yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Sistem publikasi positif adalah apabila pemerintah menjamin kebenaran data yang disajikan. Artinya siapa yang namanya terdaftar dalam buku tanah memperoleh apa yang disebut suatu hak yang tidak dapat diganggu gugat kecuali dalam hal terjadi pemalsuan. Dalam sistem publikasi positif ini negara sebagai pendaftara menjamin bahwa pendaftaran yang sudah dilakukan adalah benar. Sistem publikasi positif ini antara lain dianut oleh Australia, Singapura, Jerman, Swiss dan negara-negara Commonwealth. Terlihat bahwa negara yang berani menerapkan sistem publikasi pendaftaran tanah yang positif adalah negara-negara maju yang sudah mencapai tertib administrasi pertanahan. Sementara itu sistem publikasi negatif apabila pemerintah (dalam hal ini Pejabat

---

<sup>30</sup> Gunawan , dkk, *Perlindungan Hukum Dan Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Berdasarkan Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif*, Unes Law Review, Volume.5., Nomor.4, (2023).

**Hak Cipta Diilangungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Pendaftaran tanah) tidak melakukan pengujian terhadap kebenaran data yang tercantum (tidak menjamin kebenaran data yang disajikan). Artinya pendaftaran tidak menyebabkan mereka yang tidak berhak menjadi berhak atas suatu bidang tanah hanya karena keliru dicatat sebagai yang berhak. Mereka yang berhak dapat menuntut diadakannya pembetulan. Dalam sistem negatif ini, negara hanya pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang mendaftarkan tanahnya. Pendaftaran tanah yang menganut asas negative mengandung arti bahwa belum tentu seseorang yang tertulis namanya pada sertifikat maupun buku tanah adalah sebagai pemilik yang mutlak.<sup>31</sup>

Sebagaimana diatur dalam UUPA, pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif berunsur positif, artinya Indonesia tidak menggunakan sistem publikasi positif murni, namun tidak juga menggunakan sistem publikasi negatif murni. Salah satu karakteristik sistem publikasi negatif adalah pendaftaran hak atas tanah tidak merupakan jaminan pada nama yang terdaftar dalam buku tanah. Dengan kata lain, buku tanah bisa saja berubah sepanjang dapat membuktikan bahwa pemilik tanah yang sesungguhnya melalui putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap.

Tata cara pendaftaran tanah untuk pertama kali dijabarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang terdiri dari tahapan-tahapan sebagai berikut:

- a. Pengumpulan Dan Pengolahan Data Fisik (Pasal 14)

---

<sup>31</sup> Gregorius Riangi Gusmara, dkk, *Analisis Perlindungan Hukum Atas Pendaftaran Tanah dengan Sistem Publikasi Negatif yang Berlaku di Indonesia*, Jurnal Hukum Bisnis, Volume. 12., Nomor. 5, (2023), h. 4.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

Tahapan ini merupakan tahapan awal dalam pendaftaran tanah. Pihak BPN akan melakukan pengukuran dan pemetaan dengan tata cara sebagai berikut:

- 1) Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran**

Dalam pendaftaran tanah secara sistematik, wilayah yang telah ditunjuk oleh pejabat yang berwenang kemudian akan dibuatkan peta dasar pendaftaran. Peta ini memiliki fungsi untuk menjamin letak bidang tanah secara pasti karena dapat direkonstruksi kapan saja di lapangan.

- 2) Penetapan Batas-Batas Bidang Tanah**

Tujuan dari penetapan batas tanah adalah agar bidang tanah yang akan dilakukan pendaftaran tidak tumpang tindih dengan bidang tanah di sampingnya/tetangga batas.

- 3) Pengukuran Dan Pemetaan Bidang-Bidang Tanah Dan Pembuatan Peta Pendaftaran**

Bidang-bidang tanah yang sudah sudah dilakukan penetapan batas-batas tanahnya kemudian akan diukur. Hasil ukur ini kemudian akan dimasukkan dalam peta dasar pendaftaran.<sup>32</sup>

- b. Pembuatan Daftar Tanah (Pasal 21)**

Tahapan kedua adalah dengan melakukan pembukuan pada daftar tanah bagi bidang-bidang tanah yang sudah melalui proses pemetaan atau telah

---

<sup>32</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

- 1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
- 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dicantumkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran. Daftar tanah sendiri berisi identitas suatu bidang tanah dengan sistem penomoranannya.

c. Pembuatan Surat Ukur (Pasal 22)

Tahapan ketiga adalah bagi bidang-bidang tanah yang sudah dilakukan pengukuran dan pemetaan kemudian dibuatkan surat ukurnya. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.

d. Pembuktian Hak Dan Pembukunya Tahapan ini terdiri dari:

- 1) Pembuktian hak baru (Pasal 23)
- 2) Pembuktian hak lama (Pasal 24)
- 3) Penerbitan sertifikat (Pasal 31)
- 4) Penyajian data fisik dan data yuridis (Pasal 33)
- 5) Penyimpanan data umum dan dokumen (Pasal 35)

Pendaftaran tanah secara sistematik diprakarsai oleh Kantor ATR/BPN dan didasari oleh rencana kerja jangka panjang serta rencana kerja tahunan yang dilakukan secara berkesinambungan serta untuk wilayah-wilayah pelaksanaannya ditunjuk oleh Menteri ATR/BPN. Contoh pendaftaran tanah secara sistematik yang saat ini sedang dijalankan oleh Pemerintah Indonesia adalah Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau SL. Untuk wilayah yang tidak ditunjuk, maka pendaftaran tanah dilakukan secara sporadik, yaitu dimintakan oleh pemilik objek

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

tanah yang berhak sebagai pemilik kepentingan atas objek tanah yang akan didaftarkan.<sup>33</sup>

Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>34</sup> Jika dikaitkan dengan kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan maka sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, peraturan pelaksanaanya akan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain. Adapun tujuan pokok dari Undang-Undang Pokok Agraria adalah:<sup>35</sup>

- Untuk meletakan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani,dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
- Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum agraria.
- Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.

Dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, maka menurut undang-undang “sertifikat” merupakan alat pembuktian yang kuat sehingga bagi pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

<sup>33</sup> Rionald Dimas, *Publikasi Pendaftaran Tanah Di Negara Indonesia Ditinjau Dari Teori Kepastian Hukum*, Serina Iii Untar 2021, Jakarta, 2 Desember 2021

<sup>34</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya, 1999), Cet. Ke-2, h.23.

