

**ANALISIS YURIDIS KEPASTIAN HUKUM TANAH  
YANG BELUM BERSERTIFIKAT  
(Studi Kasus di Desa Longos, Kecamatan Gapura, Kabupaten Sumenep)**



**SKRIPSI**

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA  
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT MEMPEROLEH GELAR  
SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

**OLEH:**

**MOH. JAMALUL MUTTAQIN**

**20103040136**

**PEMBIMBING**

**ISWANTORO, S.H., M.H.**

**PPROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA**

**2026**

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

### SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Moh. Jamalul Muttaqin  
NIM : 20103040136  
Prodi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Syariah dan Hukum

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “Analisis Yuridis Kepastian Hukum Tanah Yang Belum Bersertifikat (Studi Kasus di Desa Longos, Kecamatan Gapura, Kabupaten Sumenep)” adalah benar-benar merupakan hasil karya penusun sendiri, bukan duplikasi atau saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam fotenote atau daftar pustaka. Apabila dilain waktu terbukti adanya penimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penyusun.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Yogyakarta, 7 Januari 2026

Penyusun



Moh. Jamalul Muttaqin  
NIM. 20103040136

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

### SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal: Persetujuan Skripsi  
Kepada Yth. Dekan Fakultas Syariah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta  
Di Yogyakarta

*Assalamualaikum Wr. Wb.*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi saudara:

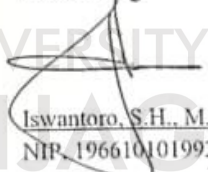
Nama : Moh. Jamalul Muttaqin  
NIM : 20103040136  
Judul : Analisis Yuridis Kepastian Hukum Tanah Yang Belum Bersertifikat (Studi Kasus di Desa Longos, Kecamatan Gapura, Kabupaten Sumenep)

Sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana Strata Satu dalam Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Dengan ini kami berharap agar skripsi saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

*Wassalamualaium Wr. Wb.*

Yogyakarta, 28 Januari 2026  
Pembimbing

  
Iswantoro, S.H., M.H.  
NIP. 196610101992021001

## HALAMAN PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

### PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-323/Un.02/DS/PP.00.9/03/2026

Tugas Akhir dengan judul : ANALISIS YURIDIS KEPASTIAN HUKUM TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT (STUDI KASUS DI DESA LONGOS, KECAMATAN GAPURA, KABUPATEN SUMENEP)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : MOH. JAMALUL MUTTAQIN  
Nomor Induk Mahasiswa : 20103040136  
Telah diujikan pada : Rabu, 11 Februari 2026  
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

### TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang

Iswantoro, S.H., M.H.  
SIGNED

Valid ID: 69a763f944a9



Penguji I

Udiyo Basuki, S.H., M.Hum.  
SIGNED

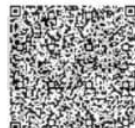
Valid ID: 699c703174225



Penguji II

Dr. Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum.  
SIGNED

Valid ID: 69a7876c18168



Yogyakarta, 11 Februari 2026  
UIN Sunan Kalijaga  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Prof. Dr. Ali Sodiqin, M.Ag.  
SIGNED

Valid ID: 69a76ef77a17

## ABSTRAK

Untuk menjamin kepastian hukum negara telah mengatur pertanahan di Indonesia melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok—Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Namun, pelaksanaan peraturan tersebut tidak maksimal sampai ke tingkat desa. Salah satunya terjadi di Desa Longos, yang mana kepemilikan tanah di masyarakat hanya ditandai dengan dokumen berupa Letter C. Sejak berlakunya UUPA, Letter C yang awalnya diakui sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah mengalami penurunan nilai hukum menjadi dokumen petunjuk pada pembuktian hak lama dalam proses pendaftaran tanah. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui penyebab tanah yang belum bersertifikat dan kepastian hukum hak atas tanah yang belum bersertifikat.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah yuridis-empiris dengan menggunakan data primer dan data sekunder. Analisis data yang digunakan adalah deskriptif analisis. Adapun teknik pengumpulan data dilakukan dengan metode observasi, wawancara, dan dokumentasi. Penelitian ini dilakukan dengan cara mengamati secara langsung yang terjadi di lapangan dengan tujuan untuk memberikan gambaran secara jelas dan lengkap tentang masalah yang diteliti.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa banyaknya tanah yang belum bersertifikat dipengaruhi oleh tiga aspek yaitu; *Pertama*, substansi hukum bahwa peraturan yang mengatur tentang pertanahan tidak diketahui oleh masyarakat Desa Longos secara keseluruhan. *Kedua*, struktur hukum yaitu pemerintah dibidang pertanahan kurang kordinasi dengan aparat Desa Longos dalam mewujudkan tertibnya administrasi pendaftaran tanah. *Ketiga*, budaya hukum, yaitu kurangnya kesadaran masyarakat akibat kurangnya pengetahuan terkait sertifikat sebagai bukti yang kuat dan pemahaman mengenai tujuan dan fungsi sertifikat, sehingga membuat masyarakat enggan untuk mendaftarkan tanahnya. Selanjutnya, tanah yang belum bersertifikat tetap memiliki kepastian hukum dan menjadi hak milik yang sah karena dapat dibuktikan dengan penguasaan secara fisik dan dokumen-dokumen seperti Letter C sebagai bukti kepemilikan secara tertulis yang dapat dikonversi menjadi sertifikat tanah melalui pendaftaran tanah sebagaimana Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

**Kata kunci:** Kepastian Hukum, Bukti Kepemilikan, Kesadaran Masyarakat.

## ***ABSTRACT***

To ensure legal certainty, the state has regulated land tenure in Indonesia through Law No. 5 of 1960 on Basic Agrarian Principles (UUPA) and Government Regulation No. 24 of 1997 on Land Registration. However, the implementation of these regulations has not been optimal at the village level. One example of this is in Longos Village, where land ownership in the community is only marked by a document called Letter C. Since the enactment of the UUPA, Letter C, which was originally recognized as proof of land ownership rights, has decreased in legal value to become a document of reference in proving old rights in the land registration process. The purpose of this study is to determine the causes of uncertified land and the legal certainty of uncertified land rights.

The type of research used in the preparation of this thesis is juridical-empirical, using primary and secondary data. The data analysis used is descriptive analysis. The data collection techniques used are observation, interviews, and documentation. This research was conducted by directly observing what happened in the field with the aim of providing a clear and complete picture of the issues being studied.

