

**SERTIPIKASI TANAH PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN UNDANG-
UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR
POKOK-POKOK AGRARIA (UUPA)
(Analisis Kesadaran Hukum Masyarakat Desa Serang Kulon Kecamatan
Babakan Kabupaten Cirebon dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis
Lengkap (PTSL))**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam



Oleh:

SITI HUMAEROH

NIM: 1808202045

**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
SYEKH NURJATI CIREBON**

2022 M/ 1443 H

HALAMAN JUDUL

**SERTIPIKASI TANAH PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN UNDANG-
UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR
POKOK-POKOK AGRARIA (UUPA)**

**(Analisis Kesadaran Hukum Masyarakat Desa Serang Kulon Kecamatan
Babakan Kabupaten Cirebon dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis
Lengkap (PTSL))**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam



Oleh:

SITI HUMAEROH

NIM: 1808202045

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)

SYEKH NURJATI CIREBON

2022 M/ 1443 H

ABSTRAK

Siti Humaeroh. NIM: 1808202045, “SERTIPIKASI TANAH PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA (UUPA) (Analisis Kesadaran Hukum Masyarakat Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL))”, 2022.

Kedudukan manusia pada kepemilikan tanah dalam Islam tidak hakiki hanya majazi (tidak mutlak). Karena pemilik mutlak atas tanah hanya Allah SWT. Pada dasarnya pemilik tanah serta harta benda lainnya setelah Allah SWT turunkan adalah hak pribadi, dan karenanya kemakmuran suatu bangsa bergantung pada hal pertanahan pada penyelesaiannya secara adil dan bijaksana. Hubungan manusia dengan tanah adalah hubungan kodrat yang hubungan tersebut tidak dapat diganggu gugat apabila tidak ada alasan hukum yang menghalalkan untuk membolehkannya. Jika berbicara hukum tanah dasarnya dari hukum adat. Undang-undang Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) juga terbentuk didasarkan kepada hukum adat sebagai pedomannya.

Rumusan masalah pada penelitian ini adalah pertama, bagaimana pandangan hukum Islam dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) terkait proses sertipikasi tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon. Kedua, penyebab kurangnya kesadaran masyarakat di Desa Serang Kulon untuk melakukan sertipikasi tanah melalui program PTSL. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui serta menganalisis pandangan hukum Islam dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) terkait proses sertipikasi tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon, dan penyebab kurangnya kesadaran masyarakat di Desa Serang Kulon untuk melakukan sertipikasi tanah melalui program PTSL. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dan data yang dikumpulkan dengan cara wawancara, observasi, dan dokumentasi yang kemudian dianalisis melalui pendekatan yuridis dan normatif.

Adapun hasil dari penelitian ini yaitu: pertama, pandangan Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 5 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) tentang sertipikasi tanah melalui program PTSL di Desa Serang Kulon yaitu tidak bertentangan dengan hukum Islam dan sesuai dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Kedua, penyebab kurangnya kesadaran masyarakat untuk melakukan sertipikasi tanah melalui program PTSL yaitu karena masyarakat menganggap kepemilikan sebidang tanah dapat dibuktikan cukup dengan memiliki Letter C/ Patok/ Girig dan pengakuan dari warga lain serta dari pihak desa. Dan pihak desa juga beranggapan sama dengan warga.

Kata Kunci: Sertipikasi Tanah, Hak Kepemilikan, Kesadaran Hukum.

ABSTRACT

Siti Humaeroh. Student ID 1808202045. "LAND CERTIFICATION ON THE ISLAMIC LAW PERSPECTIVE AND LAW NO 05 THE YEAR 1960 ON BASIC REGULATIONS ON AGRARIAN PRINCIPLES (UUPA) (THE ANALYSIS OF LEGAL AWARENESS OF THE COMMUNITY OF SERANG KULON VILLAGE, BABAKAN SUB-DISTRICT, CIREBON DISTRICT IN THE COMPLETE SYSTEMATIC LAND REGISTRATION (PTSL) PROGRAM)", 2022.