<sup>35</sup> H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), Cet. Ke-4, h.18-19.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dengan sertifikat itu maka pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensinya. Sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh Indonesia, adalah sistem publikasi negatif yang bertendensi positif, dalam sistem ini menggunakan sistem pendaftaran hak, artinya data fisik dan data yuridis atas tanah tersebut dianggap benar sepanjang tidak ada yang menyanggah kebenaran data tersebut.<sup>36</sup>

**B. Penelitian Terdahulu**

1. Tina Martini, tahun 2023, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, Fakultas Syariah dan Hukum, skripsi dengan judul “Pelaksanaan Pensertifikatan Barang Milik Negara Berupa Tanah Berdasarkan Peraturan Bersama Menteri Keuangan Dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 186/Pmk.06/2009 Nomor 24 Tahun 2009 Tentang Pensertifikatan Barang Milik Negara Berupa Tanah Di Kabupaten Siak”.

Persamaan dari penelitian terdahulu dan penelitian yang akan peneliti lakukan terletak pada tema utama yang sama yaitu sertifikat tanah, serta penggunaan metode penelitian yuridis yang mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Keduanya juga dilaksanakan di Provinsi Riau dan membahas isu pertanahan. perbedaan mendasar terletak pada fokus dan pendekatannya. Penelitian terdahulu lebih fokus pada proses pensertifikatan Barang Milik Negara, dengan pendekatan pemerintah dan administrasi, sementara penelitian yang peneliti lakukan mengkaji urgensi kepemilikan sertifikat tanah dari perspektif masyarakat, menggali tantangan

---

<sup>36</sup> Arie Lestario, & Erlina, *Sistem Pendaftaran Tanah yang memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah di Indonesia*, Notary Law Journal Volume.1., Nomor.1, (2022).

**Hak Cipta Diilangungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

yang dihadapi oleh masyarakat dalam memperoleh kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah.

2. Siti Quratul Nadia, tahun 2022, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, Fakultas Syariah dan Hukum, skripsi dengan judul “Pelaksanaan Pelayanan Dalam Pengurusan Sertifikat Tanah Di Badan Pertanahan Nasional Kota Bangkinang Berdasarkan Permen Nomor 4 Tahun 2017 Tentang Standar Pelayanan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional”.

Persamaan antara penelitian terdahulu tersebut dengan penelitian yang akan peneliti lakukan terletak pada tema utama yang sama, yaitu sertifikat tanah dan keduanya menggunakan metode penelitian yuridis dengan pendekatan hukum yang merujuk pada peraturan undang-undangan yang berlaku. Perbedaan mendasar antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang akan peneliti lakukan adalah fokus dan pendekatannya, penelitian terdahulu lebih menekankan pada aspek kelembagaan dan kualitas pelayanan pengurusan sertifikat tanah oleh pemerintah, sedangkan penelitian yang akan peneliti lakukan adalah lebih menyoroti pengalaman dan tantangan yang dihadapi masyarakat dalam memperoleh sertifikat tanah, serta urgensinya bagi kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah.

3. Murkastari, tahun 2019, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, Fakultas Syariah dan Hukum, skripsi dengan judul “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 12 Tahun 2017 Di Desa Kasikan”.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

Persamaan penelitian terdahulu ini dengan penelitian yang akan peneliti lakukan terletak pada tema utama yang berkaitan dengan pertanahan, serta penggunaan metode penelitian yuridis yang mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang akan peneliti lakukan adalah terletak pada fokus dan pendekatan, penelitian terdahulu fokus pada implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (SL) yang diselenggarakan oleh pemerintah, dengan menyoroti tahapan pelakanaan dan hambatan dalam pendaftaran tanah.

Sementara itu, penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti lebih menekankan pada urgensi sertifikat bagi masyarakat dan tantangan yang dihadapi mereka dalam memperoleh kepemilikan hukum atas tanah. dengan demikian, kedua penelitian ini memberikan gambaran yang komprehensif tentang isu sertifikasi tanah, dari perspektif kebijakan pemerintah hingga pengalaman langsung masyarakat.

4. Dennys Andreas Sutoppo, tahun 2016, Universitas Lampung, Fakultas Hukum, skripsi dengan judul “Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah”.

Persamaan antara penelitian terdahulu tersebut dengan penelitian yang akan peneliti lakukan terletak pada tema utama yang sama, yaitu sertifikat tanah dan keduanya menggunakan metode penelitian yuridis dengan pendekatan hukum yang merujuk pada peraturan undang-undangan yang berlaku. Perbedaan mendasar antara kedua penelitian adalah pendekatannya.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**Hak Cipta Diilangi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

Penelitian terdahulu lebih menekankan pada aspek teoritis dan sistemik, dengan fokus pada kekuatan hukum sertifikat tanah dalam konteks pendaftaran tanah dan upaya untuk menjamin kepastian hukum secara menyeluruh.

Sementara itu, penelitian yang akan peneliti lakukan lebih bersifat praktis dan empiris, dengan fokus kepada pengalaman langsung masyarakat di Kelurahan Kempas Jaya, menggali tantangan dan hambatan yang mereka hadapi dalam memperoleh sertifikat tanah. dengan demikian, kedua penelitian ini memberikan gambaran komprehensif tentang isu sertifikasi tanah, dari perspektif teoritis dan sistemik hingga pengalaman nyata masyarakat dalam memperoleh kepastian hukum atas tanah yang mereka miliki.

5. Mustal Visi, tahun 2017, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, skripsi dengan judul “Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor. 814 K/Pdt/2009)”.

Persamaan dari penelitian terdahulu dan penelitian yang akan peneliti lakukan terletak pada tema utama yang sama yaitu sertifikat tanah dan kepastian hukum, serta menggunakan pendekatan hukum dalam penelitian mereka. Keduanya juga mengedepankan pentingnya sertifikat tanah sebagai instrumen hukum yang memberikan perlindungan dan jaminan kepemilikan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang akan peneliti lakukan adalah fokus dan pendekatannya. Penelitian terdahulu lebih



## © Hak cipta milik UIN Suska Riau

### Hak Cipta Diilangi Undang-Undang

menekankan kepada aspek yuridis formal, dengan fokus pada perlindungan hukum pemegang sertifikat tanah melalui studi kasus putusan Mahkamah Agung Nomor 814 K/Pdt/2009, serta analisis implementasi putusan di Kantor Pertanahan Kota Bengkulu. Sementara itu, penelitian yang akan peneliti lakukan lebih praktis dan empiris, menggali pengalaman langsung masyarakat di Kelurahan Kempas Jaya dalam menghadapi tantangan dan hambatan dalam memperoleh sertifikat tanah.