The results of the study show that the amount of uncertified land is influenced by three aspects, namely: First, the legal substance, in that the regulations governing land are not known to the entire community of Longos Village. Second, the legal structure, namely the lack of coordination between the government in the field of land affairs and the Longos Village officials in realizing orderly land registration administration. Third, the legal culture, namely the lack of public awareness due to a lack of knowledge regarding certificates as strong evidence and an understanding of the purpose and function of certificates, which makes the community reluctant to register their land. Furthermore, uncertified land still has legal certainty and is a valid property right because it can be proven by physical control and documents such as Letter C as written proof of ownership, which can be converted into a land certificate through land registration as stipulated in Article 24 of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration.

**Keywords:** Legal Certainty, Proof of Ownership, Community Awareness.

## MOTTO

**“Jangan pernah meragukan bahwa Anda berharga dan kuat dan pantas mendapatkan setiap kesempatan di dunia untuk mengejar impian Anda.”**

*“Never doubt that you are valuable and powerful and deserving of every chance in the world to pursue your dreams”*

(Hillary Clinton)



STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## HALAMAN PESEMBAHAN

Dengan segala rasa syukur, skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Bapak Hosen, yang rela mengorbankan banyak hal demi kepentingan dan kebahagiaan saya.
2. almh. Ibu Rusniyah, yang selalu menanyakan kabar dan progres skripsi saya; ibu, skripsi ini sudah selesai, tapi ibu pergi lebih dulu. Engkau adalah sumber kasih sayang, doa, dan kekuatan yang selalu hadir dalam setiap langkah kemanapun saya pergi.
3. Kakak saya, M. Rabie, orang pertama yang mengenalkan saya pada Jogja lalu mengajari selayaknya mahasiswa tanpa menghakimi, dan adik saya Kasyifatul Jannah sumber canda dan tawa yang sangat tulus.
4. Segenap Guru MDT. Darul Yaqin, Madrasah Nurul Anwar, Annuqayah, Dosen, Ustadz-Ustadzah yang telah memberikan doa, ilmu, dan dukungan kepada saya.
5. Sahabat dan seluruh teman-teman yang telah memberikan semangat dan dukungan kepada saya..
6. Almater saya Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

## KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT atas segala karunia dan anugerah-Nya, sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dan menamatkan jenjang sarjana strata satu dengan sebaik-baiknya. Selanjutnya, Shalawat serta salam saya haturkan kepada Nabi Muhammad SAW, sebagai pembawa rahmat bagi seluruh alam.

Skripsi ini disusun sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Program Studi Ilmu Hukum.

Dengan keterbatasan ilmu pengetahuan dan sependek kemampuan yang ada, skripsi yang berjudul **“Analisis Yuridis Kepastian Hukum Tanah Yang Belum Bersertifikat (Studi Kasus di Desa Longos, Kecamatan Gapura, Kabupaten Sumenep)”**, saya berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat yang luas bagi seluruh pembaca. Pada dasarnya, saya mengakui skripsi ini jauh dari kesempurnaan, maka saya berharap dealektika dalam skripsi ini dapat dilanjutkan melalui kritikan, masukan, dan pembahasan melalui berbagai kegiatan ilmiah.

Skripsi ini dapat terselesaikan bukan tanpa hambatan. Akan tetapi, berkat bantuan berbagai pihak akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu, saya mengucapkan banyak terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Noorhaidi, M.A., M.Phil., Ph.D. selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Prof. Dr. Ali Shodiqin, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Bapak Dr. Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

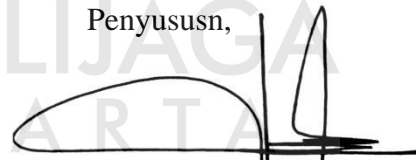
4. Ibu Farrah Syamala Rosyda, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
5. Bapak Dr. Ach. Tahir, S.H.I., S.H., L.L.M., M.A. selaku Dosen Penasihat Akademik.
6. Bapak Iswantoro, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah membimbing saya dalam menyusun skripsi ini. Semoga Allah selalu memberi kesehatan kepada Bapak.
7. Seluruh Dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum khususnya Dosen Program Studi Ilmu Hukum yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama saya menempuh pendidikan di Prodi Ilmu Hukum dari semester satu hingga pendidikan saya selesai.
8. Segenap staff Tata Usaha Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga yang telah memberikan bantuan administasi selama perkuliahan.
9. Bapak Syukron Hafidzi, S.Kep. selaku Kepala Desa Longos dan Bapak Achmad Fikri Syah, S.Pd.I. selaku Sekretaris Desa Longos yang telah membeikan izin penelitian di Desa Longos. Dan tidak lupa Bapak Dodi Suryamansyah, S.H., M.H. selaku Kasubag TU Kantor Petanahan Kabupaten Sumenep dan seluruh narasumber yang meluangkan waktunya untuk diwawancarai.
10. Kepada kedua orangtua saya, Bapak Hosen dan almh. Ibu Rusniyah yang tersayang. Terimakasih atas segala kasih dan sayangnya, ridha dan doanya, sehingga saya masih kuat bertahan sampai detik ini.
11. Kepada saudara kandung saya, Kakak M. Rabi'e, S.Sos., M.P.A. dan Adik Kasyifatul Jannah, terimakasih atas segalanya. Kalian selalu di hati.
12. Wakris Sa'adah, yang selalu memberikan semangat, motivasi, dan doa. Terimakasih telah menjadi bagian dalam perjalanan hidupku dan semoga kita selalu bersama.