The position of humans in land ownership in Islam neither haqiqi (absolute) nor the majazi (not absolute). Since the absolute owner of the land is only Allah SWT, all ulama (Islam scholars) agree with this statement. Basically, the owner of the land and other properties after Allah SWT is a personal right. Therefore, the prosperity of a nation depends on land matters in a fair and wise agreement. The relationship between humans and land is a natural relationship that could not be debated if there is no legal reason to allow it. In addition, the discussion of land could not be discussed without the customary law. Basic Regulations on Agrarian Principles (UUPA) were also formed based on customary law as a guide.

The formulation of the problem in this study is first, what is the view of Islamic law and Law No 05 the Year 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles (UUPA) related to the land certification process through the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program in Serang Kulon Village, Babakan District, District Cirebon. Second, the cause of the lack of public awareness in Serang Kulon Village to carry out land certification through the PTSL program. This study aimed to know the implementation of land certification through the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program in Serang Kulon Village, Babakan Sub-District, Cirebon District that has been implemented since 2019 from Islamic law perspective and Law No 05 the Year 1960 on Basic Regulations on Agrarian Principles (UUPA). This study used qualitative research method, and the techniques of collecting data are interviews, observations, and documentation and it employed juridic and normative approaches as the data analysis technique.

Furthermore, the finding of the first research study showed that views of Islamic Law and Law No 05 concerning Basic Agrarian Principles (UUPA) regarding land certification through the PTSL program in Serang Kulon Village, namely not contradicting Islamic law and in accordance with Law No 05 the Year 1960. Then, the finding of the second research study showed that the cause of the lack of people awareness to certify the land through the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program is because the people assumed that the ownership of the land could be proved with Letter C/Patok/Girig and the recognition from the other people and the village government.

Keyword: Land Certification, Property Rights, Legal Awareness.

الملخص

ستي حميراء. رقم التسجيل: 1808202045 "شهادة ملكية الأرض في الشريعة الإسلامية والقوانين الحكومية رقم الخمسة 5 عن اللوائح الأساسية للمبادئ الزراعية للسنة 1960 (UUPA) (الدراسة التحليلية عن التوعية القانونية لدى المجتمع في قرية سيرانج كولون مقاطعة بابكان شربون في برنامج التسجيل لملكية الأرض منهجيا متكاملًا (PTSL)"2022.

مواقف الإنسان في شأن ملكية الأرض ليس من أمر ضروري عند الشرع وإنما يكون مجزيا وليس بمطلق. فإتما يطلق مالك للأرض وما فيها خالصة لله سبحانه وتعالى وأما الإنسان فيكون مالكا لهما بعد أن أرسلها الله إليه وذلك يسمى بالحقوق الشخصية. وستزدهر به الأمة مالم يعتمد على الشؤون الأرضية وتسويتها بالعدل والقسط. كانت العلاقة بين الإنسان والأرض علاقة طبيعية لا يطعنه شيء في علاقتهما إذا لم يكن فيه سبب يأتي من القوانين لمباحتها. وإذا قلنا عن المسئلة الأرضية لكان العرف أصولا لها، وكذلك جميع القوانين الأساسية للمبادئ الزراعية (UUPA) كان ذلك مبنيا على الأسس العرفية كدليل لها.