Dengan demikian, kedua penelitian ini memberikan gambaran komprehensif tentang isu sertifikasi tanah, dari perspektif yuridis formal melalui putusan pengadilan hingga pengalaman nyata masyarakat dalam memperoleh kepastian hukum atas tanah yang mereka miliki.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## BAB III

### METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya.<sup>37</sup>

#### A. Jenis Penelitian

Peneliti menerapkan jenis penelitian hukum sosiologis yang menggunakan metode deskriif kualitatif. Pendekatan ini bertujuan untuk mengumpulkan informasi yang faktual dan relevan terkait dengan variabel-variabel penelitian. Dengan kata lain, penelitian ini dilakukan dengan cara mengumpulkan data secara langsung di lokasi penelitian, sehingga dapat menganalisis penerapan aturan hukum yang berlaku dalam masyarakat.

Penelitian ini merupakan studi kualitatif deskriif yang bertujuan untuk mendeskripsikan secara mendalam dan menyeluruh mengenai pentingnya kepemilikan sertifikat tanah serta kendala-kendala yang dihadapi masyarakat dalam memperoleh bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan menggunakan pendekatan kualitatif, penelitian ini akan menggambarkan secara rinci situasi aktual di lapangan, khususnya di Kelurahan Kempas Jaya, Kecamatan Kempas, Kabupaten Indragiri Hilir.

---

<sup>37</sup> Kelik Wardiono, Khudzalifah, Dimyati, *Metode Penelitian Hukum* (Surakarta: Fakultas Hukum UMS, 2004) h.1-3.

**Hak Cipta Diindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**B. Pendekatan Penelitian**

Mengingat permasalahan yang diteliti adalah tentang urgensi sertifikat tanah dan permasalahan kepemilikan tanah di Kelurahan Kempas Jaya, maka pendekatan yuridis empiris dianggap paling sesuai. Pendekatan yuridis empiris dilakukan dengan berdasarkan pada fakta objektif yang di dapatkan dalam penelitian lapangan baik berupa hasil wawancara dengan responden, kuisioner, atau alat bukti lain yang diperoleh dari narasumber.<sup>38</sup> Dengan menggunakan pendekatan yuridis, penelitian ini berguna untuk mengetahui sejauh mana masyarakat di Kelurahan Kempas Jaya memahami dan melaksanakan peraturan perundang-undangan terkait kepemilikan dan pendaftaran tanah. Pendekatan ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai problematika yang mempengaruhi akses masyarakat terhadap sertifikat tanah di wilayah tersebut.

**C. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian ini dilakukan di kelurahan Kempas Jaya, Kecamatan Kempas, Kabupaten Indragiri Hilir. Kelurahan Kempas Jaya dipilih sebagai lokasi penelitian karena wilayah ini menggambarkan kondisi kepemilikan tanah di pedesaan dengan tingkat kesadaran hukum yang masih perlu diteliti. Belum oimalnya proses sertifikasi tanah, menjadikan lokasi ini strategis serta kemudahan akses penelitian semakin memperkuat alasan pemilihan lokasi penelitian ini.

**D. Subjek Dan Objek Penelitian****1. Subjek Penelitian**


---

<sup>38</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta : Raja Grafindo, 1997) h. 42-43

**Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Subjek penelitian merupakan sesuatu yang sangat penting kedudukannya di dalam penelitian, subjek penelitian harus ditata sebelum peneliti siap untuk mengumpulkan data. Subjek penelitian dapat berupa benda, hal atau orang.<sup>39</sup>

Subjek dalam penelitian ini adalah masyarakat di Kelurahan Kempas Jaya, Kabupaten Indragiri Hilir. Fokus penelitian diarahkan pada kondisi dan pengalaman masyarakat setempat terkait dengan kepemilikan tanah dan proses perolehan sertifikat hak atas tanah.

## **2. Objek Penelitian**

Objek penelitian adalah sesuatu yang menjadi pemuatan pada kegiatan penelitian, atau dengan kata lain segala sesuatu yang menjadi sasaran penelitian. Objek penelitian juga merupakan segala sesuatu permasalahan yang hendak diteliti.

Adapun objek penelitian ini yaitu untuk menganalisis secara mendalam tentang pentingnya kepemilikan sertifikat tanah bagi masyarakat, kendala-kendala yang dihadapi dalam memperoleh sertifikat tanah, serta bentuk-bentuk bukti kepemilikan yang ada dan permasalahan yang terkait.

## **E. Informan Penelitian**

Informan penelitian yaitu subjek penelitian yang mana dari mereka data penelitian dapat diperoleh, memiliki pengetahuan luas dan mendalam mengenai permasalahan penelitian sehingga memberikan informasi yang bermanfaat. Informan juga berfungsi sebagai pemberi umpan balik terhadap data penelitian.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), h. 172

<sup>40</sup> Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2010), h. 89

**Hak Cipta Diilangungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Adapun kriteria informan penelitian yang peneliti anggap mampu dan mengetahui permasalahan ini, ciri-cirinya antara lain : Berada di daerah yang diteliti; Mengetahui kejadian/permasalahan; Bisa berargumentasi dengan baik; Merasakan dampak dari kejadian/permasalahan; Terlibat langsung dengan permasalahan.

Untuk memudahkan dalam pencarian data dan informasi serta untuk lebih jelasnya tentang data key informan dan informan dalam penelitian ini maka dapat dilihat dalam tabel dibawah ini :

**Tabel III.1 Data Informan Penelitian**

NO	JENIS	NAMA	KETERANGAN	JUMLAH
1.	Informan Kunci	Sri Rujiarti, SKM	Kepala Kelurahan Kempas Jaya	1 Orang
2.	Informan Utama	Kadiran	Masyarakat yang tanahnya telah tersertifikasi	1 Orang
		Ngadiyo, Masniatun	Masyarakat yang tanahnya belum tersertifikasi	2 Orang
3.	Informan Tambahan	A. Baiban	Ketua RW	1 Orang
TOTAL				5 Orang

Sumber Data: Tata Olah Penulis Informan Penelitian

#### F. Data Dan Sumber Data

Adapun jenis data yang digunakan adalah data kualitatif. Adapun sumber data terbagi atas data primer dan data skunder.