13. Teman-teman Ilmu Hukum angkatan 2020, khususnya sahabat saya, Faiqurrahman As-syahri, S.H. teman angkatan yang sampai saat ini masih selalu bersedia diajak ngopi meski sudah lulus lebih dulu. Semoga kita tetap waras.
14. Teman-teman HMPS Ilmu Hukum, SEMA-F, Sahabat/i PMII Rayon Ashram Bangsa dan Korp 2020 khususnya Sahabat Abrori, Rekan-Rekanita IPNU/IPPNU Kemantren Gondokusuman, dan tidak lupa pula teman-teman Remaja Masjid Nidaul Khoir yang menjadi rumah kedua dan sumber ketenangan setiap usik menghampiri.
15. Teman-teman Ikatan Alumni Annuqayah Yogyakarta khususnya Lailur, Zaky, Nibrosi, Fiqil, Misrofil, Rofiqi, Taufiq, Ferry dan seluruh teman-teman IAA yang tidak bisa disebutkan satu persatu.
16. Teman-teman KKN UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta angkatan-111 khususnya kelompok 125 Dusun Jambu, Kab. Gunung Kidul; Faisal, Ira, Feenda, Amalia, Desi, Hervin, Anas, Mella, dan Isti yang telah kebersamai proses yang sangat bermakna dengan seluruh lapisan masyarakat. Aku bangga mengenal kalian.
17. Seluruh teman-teman yang terlibat dalam penulisan hingga selesainya skripsi ini, aku ucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

Yogyakarta, 8 Januari 2026

Penyusun,



Moh. Jamalul Muftaqin

NIM. 20103040136

## DAFTAR ISI

<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>vi</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PESEMBAHAN .....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	5
D. Telah Pustaka .....	6
E. Kerangka Teoritik .....	9
F. Metode Penelitian .....	12
G. Sistematika Pembahasan .....	17
<b>BAB II TINJAUAN UMUM SISTEM HUKUM, KEPASTIAN HUKUM, HAK-HAK ATAS TANAH, DAN SISTEM PUBLIKASI PENDAFTARAN TANAH .....</b>	<b>19</b>
A. Sistem Hukum .....	19
B. Kepastian Hukum .....	23
C. Hak-Hak atas Tanah .....	27
D. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah .....	33
<b>BAB III GAMBARAN UMUM DESA LONGOS, MACAM-MACAM HAK- HAK ATAS TANAH, SEBARAN TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT, DAN SAMPLE OBJEK PENELITIAN .....</b>	<b>45</b>
A. Gambaran Umum Desa Longos .....	45
B. Macam-Macam Hak-Hak atas Tanah di Desa Longos.....	48
C. Sebaran Tanah yang Belum Bersertifikat di Desa Longos.....	49
D. Sampel Objek Penelitian .....	50

<b>BAB IV ANALISIS YURIDIS KEPASTIAN HUKUM TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT .....</b>	<b>58</b>
A. Analisis Yuridis Penyebab Tanah yang Belum Bersertifikat di Desa Longos .....	58
B. Analisis Yuridis Kepastian Hukum Tanah yang Belum Bersertifikat di Desa Longos .....	70
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>87</b>
A. Kesimpulan .....	87
B. Saran .....	88
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>89</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN .....</b>	<b>95</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1 Jumlah RT dan RW yang Tersebar di Desa Longos .....	46
Tabel 3. 2 Jenis Pekerjaan Penduduk Desa Longos .....	47
Tabel 3. 3 Pendidikan Desa Longos .....	48
Tabel 3. 4 Sebaran Tanah yang Bersertifikat dan Belum Bersertifikat.....	49

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pemerintah telah mengatur kepemilikan atas permukaan tanah (seperti bangunan atau benda lain yang ada di atasnya), sehingga pemilik memiliki legalitas formil atas tanahnya. Peraturan tentang pertanahan di Indonesia yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Hadirnya UUPA mengatur berbagai aspek diantaranya mengenai hak atas kepemilikan tanah, penggunaan tanah, perlindungan hak-hak masyarakat adat, pembangunan pertanian dan perkebunan, serta pengelolaan sumber daya alam. Tujuannya tidak lain untuk menjamin kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan atas tanah.

Sengketa tanah sering disebabkan karena kesalahpahaman kekuasaan atas tanah, sehingga potensi masalah tersebut perlu diatasi dengan mendaftarkan tanah yang dikuasainya. Legalitas hukum dalam bidang pertanahan memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis, lengkap dan jelas yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam UUPA Pasal 19, dijelaskan secara teknis bahwa kewajiban mendaftarkan tanah dilakukan dengan cara pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, dan pemberian surat-surat tanda bukti

hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>1</sup> Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah bahkan menjadi kewajiban pemerintah untuk melindungi hak warga negara yang bersifat *rechts cadaster*.<sup>2</sup>

Sertifikat tanah menjadi alat bukti yang kuat bagi pemilik tanah yang dikeluarkan oleh BPN setempat. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat 1 menjelaskan, bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Jaminan negara ini diberikan kepada pemilik atau pemegang sertifikat karena tanahnya sudah terdaftar dalam sistem administrasi pertanahan negara.<sup>3</sup> Tanah yang telah didaftarkan atau telah bersertifikat memiliki resiko hukum yang rendah, karena hak kepemilikannya telah jelas dan terang. Sebaliknya, bagi tanah yang belum didaftarkan hak kepemilikannya atau tidak ada sertifikatnya, memiliki resiko hukum dan kerawanan yang lebih tinggi.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

<sup>2</sup> Mochtar Kusumaatmadja, *Fungsi Hukum dan Perkembangan Hukum Dalam Pembangunan Nasional*, (Bandung: Bina Cipta, 1976), hlm. 10.

<sup>3</sup> Helena Sumiai, dkk., (Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik atas Tanah dalam Hukum Pertanahan Indonesia,” *Yustisia Merdeka*, Vol. 2:7 (September 2021), hlm. 142.

<sup>4</sup> Christiana Sri Murni, “Peralihan Hak atas Tanah Tanpa Sertifikat,” *Lex Lebrum*, Vol. 2:4 (Juni 2018), hlm. 682.

Namun pada kenyataannya, masyarakat khususnya di pedesaan masih banyak yang belum memiliki sertifikat tanah. Artinya, cita-cita dari peraturan perundang-undangan tersebut belum berhasil. Seperti yang terjadi di Kabupaten Sumenep, Jawa Timur, tanah bersertifikat baru 40 persen dari 400 ribu peta bidang tanah pada tahun 2022.<sup>5</sup> Salah satu wilayah yang ada di Kabupaten Sumenep, yaitu Desa Longos tempat penelitian ini dilakukan, kepemilikan tanah yang bersertifikat tergolong rendah. Data menunjukkan, 3.815 bidang tanah yang tersebar diseluruh Desa Longos yang memiliki sertifikat hanya 1.091 bidang atau 28.6%, sedangkan tanah yang belum bersertifikat ada 2.724 bidang tanah atau 71.4%.<sup>6</sup> Bidang tanah yang belum bersertifikat ini seiring waktu telah diproses untuk sertifikasi gratis atas kerjasama antara BPN dengan kepala desa dan warga pemilik lahan, meskipun capaiannya belum 100 persen. Sejak program sertifikasi gratis diluncurkan oleh Kementerian ATR/BPN pada tahun 2017, ternyata prosesnya tidak mudah karena keterbatasan sumber daya, kesadaran hukum masyarakat, dan keterbatasan akses masyarakat terhadap layanan.