المسئلة الأولى لهذا البحث هو كيف يرى الشرع والقانون رقم 5 للسنة 1960 عن القوانين الأساسية للمبادئ الزراعية (UUPA) في مسئلة عوائد تشكيل شهادة ملكية الأرض خلالا برتامج التسجيل لملكية الأرض منهجيا متكاملًا (PTSL) في قرية سيرانج كولون باباكن بمقطعة شربون. الثانية، قلة الوعي حول المجتمع في قرية سيرانج كولون في تنفيذ شهادة الأرض من خلال هذا البرنامج. قصد هذا البحث إلى أن يدرك به رأية الشريعة الإسلامية والقانون رقم 5 للسنة 1960 عن مسئلة القوانين الأساسية للمبادئ الزراعية (UUPA) لمسئلة تشكيل شهادة التسجيل لملكية الأرض منهجيا متكاملًا ويحللها بعد ذلك. وكذلك أن يدرك نقص وعاء المجتمع وما يسببه وينسيهم من والتسجيل وتشكيل شهادة ملكية الأرض عن طريق هذا البرنامج. واستخدمت هذه الدراسة طريقة البحث النوعي واجتمت البيانات من خلال الملاحظة والمقابلة والتوثيق ثم بعد ذلك يتم تحليلها قائما على المدخل القانونية والمعارية.

أما النتيجة من هذا البحث فهي؛ الأولى، أنه قد وافق بين الشرع والقانون رقم 5 للسنة 1960 عن القوانين الأساسية للمبادئ الزراعية (UUPA) في مسئلة عوائد تشكيل شهادة ملكية الأرض خلالا برتامج التسجيل لملكية الأرض منهجيا متكاملًا (PTSL) ولا يخالف بعضها البعض. الثانية، كانت الأسباب التي نفخت المجتمع لئلا يسجلوا ولا يشاركوا بهذا البرنامج هي أنهم يزعمون أنه قد تكفيهم شهادة ملكية الأرض ولو كان بوتد واحدة (C) أو بمجرد شهادة شخص آخر أو من أمرائهم. وكذلك يزعم أهل القرية جميعا.

الكلمات المفتاحية: شهادة ملكية الأرض، الحقوق الملكية، وعاء القانون.

PERSETUJUAN PEMBIMBING

SKRIPSI

**SERTIPIKASI TANAH PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN UNDANG-
UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR
POKOK-POKOK AGRARIA (UUPA)
(Analisis Kesadaran Hukum Masyarakat Desa Serang Kulon Kecamatan
Babakan Kabupaten Cirebon dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis
Lengkap (PTSL))**

Diajukan sebagai Syarat
untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam

Oleh:

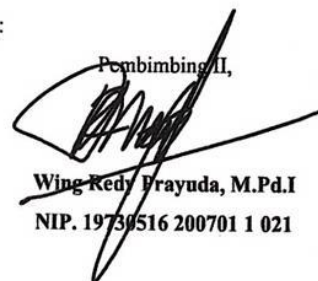
Siti Humaeroh
NIM: 1808202045

Pembimbing:

Pembimbing I,



Mohamad Rana, M.H.
NIP. 19850920 201503 1 003

Pembimbing II,


Wing Kedy Prayuda, M.Pd.I
NIP. 19730516 200701 1 021

Mengetahui:

Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah


Dr. H. Didi Sukardi, M.H.
NIP. 19691226 200912 1 001

NOTA DINAS

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syari'ah dan Ekonomi Islam
IAIN Syekh Nurjati Cirebon
di
Cirebon

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah melakukan bimbingan, arahan dan koreksi terhadap penulisan skripsi saudara/i Siti Humaeroh, NIM: 1808202045 dengan judul "SERTIPIKASI TANAH PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA (UUPA) (Analisis Kesadaran Hukum Masyarakat Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL))". Kami berpendapat bahwa skripsi tersebut diatas sudah dapat diajukan pada jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah Fakultas Syari'ah dan Ekonomi Islam (FSEI) Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Syekh Nurjati Cirebon untuk di munaqosyahkan.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Menyetujui:

Pembimbing I,

Mahamad Bana, MHI
NIP. 19850920 201503 1 003

Pembimbing II,

Wing Reda Prayuda, M.Pd.I
NIP. 19730516 200701 1 021

Mengetahui

Ketua jurusan Hukum Ekonomi Syariah,



LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul "SERTIPIKASI TANAH PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR. 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA (UUPA) (Analisis Kesadaran Hukum Masyarakat Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL))", oleh Siti Humaeroh, NIM: 1808202045, telah diajukan dalam sidang Munaqasyah Institut Agama Islam (IAIN) Syekh Nurjati Cirebon pada tanggal 09 Februari 2022.