**Hak Cipta Diilangungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**1. Data Primer**

Data primer didefinisikan sebagai data yang diperoleh seorang peneliti langsung dari objeknya, dengan cara observasi dan wawancara, serta memecahkan masalah penelitian yang ada.<sup>41</sup>

Data ini peneliti peroleh secara langsung dari lapangan sebagai obyek penelitian dalam penelitian. Dengan cara mewawancara yang ditujukan kepada narasumber untuk memperoleh data. Dalam hal ini penulis mewawancara: Kepala Kelurahan Kempas Jaya, salah satu Ketua RW di Kelurahan Kempas Jaya, 2 Masyarakat yang tanahnya telah tersertifikasi, dan 4 Masyarakat yang tanahnya belum tersertifikasi di Kelurahan Kempas Jaya.

**2. Data Sekunder**

Data sekunder adalah data yang diperoleh seorang peneliti secara tidak langsung dari objeknya tetapi melalui sumber lain baik lisan maupun tulisan seperti buku dan peraturan perundang-undangan.<sup>42</sup>

**G. Teknik Pengumpulan Data**

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan oleh peneliti adalah sebagai berikut:

**1. Teknik Observasi**

Teknik observasi adalah salah satu teknik pengumpulan data kualitatif yang dianjurkan untuk mendapatkan data-data deskriif. Teknik observasi berasal dari kata observation yang berarti pengamatan. Teknik observasi digunakan untuk

---

<sup>41</sup> Rahmadi, *Pengantar Metodologi Penelitian* (Kalimantan Selatan: Antasari Press, 2011), Cet. Ke-1, h. 60.

<sup>42</sup> Nur Solikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jawa Timur: CV. Qiara Media, 2021), h. 118

**Hak Cipta Diilangungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

memahami pola, norma, dan makna perilaku dari informan yang diteliti. Observasi adalah suatu cara pengumpulan data dengan pengamatan langsung dan pencatatan secara sistematis terhadap obyek yang akan diteliti.<sup>43</sup>

### 2. Teknik Wawancara

Wawancara adalah situasi peran antar pribadi bertatap muka (face to face), ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada seseorang informan. Peneliti melakukan percakapan kepada narasumber untuk memperoleh informasi dengan cara memberikan pertanyaan kepada para responden yang ada di masyarakat di Kelurahan Kempas Jaya untuk memperoleh data-data yang ingin diteliti.

### 3. Teknik Dokumentasi

Selain dari foto-foto kegiatan selama pelaksanaan penelitian, juga bisa menggunakan kajian dokumen untuk mencari data penelitian yang diperlukan yakni dapat berupa dokumen maupun hasil penelitian sebelumnya atau buku yang terkait dalam penelitian ini.

## G. Analisis Data

Analisis data merupakan suatu proses penyederhanaan data yang mudah dibaca dan diinterpretasikan. Analisa data dilakukan sejak awal penelitian hingga penelitian selesai, untuk menganalisa data yang akan dikumpulkan dalam penelitian ini, maka digunakan teknik penelitian hukum sosiologis yaitu analisis deskriif

---

<sup>43</sup> Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2010), Cet. Ke-6, h. 77.

**Hak Cipta Diilangungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

kualitatif.<sup>44</sup> Analisis data dalam penelitian ini adalah analisis deskriif kualitatif, yaitu menggambarkan apa yang telah didapatkan dari wawancara baik secara lisan maupun secara tertulis. Adapun penarikan kesimpulan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode induktif, yang mana cara penarikan kesimpulan dilakukan dari hal-hal yang bersifat khusus kepada yang bersifat umum.

Analisis ini dimaksudkan melakukan analisis terhadap makna yang terkandung dalam masalah yang hendak dibahas agar dapat menjadikan data semakin sistematis dan akurat. Kemudian data yang peneliti peroleh tersebut digunakan untuk menjawab permasalahan pada penelitian ini yaitu apa pentingnya kepemilikan Sertifikat tanah serta problematika dan upaya perolehan bukti kepemilikan hak atas tanah pada masyarakat di Kelurahan Kempas Jaya, Kecamatan Kempas, Kabupaten Indragiri Hilir, Provinsi Riau.

---

<sup>44</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 2014), Cet. Ke-3, h.32.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**BAB V**  
**PENUTUP****A. KESIMPULAN**

1. Urgensi dari Kepemilikan sertifikat hak atas tanah di Kelurahan Kempas Jaya adalah apabila Masyarakat tidak segera mengusulkan sertifikasi, hak atas tanah yang mereka kelola dengan baik secara turun temurun rentan terhadap sengketa atau klaim pihak lain. mayoritas masyarakat hingga kini masih mengandalkan dokumen tradisional yaitu Girik, yang menurut Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, dokumen tradisional seperti Girik tidak lagi diakui sebagai bukti kepemilikan yang sah setelah 2026 dokumen tersebut hanya dijadikan petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah. Oleh karena itu, percepatan dan pendampingan teknis perlu diintensifkan agar masyarakat segera mensertifikatkan lahannya sebelum kehilangan kekuatan hukum.
2. Problematika dan upaya perolehan bukti kepemilikan hak atas tanah di Kelurahan Kempas Jaya masih menghadapi dua kendala utama. Pertama, rendahnya pengetahuan masyarakat mengenai pentingnya bukti kepemilikan akibat keterbatasan informasi, kondisi ekonomi. Kedua, status sebagian lahan di Kelurahan Kempas Jaya merupakan kawasan hutan yang memerlukan proses pelepasan dengan berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 88 Tahun 2017 tentang Penyelesaian Penguasaan Tanah dalam Kawasan Hutan dengan ketentuan melengkapi data persil dan koordinat serta tetap menjaga minimal

**Hak Cipta Diilangungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

30 % lahan sebagai ekosistem. Sejumlah upaya masyarakat terhadap perolehan sertifikat yaitu pendampingan intensif oleh Kepala Kelurahan, dan pelaksanaan pelepasan kawasan hutan secara kolektif berdasarkan kajian ekologis dan administratif; sehingga setelah lahan diputihkan, masyarakat dapat langsung mengurus sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional, memperoleh akses pembiayaan serta mewujudkan kepastian hukum.