Sistem kepemilikan tanah di lokasi penelitian (Desa Longos, Kecamatan Gapura, Kabupaten Sumenep) bersifat non formal. Setidaknya ada dua motif

---

<sup>5</sup> Fikhesa, "Seputar Madura", <https://seputarmadura.com/sumenep/berita-sumenep/tanah-bersertifikat-di-sumenep-hanya-40-persen/>, akses 11 Maret 2024.

<sup>6</sup> Wawancara Achmad Fikri dan pengamatan arsip Desa Longos, Sekretaris Desa Longos Ruang Kantor Desa Longos, tanggal 29 Juli 2025.

utama, yaitu pengakuan hak milik secara lisan karena muasal tanah yang turun temurun dari orang tua atau keluarga. Selain itu, jika tanah tersebut dijual maka perpindahan hak milik dilakukan secara verbal (tidak ada bukti fisik berupa sertifikat atau lainnya sebagai bukti alih lahan).

Adapun yang terjadi di Kabupaten Sumenep, masyarakat di sana lebih memilih tidak mendaftarkan tanah mereka baik berupa tanah lahan pertanian atau tanah bangunan. Salah satu yang menjadi alasan tidak menyertifikatkan tanah yang pertama yaitu faktor internal masyarakat yang merasa takut diantara keluarganya ada yang menyalahgunakan sertifikat tersebut, dan ditambah lagi masyarakat merasa aman atas tanah yang dimilikinya. Alasan yang kedua yaitu faktor ekonomi yang harus membayar biaya untuk mendaftarkan tanahnya, sehingga masyarakat lebih memilih tidak mendaftarkan tanahnya dengan alasan tidak ada biaya.<sup>7</sup> Alasan yang ketiga, sosialisasi mengenai pentingnya mendaftarkan tanah ke tingkat Desa kurang maksimal, sehingga masyarakat khususnya di Desa Longos kurang menyadari pentingnya mendaftarkan tanah.

Tanah tanpa sertifikat menjadi salah satu penghambat perlindungan hukum dan kepastian hukum hak atas tanah yang dikuasai seorang warga negara. Dampak jangka panjang dapat merugikan warga lokal karena rentan terjadi

---

<sup>7</sup> Moh Lubsi Tuqo Romadhan, "Tinjauan Hukum Hak Kepemilikan Tanah di Desa Meddelen Kecamatan Lenteng Kabupaten Sumenep, " *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, (2019).

konflik lahan antar warga, warga dengan korporasi, bahkan warga dengan pemerintah. Oleh karena itu, penting adanya penelitian secara mendalam mengenai kepastian hukum bagi warga negara yang belum memiliki sertifikat atas tanah yang dikuasainya. Maka peneliti menyusun dalam bentuk penulisan hukum dengan judul **“ANALISIS YURIDIS KEPASTIAN HUKUM TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT (Studi Kasus di Desa Longos, Kecamatan Gapura, Kabupaten Sumenep)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan yang menarik untuk dikaji dan dianalisis sebagai berikut:

1. Mengapa masih banyak tanah yang belum bersertifikat di Desa Longos, Kecamatan Gapura, Kabupaten Sumenep?
2. Bagaimana kepastian hukum terkait tanah yang belum bersertifikat di Desa Longos, Kecamatan Gapura, Kabupaten Sumenep?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah di atas, maka tujuan penyusunan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk menemukan faktor-faktor yang melatar belakangi banyaknya tanah yang belum bersertifikat di Desa Longos, Kecamatan Gapura, Kabupaten Sumenep.
- b. Untuk menjelaskan dan menganalisis kepastian hukum terkait tanah yang belum bersertifikat di Desa Longos, Kecamatan Gapura, Kabupaten Sumenep.

## 2. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat baik secara teoritis ataupun praktis. Adapun kegunaan yang ingin dicapai oleh peneliti adalah sebagai berikut:

### a. Secara Teoritis

Diharapkan dengan adanya penyusunan skripsi ini dapat menambahkan sumber referensi, wawasan, dan pengetahuan mengenai kepastian hukum atas tanah tanpa sertifikat.

### b. Secara Praktis

Harapan peneliti dengan tersusunnya skripsi ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pembaca dan atau masyarakat dalam masalah yang berkaitan dengan tanah yang belum memiliki sertifikat.

## D. Telah Pustaka

*Pertama*, skripsi yang ditulis Siti Nuryani yang berjudul “Peralihan Hak atas Tanah Tanpa Sertifikat ditinjau dari Hukum Positif dan Hukum Islam di

Kecamatan Reok Kabupaten Manggarai NTT”. Skripsi ini membahas faktor yang mempengaruhi tanah tidak bersertifikat di Kecamatan Reok dikarenakan pengetahuan masyarakat yang kurang dan jauhnya kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT), dan biaya yang kurang memadai. Kemudian penelitian ini membahas kekuatan hukum tanah tanpa sertifikat dari segi hukum positif dan hukum Islam.<sup>8</sup> Sedangkan peneliti membahas dari satu sudut pandang hukum positif saja.

*Kedua*, skripsi yang ditulis Nur Hotijah yang berjudul “Alat Bukti Hak Milik atas Tanah yang Tanahnya Belum Bersertifikat”. Skripsi tersebut tidak menyebutkan tempat penelitian, hanya membahas alat bukti yang dipakai oleh pemegang hak milik atas tanah yang tanahnya belum bersertifikat dan perlindungan hukum atas pemegang hak milik tanah.<sup>9</sup> Artinya penelitian tersebut adalah penelitian hukum yang bersifat yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, tanpa melihat langsung yang terjadi di masyarakat.

*Ketiga*, skripsi yang ditulis Habiburrahman yang berjudul “Kepastian Hukum terhadap Kepemilikan Hak atas Tanah (Studi Kasus di Desa Suela, Kecamatan Suela, Kabupaten Lombok Timur)”. Penelitian tersebut lebih

---

<sup>8</sup> Siti Nuryani, “Peralihan Hak atas Tanah Tanpa Sertifikat ditinjau dari Hukum Positif dan Huku Islam di Kecamatan Reok Kabupaten Manggarai NTT, “ *Skripsi*, Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Alaudin Makasar, (2021).