Skripsi telah diterima sebagai salah satu syarat mendapat gelar Sarjana Hukum (SH) pada jurusan Hukum Ekonomi Syariah (HES) Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam (FSEI) pada Institut Agama Islam (IAIN) Syekh Nurjati Cirebon.

Sidang Munaqasyah,

Ketua Sidang,



Dr. H. Didi Sukardi, MH

NIP. 19691226 200912 1 001

Penguji I,

H. Nursyamsudin, MA

NIP. 19710816 200312 1 002

Sekretaris Sidang,

Afif Muamar, M.HI.

NIP. 19851219 201503 1 007

Penguji II,

Dr. H. Didi Sukardi, M.H.

NIP. 19691226 200912 1 001

PERNYATAAN OTENTISITAS SKRIPSI

Bismillahirrahmanirrahim

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Siti Humaeroh

NIM : 1808202045

Tempat Tanggal Lahir: Cirebon, 06 Januari 2001

Alamat : Desa Serang Kulon RT/RW 001/005 No 250 Blok III
(Pesantren) Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon Jawa
Barat 45191.

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi dengan judul “**SERTIPIKASI TANAH PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA (UUPA) (Analisis Kesadaran Hukum Masyarakat Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL))**” ini beserta isinya adalah benar-benar karya saya sendiri. Seluruh ide, pendapat atau materi dan sumber lain telah dikutip dengan cara penulisan referensi yang sesuai.

Atas pernyataan ini, saya siap menanggung resiko atau sanksi apapun yang dijatuhkan kepada saya sesuai dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya pelanggaran terhadap etika keilmuan atau ada klaim terhadap keaslian karya saya ini.

Cirebon, 28 November 2021

Saya yang menyatakan,



SITI HUMAEROH

NIM. 1808202045

MOTTO

“Never give up on your dream (Jangan pernah menyerah pada mimpimu)”

“Your effort will never betray you, all your effort will pay you off”

(Lee Taeyong)



KATA PERSEMBAHAN

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpangkan rahmat dan hidayahnya sehingga saya dapat menyelesaikan penelitian ini, yang telah menguatkan pundak dan memudahkan langkah saya hingga sekarang. Dengan rasa hormat saya ucapkan terima kasih yang tidak terhingga kepada Ayahanda tercinta Bapak Abdul Bari yang telah bekerja dari pagi-pagi buta hingga habisnya hari, yang tiada lelahnya berjuang dan berkorban untuk memenuhi kebutuhan keluarga dan anak-anaknya tidak terkecuali saya. Terima kasih juga sebesar-besarnya saya ucapkan kepada Ibunda tercinta Ibu Robiyah yang telah melahirkan saya ke dunia ini, bekerja dan menjadi ibu rumah tangga yang hebat yang membesarkan dan mengasahi anak-anaknya sampai sekarang.

اللَّهُمَّ اغْفِرْ لِي وَلَوْ أَلَدَيَّْ وَأَزْ حَمُّهُمَا كَمَا رَبَّبَانِي صَغِيرًا

Artinya: *“Ya Allah ampunilah semua dosa-dosaku dan dosa-dosa kedua orang tuaku dan sayangilah mereka sebagaimana mereka menyayangiku pada waktu aku kecil”*



DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Penulis dilahirkan di kota Cirebon pada tanggal 06 Januari 2001. Dengan penuh kasih sayang penulis dibesarkan dengan diberi nama Siti Humaeroh. Penulis merupakan anak keenam dari tujuh bersaudara dari pasangan Bapak Abdul Bari dan Ibu Robiyah.