**B. SARAN**

1. Pemerintah bersama Badan Pertanahan Nasional (BPN) perlu melaksanakan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) secara terfokus di Kelurahan Kempas Jaya, dengan langkah-langkah meliputi pendataan menyeluruh terhadap dokumen tradisional seperti Girik, serta verifikasi administrasi yang akurat. Selain itu, perlu dilakukan penyuluhan dan pendampingan teknis secara langsung oleh aparat pemerintah dan petugas lapangan untuk meningkatkan pemahaman masyarakat mengenai prosedur pengurusan sertifikat, kelengkapan dokumen, serta manfaat dari legalitas tanah, sehingga proses sertifikasi lahan turun-temurun dapat diselesaikan secara efektif sebelum tahun 2026.
2. Untuk mengatasi hambatan kepemilikan tanah di Kelurahan Kempas Jaya, diperlukan strategi terpadu yang mencakup peningkatan kesadaran hukum masyarakat melalui edukasi dan penyuluhan, pemanfaatan teknologi informasi, serta layanan pendampingan administrasi oleh pemerintah daerah. Percepatan pelepasan kawasan hutan produksi terbatas harus didasarkan pada kajian yang sah dan data lahan yang akurat, disertai perlindungan sementara



## © Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

### Hak Cipta Diilangi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

bagi masyarakat pengelola lahan turun-temurun. Selain itu, pengembangan sistem digital pertanahan dan pemberdayaan masyarakat pasca-legalisasi melalui penguatan sektor pertanian dan infrastruktur penting untuk mendorong kesejahteraan dan kepastian hukum yang berkelanjutan.

**Hak Cipta Diilangungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**DAFTAR PUSTAKA****A. Buku**

- A. P. Perlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung: CV. Mandar Madju, 1990.
- Arba, H.M, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka , 2006.
- Bungin Burhan, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Jakarta : . Raja Grafindo Persada, 2010.
- Hajati, Sri, dkk, *Buku Ajat Politik Hukum Pertanahan*, Surabaya: Airlangga Univercity Press, 2017.
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2016
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2004.
- H.Moh, Koesnoe, *Kapita Selekta Hukum Adat Suatu Pemikiran Baru*, Jakarta: Varia Peradilan, 2002.
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1997.
- Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Balai Pustaka, 2010.
- Perangin, Effendi, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Praktisi Hukum*, Jakarta: Rajawali Press, 1991.

**Hak Cipta Diilangungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Rahmadi, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Kalimantan Selatan: Antasari Press, 2011.

Santoso, Urip, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, Surabaya: Kencana, 2005.

Santoso, Urip, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana, 2012.

Sembiring, Jimmy Joses, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta Selatan : Visimedia, 2010.

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2014.

Solikin, Nur, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jawa Timur: CV. Qiara Media, 2021.

Suggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Press, 2013.

Sumardjono, Maris S.W, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Jakarta: Buku Kompas, 2005.

Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007.

Sutedi Andrian, *Peralihan Hak Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013.

Syahrani, Riduan, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya, 1999.

Wahid Muchtar, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Jakarta: Republika, 2018.

Y.W Sunindhia, dan Nanik Widiyanti, *Pembaruan Agraria Beberapa*

**Hak Cipta Diilangi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

*Pemikiran*, Jakarta: Bina Aksana, 1998.

**B. Jurnal**

Avivah Lisnadia Nur, dkk, Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah, Volume 5., Nomor.3, (2022).

D.A. Mujiburohman, Transformasi dari kertas ke elektronik: Telaah yuridis dan teknis sertifikat tanah elektronik. BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan, Volume.7., Nomor.1 (2021).

Devita, Seventina Monda, Perkembangan Hak Pengelolaan Atas Tanah Sebelum Dan Sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah, Jurnal Hukum Lex Generalis, Volume.,2 Nomor.,1 (2021),

Gunawan, dkk, Perlindungan Hukum Dan Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Berdasarkan Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif, Unes Law Review, Volume.5., Nomor.4, (2023).

Gusmara Gregorius Rianggi, dkk, Analisis Perlindungan Hukum Atas Pendaftaran Tanah dengan Sistem Publikasi Negatif yang Berlaku di Indonesia, Jurnal Hukum Bisnis, Volume. 12., Nomor. 5, (2023)

Lestario Arie, & Erlina, Sistem Pendaftaran Tanah yang memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah di Indonesia, Notary Law Journal Volume.1., Nomor.1, (2022).

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

Murni, Christiana Sri, "Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Hak Kepemilikan Tanah," Volume VIII. No. 2, (Juni 2022).

Ningtyas, Dina Catur Ayu, Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya Dalam Hukum Agraria Yang Didasari UUPA, Jurnal Penelitian Hukum., Volume.,3., Nomor., 1, (2023).

Nurhayati, "Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria," Jurnal Program Perbandingan Mazhab, Volume.,5 No.,1., (April 2017).

Suryaningsih dan Zainuri, "Proses Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah," Jurnal Jendela Hukum, (2023).

Uktolseja, Novyta Dan Pieter Radjawane, "Tinjauan Yuridis Perkembangan Tanah-Tanah Adat (Dahulu, Kini Dan Akan Datang)", Jurnal SASI, Volume 25., No. 1, (Juni 2019).