<sup>9</sup> Nur Hotijah, “Alat Bukti Hak Milik atas Tanah yang Tanahnya Belum Bersertifikat,” *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Jember, (2020).

spesifik menjelaskan kondisi tanah di masyarakat Desa Suela dan proses pengajuan sertifikat hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>10</sup> Sedangkan peneliti membahas perlindungan hukum atas tanah yang tidak memiliki sertifikat dan upaya agar mendapat perlindungan hukum.

*Keempat*, penelitian oleh Rahmat Ramadhani yang berjudul “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah”. Jurnal ini hanya fokus pada pendaftaran tanah sebagai langkah hukum untuk melindungi hak kepemilikan atas tanah yang dilakukan dengan studi literatur.<sup>11</sup> Sedangkan peneliti membahas kepastian hukum bagi pemilik tanah yang belum bersertifikat dengan studi kasus di lapangan, sehingga menemukan bukti-bukti empiris di lapangan.

*Kelima*, jurnal yang ditulis oleh Angie Kusuma Putri dan Nurul Hidayati yang berjudul “Akibat Hukum Atas Tanah Tanpa Sertifikat Resmi Sebagai Tanda Kepemilikan Apabila Terjadi Sengketa”. Penelitian ini merupakan studi pustaka yang membahas hak atas tanah tanpa sertifikat menurut KUHPerdara dan lebih spesifik membahas cara penyelesaian sengketa tanah yang belum

---

<sup>10</sup> Habiburrahman, “Kepastian Hukum terhadap Kepemilikan Hak atas Tanah (Studi Kasus di Desa Suela, Kecamatan Suela, Kabupaten Lombok Timur),” *Skripsi*, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram, (2022).

<sup>11</sup> Rahmat Ramadhani, “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah,” *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Vol. 2:1 (2021).

bersertifikat.<sup>12</sup> Sedangkan peneliti membahas perlindungan hukum atas tanah yang belum bersertifikat dan upaya yang harus dilakukan agar tanah memiliki kekuatan hukum.

## E. Kerangka Teoritik

### 1. Teori Sistem Hukum

Teori sistem hukum yang diperkenalkan oleh Lawrence M. Friedman mengidentifikasi tiga unsur sistem hukum yaitu, struktur hukum, substansi hukum, dan budaya hukum.

Struktur hukum (*structure of law*) yang melingkupi aturan baik yang tertulis maupun tidak tertulis, baik berupa hukum materil maupun hukum formil. Subtansi dari struktur hukum ini adalah perangkat perundang-undangan. Struktur dari sistem hukum terdiri dari pengadilan, badan legislatif, dan lembaga penegak hukum.<sup>13</sup>

Subtansi hukum (*substance of law*) merupakan seperangkat aturan, norma, dan perilaku nyata manusia yang berada dalam sistem itu. Subtansi hukum terkait dengan peraturan-perundangan dan atau keputusan yang dibuat oleh lembaga hukum dan menjadi pedoman bagi aparat penegak hukum.

---

<sup>12</sup> Angie Kusuma Putri dan Nurul Hidayati, "Akibat Hukum Atas Tanah Tanpa Sertifikat Resmi Sebagai Tanda Kepemilikan Apabila Terjadi Sengketa", *Jurnal Ilmiah Research Student*, Vol.1:2, (2023).

<sup>13</sup> Lawrence M. Friedman, *The Legal System: A Social Science Prespective*, (New York: Russel Sage Foundation, 1975), hlm. 12.

Budaya hukum (*legal culture*) merupakan budaya masyarakat secara umum, nilai-nilai, cara bertindak dan berpikir, cara mengikuti atau menolak hukum dan cara mereka berinteraksi dengan sistem hukum.

## 2. Teori Kepastian Hukum

Adanya kepastian hukum merupakan upaya menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Tanpa kepastian hukum, maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku.

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu : *Pertama*, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. *Kedua*, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. *Ketiga*, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. *Keempat*, hukum positif tidak boleh mudah diubah.<sup>14</sup>

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch,

---

<sup>14</sup> Ananda, "Gamedia", <https://www.gamedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>, akses 4 Februari 2025.

hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.<sup>15</sup>

### 3. Teori Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Teori sistem publikasi pendaftaran tanah yang digunakan secara global yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Sementara di negara Indonesia menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif.

Dalam sistem publikasi tanah positif (*registration of titles*) kebenaran data yang ada pada sertifikat dijamin oleh negara. Sistem ini dianggap lebih efektif karena memberikan jaminan yang lebih kuat terhadap hak atas tanah.

Sistem publikasi tanah negatif (*registration of deeds*) merupakan sistem yang kebenaran data pada sertifikat tanah tidak dijamin oleh negara. Dalam sistem ini petugas pendaftaran tanah tidak melakukan identifikasi terhadap bidang tanah yang didaftarkan atau bersifat pasif. Artinya petugas pendaftaran tanah hanya menerima akta yang diberikan oleh pemilik tanah.<sup>16</sup>

Sistem publikasi negatif bertendensi positif yang merupakan sistem publikasi yang diterapkan di Indonesia. Dalam sistem, ini petugas hanya melakukan pendataan yang disesuaikan dengan akta yang ada. Sertifikat yang

---

<sup>15</sup> Idek Saeful Bahri (ed.), *Konsep Dasar Ilmu Hukum dan Ketatanegaraan Indonesia*, (Kuningan: Bundaran Hukum, 2021), hlm. 48.

<sup>16</sup> Rionald Dimas, "Publikasi Pendaftaran Tanah di Negara Indonesia Ditinjau dari Teori Kepastian Hukum", *Jurnal SERINA III*, (2021).

dihasilkan menjadi alat bukti yang kuat selama belum ada pihak lain yang mengajukan keberatan.

Pasal 19 UUPA secara tersirat menyatakan bahwa Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif dengan unsur-unsur positif yang mengikuti. Pembuktian sertifikat di Indonesia bukan mutlak atau tidak mutlak, melainkan kuat.<sup>17</sup> Seperti yang dinyatakan dalam penjelasan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu

“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. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut”.