Jenjang pendidikan yang pernah ditempuh adalah:

1. Sekolah Dasar Negeri (SDN) 1 Serang Kulon, Babakan - Cirebon pada tahun 2006 - 2012.
2. Madrasah Tsanawiyah Negeri (MTsN) Babakan – Cirebon pada tahun 2012 – 2015.
3. Madrasah Aliyah Negeri (MAN) 4 Cirebon pada tahun 2015 – 2018.

Penulis mengikuti program S-1 pada Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam Program studi Hukum Ekonomi Syari'ah dan mengambil judul skripsi **“SERTIPIKASI TANAH PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR. 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA (UUPA) (Analisis Kesadaran Hukum Masyarakat Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL))”**, dibawah bimbingan Bapak Mohamad Rana, MHI dan Bapak Wing Redy Prayuda, M.Pd.I

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan inayah-Nya sehingga laporan penelitian skripsi yang berjudul “Sertifikasi Tanah Perspektif Hukum Islam Dan Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Uupa) (Analisis Kesadaran Hukum Masyarakat Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL))” ini dapat diselesaikan.

Sertipikat tanah merupakan hal yang sangat penting dimiliki bagi masyarakat yang mempunyai bidang tanah untuk dijadikan sebagai suatu alat bukti kepemilikan tanah yang mempunyai kekuatan hukum yang sah dan resmi. Namun kebanyakan dari masyarakat belum mengetahui betapa pentingnya memiliki sertipikat tanah.

Laporan hasil penelitian skripsi ini disusun untuk memenuhi sebagian persyaratan untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum Ekonomi Syari’ah (S1) pada Fakultas Syari’ah dan Ekonomi Islam.

Pelaksanaan penelitian dan penyusunan skripsi ini dapat berjalan dengan baik berkat dukungan dan kerjasama dari berbagai pihak. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada berbagai pihak:

1. Bapak Dr. H. Sumanta, M.Ag, selaku Rektor IAIN Syekh Nurjati Cirebon.
2. Bapak Dr. H. Aan Jaelani, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Ekonomi Islam
3. Bapak Dr. H. Didi Sukardi, M.H, selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syari’ah.
4. Bapak Afif Muamar, M.HI, selaku Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syari’ah.
5. Seluruh Dosen dan Staff Jurusan Hukum Ekonomi Syari’ah, terima kasih atas ilmu dan pelayanan baik yang telah diberikan kepada penulis.
6. Bapak H. Akhmad Khalimy S.H., M.Hum selaku Pembimbing Akademik, Bapak Mohamad Rana, MHI dan Bapak Wing Redy Prayuda, M.Pd.I selaku Pembimbing Skripsi 1 dan 2 yang telah memberikan arahan dan

pertimbangan-pertimbangan bermakna bagi penulis selama penyusunan skripsi ini.

7. Warga Desa Serang Kulon, Bapak Ahmad selaku Kepala Dusun 3 Desa Serang Kulon dan Bapak Tri Jaka Ade Saputra selaku Sekretaris Kantor Kuwu Desa Serang Kulon, serta seluruh staff dari Kantor Kuwu Desa Serang Kulon yang telah mengizinkan saya untuk melakukan penelitian serta banyak membantu penulis selama proses penelitian di Desa Serang Kulon.
8. Bapak Muhammad Mauludy, ST.,ME., selaku Kepala Subbagian Tata Usaha dan seluruh staff dari Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon yang telah mengizinkan untuk melakukan penelitian serta banyak membantu penulis selama penelitian untuk skripsi di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon.
9. Saudara-saudariku tercinta, Ahmad Rifqi, Ahmad Khoeruli, Qurrotul'Ain, Nuri Luthfiani, Anni Rachmayani, dan Hilda Nadira yang telah memberikan do'a, motivasi, dan semangat.
10. Sahabat saya Safira dan Shella Yulisetiana yang senantiasa memberikan dukungan, motivasi serta banyak membantu dalam proses penyelesaian skripsi ini.
11. Seluruh teman-teman Kelas Hukum Ekonomi Syari'ah/B dan Himpunan Mahasiswa Hukum Ekonomi Syari'ah yang telah memberikan warna serta pengalaman dalam masa perkuliahan di IAIN Syekh Nurjati Cirebon.