### **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Hak Atas Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

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

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**LAMPIRAN.1. (DATA BANTU)****DATA PRIMER**

Hasil Penelitian dan Pembahasan	Hlm
<b>A. WAWANCARA</b>  Wawancara yang dilakukan di Kantor Kelurahan Kempas Jaya, pada tanggal 10 Maret 2025 bersama Ibu Sri Rujiarti, SKM, (Kepala Lurah Kantor Kelurahan Kempas Jaya)	
<b>1. Bagaimana pandangan ibu terkait pentingnya pendaftaran sertifikat tanah bagi masyarakat di Kelurahan Kempas Jaya?</b>	
<b>Sri Rujiarti, SKM:</b> Pendaftaran sertifikat tanah sangat penting sebagai langkah preventif untuk mencegah konflik di kemudian hari. Dengan adanya sertifikat, status kepemilikan tanah menjadi jelas dan sah secara hukum. Ini juga bisa meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap legalitas hak atas tanah mereka.	53
<b>2. Bagaimana Ibu memandang peran Sertifikat Hak Milik (SHM) dalam mencegah konflik kepemilikan tanah, dan kendala apa yang masih dihadapi masyarakat dalam proses pengurusannya?</b>	
<b>Sri Rujiarti, SKM:</b> SHM berfungsi sebagai bukti hukum tertinggi yang mencatat identitas pemilik, batas-batas tanah, dan riwayat kepemilikan tanah secara transparan dengan demikian potensi sengketa, terutama klaim tumpeng tindih, dapat diminimalkan. Namun, masyarakat masih terkendala oleh prosedur Pendaftaran Tanah yang dianggap rumit, meliputi persyaratan administrative yang	60

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

<p>banyak dan mekanisme pengurusan yang Panjang. Untuk itu, Kelurahan berinisiatif meningkatkan sosialisasi, menyediakan layanan satu pintu, dan pendampingan agar warga lebih mudah memahami serta melengkapi dokumen yang dibutuhkan.</p>	
<p><b>3. Bagaimana Ibu menilai kesadaran hukum masyarakat di Kelurahan Kempas Jaya tentang pentingnya sertifikat tanah, dan faktor apa saja yang mempengaruhi rendahnya minat mereka untuk mengurus sertifikat?</b></p>	
<p><b>Sri Rujiarti, SKM:</b> Secara umum pemahaman hukum masyarakat di Kelurahan Kempas Jaya masih rendah meski mereka menyadari secara umum bahwa sertifikasi tanah memiliki tujuan positif. Banyak warga yang belum menyadari bahwa tanpa sertifikat, mereka beresiko menghadapi sengketa, perebutan, atau klaim sepikah atas tanah mereka. Rendahnya kesadaran ini dipengaruhi oleh beberapa faktor: Tingkat pendidikan yang masih terbatas, kurangnya informasi, dan sosialisasi tentang manfaat sertifikat, serta persepsi negative dan ketidakpercayaan terhadap sistem hukum. Mereka merasa hukum tidak akan memberikan perlindungan memadai. Akibatnya banyak warga yang menunda pengurusan sertifikat karena beranggapan tanah mereka “aman-aman saja”, padahal justru itulah peluang terjadinya konflik hukum di masa mendatang.</p>	65

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

<b>4. Apa yang menyebabkan masyarakat di Kelurahan Kempas Jaya mengalami kendala dalam kepemilikan dan sertifikasi tanah hingga saat ini?</b>	
<b>Sri Rujiarti, SKM:</b> Salah satu penyebab utamanya adalah perubahan kebijakan setelah tahun 1986. Sebelum tahun itu, wilayah Kelurahan Kempas Jaya belum dibagi secara tegas menjadi kawasan hutan dan non-hutan, sehingga masyarakat bebas mengajukan surat keterangan tanah dan bahkan mengikuti Program Nasional Agraria (Prona) untuk mendapatkan sertifikat secara ratis. Karena program tersebutlah yang menyebabkan sebagian masyarakat kawasan hutan sekarang tanahnya telah tersertifikat. Namun setelah 1986, keluar peraturan mengenai kehutanan yang menetapkan bahwa sebagian besar wilayah tersebut masuk ke dalam kawasan hutan. Hal ini yang menyebabkan banyak tanah yang sebelumnya dianggap milik masyarakat, kini tidak bisa disertifikasi karena berada di kawasan yang secara hukum dilindungi sebagai hutan negara.	70
<b>6. Bagaimana mekanisme pengajuan pelepasan kawasan hutan di Kelurahan Kempas Jaya dan langkah apa yang sudah dilakukan oleh pihak kelurahan</b>	
<b>Sri Rujiarti, SKM:</b> pelepasan kawasan hutan tidak bisa diajukan secara perorangan, melainkan harus melalui kelompok tania atau langsung dari pihak kelurahan atau desa atas nama wilayah tersebut. Mekanisme ini dinilai lebih efektif jika dilakukan atas nama kelurahan. Sebagai upaya	85

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

<p>mendukung hal tersebut, pada tahun 2021, Pak Rokhimin yang saat itu menjabat sebagai kepala Lurah di Kelurahan Kempas Jaya telah membentuk Tim Pelepasan Kawasan Hutan. Tim ini terdiri dari para Ketua Rukun Warga dan pihak kelurahan, dengan tujuan mempermudah proses administrasi dan mempercepat legalitas tanah masyarakat.</p>	
<p><b>5. Upaya apa saja yang telah dilakukan di Kelurahan Kempas Jaya untuk mendorong masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah?</b></p>	
<p><b>Sri Rujiarti, SKM:</b> Kami di Kelurahan Kempas Jaya telah melakukan berbagai upaya untuk mendorong masyarakat agar mendaftarkan tanahnya secara resmi. Salah satunya adalah memberikan sosialisasi tentang pentingnya sertifikasi tanah sebagai bukti hukum yang sah. Kami juga membantu memberikan penjelasan mengenai mekanisme atau prosedur pendaftaran tanah agar warga tidak merasa bingung atau takut menghadapi proses administrative. Selain itu, Ketika warga datang untuk berkonsultasi atau menyampaikan persoalan terkait alas hak tanah, kami arahkan mereka untuk segera mengurus dokumen resmi agar terhindar dari masalah hukum di kemudian hari.</p>	75
<p><b>B. WAWANCARA</b></p> <p>Wawancara di lakukan di Rumah Pihak Yang Tanahnya Telah Tersertifikasi</p>	