## **F. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah suatu cara pencarian, penyelidikan, dan pengumpulan data yang dilakukan secara sistematis. Menurut Creswell, metode penelitian adalah proses pengumpulan, analisis, dan interpretasi data untuk mencapai tujuan penelitian. Secara umum tujuan penelitian ada tiga macam yaitu bersifat penemuan, pembuktian, dan pengembangan.<sup>18</sup> Dengan demikian, metode penelitian merupakan cara dalam proses pengumpulan sekaligus

---

<sup>17</sup> Giandiva Fahlika Erizal, “Penerapan Sistem Pendaftaran Tanah yang Menggunakan Stelsel Negatif Bersendikan Positif Pada Objek Tanah yang telah Terdaftar di Kantor Pertanahan”, *Jurnal Notarius*, Vol.2:1, (2023)

<sup>18</sup> John W. Creswell, *Designing and Conducting Mixed. Methods Research* (Thousand Oaks, CA: Sage Publications, Inc., 2011)

pemaknaan data yang diperoleh peneliti di lapangan. Bagian ini akan dijelaskan beberapa hal, yaitu jenis penelitian, sifat penelitian, sumber data dan teknik pengumpulan data.

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian yang digunakan peneliti adalah yuridis-empiris. Adapun Yuridis Empiris ialah suatu pendekatan penelitian yang digunakan untuk melihat bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat dengan sudut pandang penelitian hukum dan fakta-fakta yang terjadi di lapangan. Objek dari penelitian ini adalah pemilik tanah yang belum bersertifikat.

### 2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian menggunakan metode deskriptif analitis. Penelitian deskriptif analitis dimaksudkan untuk menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dikaitkan dengan praktek pelaksanaan yang terjadi di masyarakat.

### 3. Sumber Data

Sumber data yang peneliti gunakan adalah data primer dan sekunder.

#### a. Dara Primer

Data Primer adalah data yang bersumber langsung dari lapangan yang diperoleh dengan melakukan wawancara langsung. Wawancara akan dilakukan dengan berbagai pihak, yaitu : a) Kantor Pertanahan (BPN)

Kabupaten Sumenep, b) Kepala Desa atau aparat yang terlibat dalam urusan pertanahan di level desa, c) pemilik tanah yang belum bersertifikat.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari hasil telaah kepustakaan dari berbagai buku, jurnal, laporan kasus, dan karya tulis ilmiah lainnya yang berhubungan dengan skripsi yang ditulis sehingga diperoleh data sekunder. Adapun bahan hukum yang digunakan untuk memperoleh data-data tersebut adalah:

1) Bahan Hukum Primer

Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.<sup>19</sup> Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan bahan hukum primer sebagai berikut:

- a) Undang-Undang Dasar 1945;
- b) Kitab Undang-Undang hukum Perdata (KUHPerdata)
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

---

<sup>19</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, cet. ke-6 (Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm. 141.

- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran tanah.

2) Bahan Hukum Skunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder terdiri atas buku-buku teks yang ditulis oleh ahli hukum yang berpengaruh, jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum, yurisprudensi, dan hasil-hasil simposium mutakhir yang berkaitan dengan topik penelitian.<sup>20</sup>

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan data yang memberikan informasi tentang hukum primer dan sekunder,

---

<sup>20</sup> Johny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Surabaya: Bayumedia, 2008), hal. 295.

seperti kamus bahasa hukum, ensiklopedia, majalah, media massa, dan internet.<sup>21</sup>

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

##### a. Wawancara

Wawancara adalah tanya jawab antara peneliti dan informan secara langsung mengenai topik penelitian dengan tujuan untuk mendapatkan data yang bersifat primer.<sup>22</sup>

##### b. Dukumen

Studi dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data-data yang berupa dokumen hukum sekunder yang erat kaitannya dengan hukum primer dengan cara mempelajari peraturan perundang-undangan dan dokumen-dokumen yang mendukung objek penelitian.

##### c. Analisis Data

Analisis data merupakan proses akhir yang menyajikan data hasil penelitian dalam bentuk tulisan analitis yang lebih mudah dipahami. Penelitian ini akan menggunakan cara berpikir secara induktif, yaitu berangkat dari fakta-fakta empiris sebagai dasar untuk membuat kesimpulan yang bersifat umum.

---

<sup>21</sup> Willa Wahyuni, Objek Penelitian Hukum Normatif untuk Tugas Akhir, “Hukum Online”, <https://www.hukumonline.com/berita/a/objek-penelitian-hukum-normatif-untuk-tugas-akhir-lt63a46376c6f72/>, akses 2 Februari 2025.

<sup>22</sup> Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, cet. ke-14, (Bandung: Alfabeta 2011), hlm. 234.

## **G. Sistematika Pembahasan**

Untuk memberikan gambaran dalam sistematika penulisan proposal ini, maka dibutuhkan uraian singkat proposal. Adapun sistematika pembahasan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

*Bab Pertama*, merupakan pendahuluan sebagai pengantar keseluruhan untuk memberikan gambaran tentang karya penelitian yang meliputi, latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

*Bab Kedua*, merupakan bab yang menjelaskan tinjauan umum tentang sistem hukum, kepastian hukum, hak-hak atas tanah, dan sistem pendaftaran tanah. Bab ini berkaitan dengan ulasan secara teoritis mengenai topik penelitian ini.

*Bab Ketiga*, memaparkan data hasil penelitian terkait tanah yang belum bersertifikat di Desa Longos Kecamatan Gapura, Kabupaten Sumenep. Pembahasan dalam bab ini akan dijadikan bahan analisis oleh penulis untuk menganalisis permasalahan penelitian.

*Bab Keempat*, merupakan analisis dari hasil penelitian yang dilakukan di lapangan dengan menggunakan teori-teori yang telah dipilih oleh peneliti untuk menjawab rumusan masalah penelitian.

*Bab Kelima*, merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan dari jawaban rumusan masalah yang disusun oleh peneliti dan

saran yang dapat digunakan sebagai masukan terhadap persoalan yang sama di masa depan.