Kepada semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, penulis mengucapkan banyak terima kasih dan semoga amal baiknya diterima dan mendapatkan balasan pahala dari Allah SWT. Aamiin

Cirebon, 28 November 2021

Penyusun

Siti Humaeroh

DAFTAR ISI

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| ABSTRAK | ii |
| ABSTRACT | iii |
| الإختصار | iv |
| PERSETUJUAN PEMBIMBING..... | v |
| NOTA DINAS..... | vi |
| LEMBAR PENGESAHAN | vii |
| PERNYATAAN OTENTISITAS SKRIPSI..... | viii |
| MOTTO | ix |
| KATA PERSEMBAHAN | x |
| DAFTAR RIWAYAT HIDUP | xi |
| KATA PENGANTAR..... | xii |
| DAFTAR ISI..... | xiv |
| DAFTAR GAMBAR..... | xvii |
| DAFTAR TABEL..... | xviii |
| DAFTAR LAMPIRAN | xix |
| PEDOMAN TRANSLITERASI | xx |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Rumusan Masalah..... | 5 |
| C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian | 7 |
| D. Literatur Review (Penelitian Terdahulu) | 8 |
| E. Kerangka Pemikiran | 13 |
| F. Metodologi Penulisan | 14 |
| G. Sistematika Penulisan | 18 |
| BAB II LANDASAN TEORI SERTIPIKASI TANAH | 20 |
| A. Definisi Sertifikasi Tanah..... | 20 |
| 1. Sertifikasi Tanah Perspektif Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)..... | 20 |
| B. Definisi Hak Kepemilikan Tanah | 22 |
| 1. Perspektif Hukum Islam | 23 |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2. Perspektif Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) | 27 |
| C. Sejarah Pendaftaran Tanah..... | 29 |
| 1. Pendaftaran Tanah Sebelum Penjajahan..... | 30 |
| 2. Pendaftaran Tanah Pada Masa Penjajahan | 33 |
| 3. Pendaftaran Tanah Pada Masa Reformasi Hingga Sekarang | 37 |
| D. Dasar Hukum Sertifikasi Tanah | 40 |
| E. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) | 44 |
| F. Obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) | 47 |
| G. Dasar Hukum Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)..... | 47 |
| H. Kepastian Hukum Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) | 48 |
| BAB III TINJAUAN OBJEK PENELITIAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CIREBON DAN DESA SERANG KULON KECAMATAN BABAKAN KABUPATEN CIREBON..... | 50 |
| A. Profil Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon | 50 |
| 1. Gambaran Umum | 50 |
| 2. Visi, Misi, dan Moto..... | 54 |
| 3. Struktur Organisasi | 55 |
| B. Profil Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon | 58 |
| 1. Gambaran Umum | 58 |
| 2. Visi, dan Misi | 67 |
| 3. Struktur Organisasi | 69 |
| BAB IV ANALISA SERTIPIKASI TANAH PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK ARARIA (UUPA)..... | 71 |
| A. Pandangan Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) Terkait Proses Sertifikasi Tanah..... | 71 |
| 1. Perspektif Hukum Islam | 71 |
| 2. Perspektif Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) | 75 |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| B. Penyebab Kurangnya Kesadaran Masyarakat Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon untuk Melakukan Sertifikasi Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)..... | 77 |
| 1. Faktor yang Mempengaruhi Masyarakat Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon Tidak Melakukan Sertifikasi Tanah..... | 77 |
| 2. Efektivitas Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Serang Kulon Kecamatan Babakan Kabupaten Cirebon dalam Proses Sertifikasi Tanah | 79 |
| BAB V PENUTUP | 87 |
| A. Kesimpulan..... | 87 |
| B. Saran..... | 88 |
| DAFTAR PUSTAKA | 89 |
| LAMPIRAN-LAMPIRAN | |