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

<b>1. Apa yang Bapak rasakan setelah tanah yang Bapak miliki resmi tersertifikasi?</b>	
<b>Kadiran:</b> Saya merasa lebih tenang, karena adanya sertifikat, hak atas tanah saya menjadi jelas dan sah secara hukum. Jadi, kalau suatu saat terjadi masalah, saya sudah punya pegangan yang kuat.	53
<b>2. Bagaimana upaya Bapak untuk mendapatkan sertifikat tanah?</b>	
<b>Kadiran:</b> Saya dapat sertifikat tanah sekitar tahun 1985 melalui Prona dari Pemerintah. Waktu itu prosesnya cukup mudah dan gratis, karena memang diperuntukkan untuk masyarakat kecil seperti kami. Kami Cuma diminta menyerahkan beberapa dokumen, lalu petugas dari kelurahan dan pertanahan datang mengukur tanah kami. Setelah beberapa bulan, sertifikat sudah jadi. Alhamdulillah sekarang tanah kami aman tidak pernah ada masalah.	89
<b>3. Apa saja keuntungan yang bapak peroleh dari Pensertifikatan tanah bapak?</b>	
<b>Kadiran:</b> Selain menjadi salah satu syarat utama untuk sertifikasi hak atas tanah dan menjamin kepastian hukum kepemilikan, pelepasan kawasan hutan juga memberikan banyak manfaat tambahan bagi saya. Setelah proses pemutihan atau pelepasan selesai, masyarakat dapat mengajukan berbagai bentuk bantuan dari dinas pertanian, seperti pupuk, alat-alat Perkebunan, perbaikan jalan, bibit tanaman dan masih banyak lagi. Dan semua bantuan itu hanya bisa diajukan apabila tanah	86

**Hak Cipta Diilangungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

<p>yang dimiliki masyarakat sudah berstatus “putih” atau sudah dilepaskan secara resmi dari kawasan hutan.</p> <p><b>C. WAWANCARA</b></p> <p>Wawancara di lakukan di Rumah Pihak Yang Tanahnya Belum Tersertifikasi</p> <p><b>1. Bagaimana pandangan Bapak mengenai pentingnya sertifikat tanah?</b></p> <p><b>Ngadiyo:</b> Selama ini saya lebih mengandalkan adat dan kepercayaan turun-temurun dalam mengatur hak atas tanah. Bagi saya, sertifikat tanah bukanlah kebutuhan yang mendesak karena semua waris dan kepemilikan telah diatur secara baik oleh leluhur kami.</p> <p><b>2. Kendala apa yang Ibu hadapi sehingga belum melakukan sertifikasi tanah?</b></p> <p><b>Masniyatun:</b> Kendala utama saya adalah biaya. Proses sertifikasi tanah itu memerlukan dana yang tidak sedikit, mulai dari pengukuran, pengurusan dokumen, sampai pendaftaran di BPN. Dalam kondisi ekonomi seperti sekarang, saya lebih memprioritaskan kebutuhan sehari-hari. Jadi, meskipun saya tahu pentingnya sertifikat, saya belum mampu untuk mengurusnya sekarang. Saya berharap ada program atau bantuan dari Pemerintah, yang bisa meringankan beban tersebut.</p> <p><b>3. Apa alasan Bapak belum melakukan sertifikasi tanah hingga saat ini?</b></p>	
	53
	67

**Hak Cipta Diilangungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

<p>Ngadiyo: saya belum mengurus sertifikat tanah karena saya merasa belum perlu. Selama ni belum pernah ada masalah, dan saya merasa cukup aman karena banyak orang di sekitar saya yang tahu bahwa tanah ini memang milik saya. Jadi, saya berpikir, tanpa sertifikat pun sudah cukup. Tapi sekarang saya mulai sadar, ternyata kalau tidak ada bukti hukum yang jelas seperti sertifikat, bisa saja nanti terjadi sengketa atau klaim sepihak dari orang lain. Itu yang mulai saya pertimbangkan sekarang.</p>	68
<p><b>D. WAWANCARA</b></p> <p>Wawancara dilakukan di Rumah Pihak Ketua Rukun Warga</p>	
<p><b>1. Bagaimana Bapak menilai urgensi pengurusan SHM dalam melindungi kepemilikan hak atas tanah masyarakat?</b></p>	
<p><b>A. Baiban:</b> Hak Milik sebagai hak terkuat karena posisinya secara hukum tidak mudah dihapus dan bisa dipertahankan dari gangguan siapapun. Itulah sebabnya saya mengimbau kepada warga untuk segera mengurus Sertifikat Hak Milik (SHM), agar tanah kita tidak rentan dipreteli oleh mafia tanah atau kehilangan perlindungan jika dokumen adat sudah tidak lai diakui. Sementara itu, langkah Pemerintah menerbitkan sertifikat elektronik sangat saya apresiasi. Dengan sistem digital, proses verifikasi menjadi lebih cepat dan dokumen jauh lebih aman dari upaya pemalsuan. Ini akan memperkuat keabsahan sertifikat dan memberi ketenangan lebih bagi pemilik tanah.</p>	60,61

**Hak Cipta Diilangungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

<b>2. Apa saja faktor yang menyebabkan masyarakat masih enggan mengurus pendaftaran tanah?</b>	
<b>A. Baiban:</b> Salah satu penyebab utamanya adalah kurangnya kesadaran masyarakat, yang dipengaruhi oleh kondisi ekonomi yang lemah dan anggapan bahwa proses administrasinya rumit. Padahal, untuk pelepasan kawasan dari status hutan, Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan (DLHK) sudah menyediakan anggaran sehingga tidak dipungut biaya. Namun, masyarakat tetap harus mengeluarkan biaya untuk pembuatan persil, yaitu sekitar Rp. 300.000,00 per nama untuk 1 hektare tanah. Biaya ini digunakan untuk menyewa jasa pengoperasian alat yang hanya dapat dijalankan oleh pihak berwenang. Masih relative terjangkau, banyak masyarakat yang belum memahami hal ini, sehingga pendaftaran tanah masih belum menjadi prioritas.	82
<b>3. Bagaimana kondisi geografis dan status lahan di Kelurahan Kempas Jaya mempengaruhi proses sertifikasi tanah bagi masyarakat?</b>	
<b>A. Baiban:</b> Kondisi geografis dan status lahan di Kelurahan Kempas Jaya memang menjadi tantangan tersendiri. Dari total 6.488 hektare lahan, sekitar 3.500 hektare masih berstatus kawasan hutan. Proses pelepasan kawasan hutan ini cukup rumit dan membutuhkan prosedur tambahan yang juga disertai biaya. Hal tersebut memberatkan masyarakat dan memperlambat proses sertifikasi. Selain itu kawasan non-hutan yang dialokasikan untuk transmigrasi juga belum seluruhnya	69