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka penyusun dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Penyebab banyaknya tanah yang masih belum bersertifikat di Desa Longos apabila dilihat dari teori sistem hukum Larence M. Friedman terdapat tiga aspek yang mempengaruhinya yaitu; *Pertama*, substansi hukum bahwa peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pertanahan tidak diketahui oleh masyarakat Desa Longos secara keseluruhan. *Kedua*, struktur hukum yaitu pemerintah dibidang pertanahan kurang kordinasi dengan aparat Desa Longos yang memiliki wewenang dan pengaruh besar dalam menentukan partisipasi masyarakat dalam pendaftaran tanah. Namun, upaya yang dilakukan masih kurang maksimal. *Ketiga*, budaya hukum, yaitu kurangnya kesadaran masyarakat yang dipengaruhi oleh kurangnya pengetahuan terkait sertifikat sebagai bukti yang kuat dan pemahaman mengenai tujuan dan fungsi sertifikat, sehingga membuat masyarakat enggan untuk mendaftarkan tanahnya.
2. Penguasaan fisik atas tanah dan dokumen-dokumen tertulis berupa Letter C yang menjadi dasar hak kepemilikan tanah masyarakat Desa Longos memiliki kepastian hukum dan keabsahan dalam penguasaan hak atas tanah. Namun, kepastian hukum dari Letter C tidak sekuat layaknya sertifikat

tanah. Dokumen tersebut hanya sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah sebagai alat bukti tertulis pada pembuktian hak lama yang dapat diajukan dalam proses pendaftaran tanah dengan tujuan diterbitkannya sertifikat tanah yang memiliki kepastian hukum yang lebih kuat sebagaimana diamanatkan dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah *Jo* Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan pendaftaran Tanah.

## **B. Saran**

Setelah penelitian dilakukan, maka saran yang dapat penyusun sampaikan sebagai berikut:

1. Untuk masyarakat Desa Longos Kecamatan Gapura Kabupaten Sumenep, bahwa kepemilikan tanah harus ada bukti hak milik yang kuat yang diakui oleh hukum, yaitu berupa sertifikat tanah. Maka dari itu, perlu untuk segera mendaftarkan tanahnya agar terhindar dari berbagai konflik di kemudian hari.
2. Untuk pemerintah Kabupaten Sumenep khususnya Kantor Pertanahan Kabupaten Sumenep dan Pemerintah Desa Desa Longos untuk memberikan sosialisasi secara masif keseluruh masyarakat tanpa terkecuali tentang pentingnya sertifikat tanah dan penampungan kepada masyarakat dalam proses pendaftaran tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

### PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan pendaftaran Tanah

### BUKU

Bahri, Idek Saeful (ed.), *Konsep Dasar Ilmu Hukum dan Ketatanegaraan Indonesia*, Kuningan: Bundaran Hukum, 2021.

Creswell, John W., *Designing and Conducting Mixed Methods Research*, Thousand Oaks, CA: Sage Publications, Inc., 2011.

Fachmi, *Kepastian Hukum Mengenai Putusan Batal Demi Hukum dalam Sistem Peradilan Pidana Indonesia*, Jakarta: Ghalia Indonesia Publishing, 2011.

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 1994.

Huijbers, Theo, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Yogyakarta: Kanisius, 1982.

Ibrahim, Johny, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Surabaya: Bayumedia, 2008.

Ismaya, Samun, *Pengantar Hukum Agraria*, cet. ke-1, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011.

Kusumaatmadja, Mochtar, *Fungsi Hukum dan Perkembangan Hukum Dalam Pembangunan Nasional*, Bandung: Bina Cipta, 1976.

Lubis, Mhd Ismail, *Hukum Pendaftaran Tanah*, cet. ke-3, Bandung: Mandar Maju, 2012.

- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, cet. ke-6, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005.
- M. Friedman, Lawrence, *The Legal System: A Social Science Perspective*, New York: Russell Sage Foundation, 1975.
- Muljadi, Kartini, dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, cet. ke-4, Jakarta: Kencana, 2007.
- Raharjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1996.
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, cet. ke-2, Jakarta: Kencana, 2010.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria*, cet. ke-2, Jakarta: Kencana, 2013.
- Santoso, Urip, *Perolehan Hak Atas Tanah*, cet. ke-1, Jakarta: Kencana, 2015.
- Santoso, Urip, *Pejabat Pembuat Akta Tanah*, cet. ke-1, Jakarta: Kencana, 2016.
- Soekanto, Soerjono, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Jakarta: Rajawali, 1982.
- Soeroso, *Yurisprudensi Hukum Acara Perdata Bagian 4 Tentang Pembuktian*, cet. ke-1, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Sugiarto, Umar Said, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang: Intrans Publishing, 2016.
- Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, cet. ke-1, Bandung: Alfabeta, 2011.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, cet. ke-9, Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Sutedi, Andrian, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, cet. ke-2, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

## **JURNAL**

- Aisah, Nur, dkk., “Kesadaran Masyarakat Terhadap Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah”, *Jurnal Juridisch*, Vol. 1:1 (2023).

- Amini, Sulasiyah, "Pentingna Pendaftaran Tanah: Perspektif Teori Kepastian Hukum", *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 6:3 (2022).
- Atikah, Noor, "Kedudukan Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia", *Notary Law Journal*, Vol. 1:3 (2022).
- Batara Bintang Darnus, Andi, dkk., "Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang Mengalami Sengketa", *Jurnal of Lex Generalis*, Vol. 3:8 (2022).
- Bintang Idrus, Muhammad, dkk., "Kesenjangan Hukum dan Realitas Sosial Dalam Transaksi Tanah Tanpa Sertifikat", *Yudhistira*, Vol. 3:2 (2025).
- Dimas, Rionald, "Publikasi Pendaftaran Tanah di Negara Indonesia Ditinjau dari Teori Kepastian Hukum", *Jurnal SERINA III* (2021).
- Doifullah Fachriza, Muhammad, "Kekuatan SKT Sebagai Bukti Kepemilikan Sebidang Tanah Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Berdasarkan UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah", *Jurnal Ilmu Hukum dan Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad*, Vol. 3:2 (2020).
- Erizal, Giandiva Fahlika, "Penerapan Sistem Pendaftaran Tanah yang Menggunakan Stelsel Negatif Bersendikan Positif Pada Objek Tanah yang Telah Terdaftar di Kantor Pertanahan", *Jurnal Notarius*, Vol. 2:1 (2023).
- Fahamsyah, Adi, dkk., "Tinjauan Yuridis Normatif Tentang Kepastian Hukum Terhadap Pendaftaran Hak Atas Tanah", *Dinamika*, Vol. 29:1 (2023).
- Fahmi Ilmanudin, Fauzan, "Tingkat Kesadaran Hukum Masyarakat Atas Kepemilikan Tanah", *Jurnal Hukum dan Kebijakan*, Vol. 1:1 (2023).
- Faza Ghaniyyu, Faris, dkk., "Jaminan Kepastian Hukum Konversi Sertifikat Menjadi Elektronik Serta Perlindungannya Sebagai Alat Pembuktian", *Jurnal USM Law Review*, Vol. 5:1 (2022).
- Hadisiwati, Indri, "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak atas Tanah", *Ahkam*, Vol. 2 No. 1 (Juli 2014).