DAFTAR GAMBAR

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Gambar 1.1 Skema Kerangka Pemikiran | 13 |
| Gambar 1.2 Skema Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kab Cirebon | 57 |
| Gambar 1.3 Skema Struktur Organisasi Kantor Kuwu Desa Serang Kulon | 69 |
| Gambar 1.4 Skema Struktur Organisasi BPD Desa Serang Kulon | 70 |



DAFTAR TABEL

| | |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Tabel 1.1 Program Sarana Prasarana Desa Serang Kulon | 59 |
| Tabel 1.2 Program Kesehatan Desa Serang Kulon | 64 |
| Tabel 1.3 Program Sosial Masyarakat Desa Serang Kulon | 65 |
| Tabel 1.4 Luas Tanah dan Kegunaan Tanah di Desa Serang Kulon..... | 66 |
| Tabel 1.5 Narasumber | 80 |



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran I : Surat Pengantar Penelitian
Surat Keterangan Pelaksanaan Penelitian
SK Pembimbing Skripsi
Kartu Bimbingan Skripsi
- Lampiran II : Target Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
(PTSL) 2017-2021
- Lampiran III : Dokumentasi
Pedoman Wawancara
Foto-foto Wawancara



PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Pedoman Transliterasi Arab Latin yang merupakan hasil keputusan bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

A. Konsonan

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat pada halaman berikut:

| Huruf Arab | Nama | Huruf Latin | Nama |
|------------|------|--------------------|---------------------------|
| ا | alif | Tidak dilambangkan | Tidak dilambangkan |
| ب | ba | B | be |
| ت | ta | T | te |
| ث | ś a | Ś | es(dengan titik diatas) |
| ج | jim | J | je |
| ح | ḥ a | ḥ | ha(dengan titik dibawah) |
| خ | kha | Kh | ka dan ha |
| د | dal | D | de |
| ذ | zal | Ž | zet (dengan titik diatas) |
| ر | ra | R | er |
| ز | zai | Z | zet |
| س | sin | ş | es |
| ش | syin | sy | es dan ye |
| ص | ş ad | ş | es (dengan titik dibawah) |
| ض | ḍ ad | ḍ | de(dengan titik dibawah) |
| ط | ṭ a | ṭ | te(dengan titik dibawah) |
| ظ | ẓ a | ẓ | zet(dengan titik dibawah) |

| | | | |
|----|--------|----|-------------------|
| ع | 'ain | '– | Apostrof terbalik |
| غ | gain | G | Ge |
| ف | fa | F | Ef |
| ق | qaf | Q | Qi |
| ك | kaf | K | Ka |
| ل | lam | L | El |
| م | mim | M | Em |
| ن | nun | N | En |
| و | wau | W | we |
| هـ | ha | H | ha |
| ء | hamzah | ' | apostrof |
| ي | ya | Y | ye |

B. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti bahasa Indonesia terdiri dari vokal tunggal atau *monoftong* dan vokal rangkap atau *diftong*.

1. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut :

| Huruf Arab | Nama | Huruf Latin | Nama |
|------------|--------|-------------|------|
| أ | Fathah | A | a |
| إ | Kasrah | I | i |
| أ | Dammah | U | u |

Contoh :

كَتَبَ = *kataba*

حَسُنَ = *hasuna*

2. Tunggal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang labangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf.

| Huruf Arab | Nama | Huruf Latin | Nama |
|------------|----------------|-------------|---------|
| أَيّ | fathah dan ya | Ai | a dan i |
| أَوْ | fathah dan wau | Au | a dan u |

Contoh :

كَيْفَ = *kaifa*

قَوْلَ = *qaula*

C. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda.

| Huruf Arab | Nama | Huruf Latin | Nama |
|------------|----------------------|-------------|------------------|
| أَيّ | fathah dan alif / ya | Ā | a dan garis atas |
| يِ | fathah dan ya | I | i dan garis atas |
| وُ | dammah dan wau | Ú | u dan garis atas |

Contoh :

مَاتَ = *māta*

رَمَى = *ramā*

قِيلَ = *qila*

يَمُوتُ = *yamutū*

D. Ta Marbutah

Transliterasi untuk *ta marbutah* ada dua :

1. Ta Marbutah Hidup

Ta Marbutah yang hidup atau mendapat *harakat fathah, kasrah, dan dammah*, transliterasinya adalah /t/.

2. Ta Marbutah Mati

Ta Marbutah yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah /h/.

3. Kalau pada kata yang terakhir dengan *ta marbutah* diikuti oleh yang menggunakan kata sandang *al* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta marbutah* itu di transliterasikan dengan /h/.

Contoh :

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ = *raudah al-atfal* atau *raudatul atfal*

طَلْحَةُ = *talhah*

الْحِكْمَةُ = *al-hikmah*

E. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau *tasydid* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, yaitu tanda *sayaddah* atau *tasydid*, dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi *syaddah* itu.

Contoh :

رَبَّنَا = *rabbanā*

نُعِمْ = *nu'-'imā*

F. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan لا. Namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiah* dan kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariah*.

1. Kata sandang yang diikuti huruf *syamsiah*

Kata sandang yang diikuti huruf *syamsiah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu : Contoh :

أَلَدَّهُرُ = *ad-dahru* أَلشَّمْسُ = *asy-syamsu*

النَّمْلُ = *an-namlu* اللَّيْلُ = *al-lailu*

2. Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariah* ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan didepan dan sesuai juga dengan bunyinya.

Contoh :

القَمَرُ = *al-qamaru* الْفَقْرُ = *al-faqru*

الْغَيْبُ = *al-gaibu* الْاِئْتِنُ = *al-'ainu*

G. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan dengan *apostrof*. Namun, hanya berlaku bagi hamzah yang terletak ditengah dan di akhir kata. Apabila terletak diawal kata, *hamzah* tidak dilambangkan karena dalam tulisan Arab berupa *alif*.

Contoh :

سَيِّئٌ = *syai'un* اُمِرْتُ = *umirtu*

اِنَّ = *inna* اَكَلَ = *akala*

H. Penulisan Kata Arab yang Lazim digunakan dalam Bahasa Indonesia

kata istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah, kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari pembendaharaan bahasa Indonesia, atau sudah sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya kata Al-Qur'an (dari al-Qur'an), sunnah, khusus dan umum. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari suatu rangkaian teks Arab, maka mereka harus ditransliterasi secara utuh. Contoh :

Fi zilāl al-Qur'ān

Al-Sunnah qabl al-tadwin

Al-'Ibārāt bi umūm al-lafz lā bi khusus al sabab.

I. Penulisan Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti berlaku dalam Ejaan Bahasa Indonesia yang Disempurnakan, antara lain huruf kapital digunakan untuk menulis huruf awal nama diri dan penulisan kalimat. Apabila nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandang. Contoh :

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ = *Wa ma Muhammad illa rasul*
الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ = *Alhamdu lillahi rabbil-'alamin*

Penggunaan huruf kapital untuk Allah berlaku jika dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian. Kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga huruf dan harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan. Contoh :

لِلَّهِ الْأَمْرُ جَمِيعًا = *Lillahi al-amru jami'an*
وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ = *Wallahu bi kulli syai'in 'alim*

J. Lafz al-Jalālah (الله)

Kata “allah” yang didahului partikel seperti huruf jar dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai mudāf ilaih (prasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah. Contoh:

دِينُ اللَّهِ : dinullāh
بِاللَّهِ : billāh

Adapun ta marbū'tah diakhir kata yang disandarkan kepada lafz al-jalālah, ditransliterasi dengan huruf (t). Contoh:

هُمْفِرَ حَمَةِ اللَّهِ : hum fi rahmātilah.