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

<p>tersinkronisasi hak pengelolaannya. Jadi, selain faktor ekonomi, status lahan itu sendiri jadi kendala besar dalam mempercepat kepemilikan sertifikat oleh warga.</p>	
<p><b>4. Bagaimana perkembangan proses pelepasan kawasan hutan di Kelurahan Kempas Jaya dan apa saja Langkah yang telah dilakukan hingga saat ini?</b></p>	
<p><b>A. Baiban:</b> proses pelepasan kawasan hutan di Kelurahan Kempas Jaya sudah menunjukkan kemajuan. Penguasaan tanah yang bisa diselesaikan mencakup lahan yang sudah dimanfaatkan sebelum maupun sesudah penetapan kawasan hutan. Pada tahap pertama, Kelurahan Kempas Jaya telah mengusulkan pelepasan dari RW.07 hingga RW.11, dan wilayah tersebut telah dikonfirmasi oleh DLHK untuk masuk kedalam peta indikatif dan telah dilepaskan dari status lahan kawasan hutan. Peta indikatif berfungsi sebagai acuan dalam pengelolaan dan pemberian izin pemanfaatan kawasan hutan kepada masyarakat. Wilayah yang telah dilepaskan kini sudah dalam status lahan Hak Pengelolaan. Sementara itu sisa wilayah lainnya masih dalam tahap permohonan. DLHK Provinsi juga telah mengusulkan data sporadic damun kelanjutannya masih memerlukan data koordinat sebagai syarat pembuatan persil.</p>	86,87

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

**Hak Cipta Diilangungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau



Gambar.1 Dokumentasi Wawancara di Kantor Kelurahan Kempas Jaya



Gambar.2 Dokumentasi Wawancara Ketua RW 5 di Kelurahan Kempas jaya

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Gambar 3 dan 4 Dokumentasi Wawancara masyarakat yang tanahnya belum tersertifikasi

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Diilangungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Gambar.5 Dokumentasi Wawancara masyarakat yang tanahnya telah tersertifikasi

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU  
FAKULTAS SYARIAH & HUKUM

كلية الشريعة و القانون

FACULTY OF SHARIAH AND LAW

Jl. H.R. Soebrantas No. 155 KM.15 Tuah Madani - Pekanbaru 28293 PO Box. 1004 Telp/Fax. 0761-562052  
Web. [www.fasih.uin-suska.ac.id](http://www.fasih.uin-suska.ac.id) Email : fasih@uin-suska.ac.id



UIN SUSKA RIAU

1. Dilarang membuat sampaikan atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:  
a. Pengutipan Sifat Sifat Hukum kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu resalah.  
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Un.04/F.I/PP.00.9/2425/2025

Pekanbaru, 20 Februari 2025

Biasa

1 (Satu) Proposal  
**Mohon Izin Riset**

Kepada Yth.

Kepala Kelurahan Kempas Jaya, Kec Kempas, Kab Indragiri Hilir

*Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh*

Disampaikan bahwa salah seorang mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Sultan Syarif Kasim Riau :

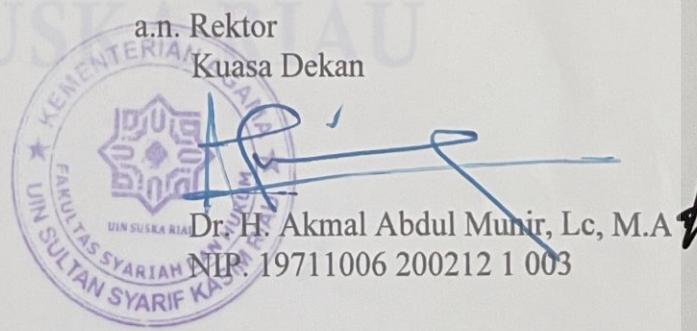
Nama	:	Ayu Saputri
NIM	:	12120721699
Jurusan	:	Ilmu Hukum S1
Semester	:	VIII (Delapan)
Lokasi	:	Kelurahan Kempas Jaya, Kec Kempas, Kab Indragiri Hilir

bermaksud akan mengadakan riset guna menyelesaikan Penulisan Skripsi yang berjudul : Urgensi Kepemilikan Sertifikat Tanah Serta Problematika dan Upaya Hukum Masyarakat Terhadap Perolehan Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Studi Kasus di Kelurahan Kempas Jaya, Kecamatan Kempas Kabupaten Indragiri Hilir

Pelaksanaan kegiatan riset ini berlangsung selama 3 (tiga) bulan terhitung mulai tanggal surat ini dibuat. Untuk itu kami mohon kiranya kepada Saudara berkenan memberikan izin guna terlaksananya riset dimaksud.

Demikian disampaikan, terima kasih.

a.n. Rektor  
Kuasa Dekan



Dr. H. Akmal Abdul Munir, Lc, M.A  
NIP. 19711006 200212 1 003

Tembusan  
Rektor UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau



**PEMERINTAH KABUPATEN INDRAGIRI HILIR  
KECAMATAN KEMPAS  
KELURAHAN KEMPAS JAYA**

Alamat Jl. Propinsi No.1 Kelurahan Kempas Jaya Kode Pos. 29262



UIN SUSKA RIAU

© Hak Cipta milik Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau

State Islamic University Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**SURAT PERNYATAAN**

**Nomor : 037/PEM-KJ/V/2025**  
**Perihal : Balasan Permohonan Izin Penelitian**

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau

Tempat

Dengan hormat,

Menindaklanjuti surat saudara pada tanggal 10 Maret 2025 perihal perizinan pengambilan data dan penelitian dalam rangka penyusunan skripsi mahasiswa atas nama Ayu Saputri dengan judul "**Urgensi Kepemilikan Sertifikat Tanah Serta Problematika Dan Upaya Masyarakat Terhadap Perolehan Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Studi Kasus Di Kelurahan Kempas Jaya, Kecamatan Kempas Kabupaten Indragiri Hilir**". Perlu kami sampaikan beberapa hal sebagai berikut:

1. Kami menerima dan mengizinkan pelaksanaan penelitian tersebut di tempat kami.
2. Izin melakukan penelitian diberikan semata-mata untuk keperluan akademik.
3. Waktu pengambilan data dilakukan kesepakatan bersama.

Demikian surat balasan ini atas penelitian serta kerjasama nya di ucapkan terima kasih.

Mengetahui,  
Plt. Lurah Kempas Jaya

  
NIP. 198202052014072009