- Hafizh Heru Sadjarwwo, Irsyadillah, “Keabsahan Bukti Lama Berupa Letter C Desa Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah”, *Notarire*, Vol. 3:1 (2020).
- Herviani, Femilya, dkk., “Pertimbangan Hakim Dalam Pemberian Dispensasi Nikah Perspektif Teori Sistem Hukum Lawrence M. Friedman di Pengadilan Agama Malang”, *Jurnal Intelektualita*, Vol. 11:1 (2022).
- Linda Sari, May, dkk., “Kedudukan Hukum Surat Keterangan Penguasaan Tanah Sebagai Tanda Bukti Kepemilikan di Kabupaten Karo”, *Jurnal Hukum Kaidah*, Vol. 21:2 (2022), hlm. 379.
- Murni, Christiana Sri, “Peralihan Hak atas Tanah Tanpa Sertifikat”, *Lex Lebrum*, Vol. 2:4 (Juni 2018).
- Nur Avivah, Lisnadia, dkk., “Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Pelindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah”, *Tunas Agraria*, Vol. 5:3 (2022).
- Pertiwi, Endah, “Tanggung Jawab Notaris Akibat Pembuatan Akta Nominee yang Mengandung Perbuatan Hukum Oleh Para Pihak”, *Jurnal IUS*, Vol. 6:2 (2018).
- Rahmat Ramadhani, “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah”, *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Vol. 2:1 (2021).
- Rofi’ah, Nur, dkk., “Analisis Yuridis Terhadap Pembelian Tanah Tanpa Dokumen yang Sah”, *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence*, Vol. 3:2 (2025).
- Rohmatika, Fina, dkk., “Kekuatan Hukum Letter C Sebagai Alat Bukti Hak Kepemilikan Tanah”, *Khinari*, Vol. 1:2 (2023).
- Fayadh, Romzul, “Kedudukan Girik, Letter C dan Pethuk dalam Pembuktian Hak Atas Tanah Pasca PP No. 18 Tahun 2021: Kajian Yuridis Terhadap Kepastian Hukum dan Keadilan Hukum Agraria”
- Silviana, Ana, “Urgensi Sertifikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia”, *Administrative Law & Governance Journal*, Vol. 4:1 (2021).

Sumiai, Helena, dkk., “Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik atas Tanah dalam Hukum Pertanahan Indonesia”, *Yustisia Merdeka*, Vol. 2:7 (September 2021).

Widyani, I Dewa Ayu, “Kepastian Hukum Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia Menurut UU RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria”, *Jurnal Hukum To-Ra*, Vol. 1:3 (2015).

### **SKRIPSI DAN TESIS**

Aulia, Rizky, “Kewenangan Badan Pertanahan Nasional di Bawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN”, *Skripsi*, Fakultas Hukum, Universitas Lampung (2017).

Eksan Rawi, Hofid, “Sertifikat Wakaf Tanah Milik Perspektif Teori Sistem Hukum Lawrence M. Friedman”, *Tesis*, Pascasarjana, UIN Maulana Malik Ibrahim Malang (2019).

Habiburrahman, “Kepastian Hukum terhadap Kepemilikan Hak atas Tanah (Studi Kasus di Desa Suela, Kecamatan Suela, Kabupaten Lombok Timur)”, *Skripsi*, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram (2022).

Hotijah, Nur, “Alat Bukti Hak Milik atas Tanah yang Tanahnya Belum Bersertifikat,” *Skripsi*, Fakultas Hukum, Universitas Jember (2020).

Ismi Hanifah, Nur, “Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam Hal Terdapat Sertifikat Tanah Ganda”, *Tesis*, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung (2019).

Nuryani, Siti, “Peralihan Hak atas Tanah Tanpa Sertifikat ditinjau dari Hukum Positif dan Hukum Islam di Kecamatan Reok Kabupaten Manggarai NTT,” *Skripsi*, Fakultas Syari’ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Alaudin Makasar (2021).

Romadhan, Moh Lubsu Tuqo, “Tinjauan Hukum Hak Kepemilikan Tanah di Desa Meddelen Kecamatan Lenteng Kabupaten Sumenep,” *Skripsi*, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta (2019).

Ulumuddin, “Implementasi Kebijakan Akta Ikrar Wakaf dalam Digitalisasi Percepatan Sertifikasi Tanah Wakaf Perspektif Teori Sistem Hukum Lawrence M.

Friedman”, *Tesis*, Program Magister Al-Ahwal Al-Syakhshiyah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim (2023).

## **WEBSITE**

Ananda, Teori Kepastian Hukum Menurut Para Ahli, “Gramedia”, <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>, akses 4 Februari 2025.

Fikhesa, Tanah Bersertifikat di Sumenep Hanya 40 Persen “Seputar Madura,” <https://seputarmadura.com/sumenep/berita-sumenep/tanah-bersertifikat-di-sumenep-hanya-40-persen/>, akses 11 Maret 2024.

Willa Wahyuni, Objek Penelitian Hukum Normatif untuk Tugas Akhir “Hukum Online”, <https://www.hukumonline.com/berita/a/objek-penelitian-hukum-normatif-untuk-tugas-akhir-lt63a46376c6f72/>, akses 2 Februari 2025.

Jumlah Penduduk II 2024, “DISDUKCAPIL Kabupaten Sumenep”, <https://disdukcabil.sumenepkab.go.id/file/jumlah-penduduk-ii-2024>, diakses 7 Agustus 2025

Jumlah Penduduk Menurut Pendidikan II 2024, “DISDUKCAPIL Kabupaten Sumenep”, <https://disdukcabil.sumenepkab.go.id/file/jumlah-penduduk-menurut-pendidikan-ii-2024>, diakses 7 Agustus 2025

Jumlah Penduduk Menurut Pekerjaan II 2024, “DISDUKCAPIL Kabupaten Sumenep”, <https://disdukcabil.sumenepkab.go.id/file/jumlah-penduduk-menurut-pekerjaan-ii-2024>, diakses 7 Agustus 2025

SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA