

**MENINGKATKAN KESADARAN MASYARAKAT TERHADAP
PENDAFTARAN TANAH, GANTI UNTUNG DAN TUKAR GULING LAHAN
TERDAMPAK PENGEMBANGAN KAWASAN WISATA RELIGI MAKAM
AULIA KI AGENG GRIBIG KELURAHAN MADYOPURO KECAMATAN
KEDUNGKANDANG KOTA MALANG**

Yandri Radhi Anadi*, Faisal

Universitas Islam Malang, Malang, Indonesia

*Koresponden penulis: yandri@unisma.ac.id

Abstrak

Indonesia mempunyai potensi wisata religi yang sangat besar, di karena Indonesia dikenal sejak dahulu, karena sebagai negara majemuk. Akan tetapi dalam perkembangan dengan adanya potensi wisata religi, akan menimbulkan permasalahan tersendiri dalam legalitas dari tempat wisata, yang dalam hal ini adalah legalitas dari tanah yang dimanfaatkan untuk membangun wisata religi. Permasalahan demikian masih menimbulkan dinamika hukum yang menimbulkan konflik sosial antara masyarakat yang memiliki hak atas tanah yang dijadikan tempat wisata religi. Dari latar belakang demikian, dapat di angkat beberapa permasalahan di antaranya Pengetahuan masyarakat terhadap legalitas tanah pada lahan wisata Religi Makam Aulia Ki Ageng Gribig di Kelurahan Madyopuro Kecamatan Kedungkandang Kota Malang, serta kendala yang dihadapi masyarakat Kelurahan Madyopuro Kecamatan Kedungkandang Kota Malang Dalam Mendapatkan Legalitas atas Tanahnya yang Dijadikan Wisata Religi. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian yuridis empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis.

Kata Kunci:

wisata religi; tanah; kepastian hukum

PENDAHULUAN

Desa Wisata merupakan pengembangan suatu wilayah desa yang pada dasarnya tidak merubah apa yang sudah ada akan tetapi lebih cenderung kepada pengembangan potensi desa yang ada dengan melakukan pemanfaatan kemampuan unsur-unsur yang ada di dalam desa yang berfungsi sebagai atribut produk wisata dalam skala yang kecil menjadi rangkaian aktivitas atau kegiatan pariwisata dan mampu menyediakan serta memenuhi serangkaian kebutuhan perjalanan wisata baik dari aspek daya tarik maupun sebagai fasilitas pendukung.¹

Selain dari pendukung fasilitas serta pendapatan masyarakat, adanya sebuah wisata akan membangaun sebuah perkembangan yang menunut akan perkembangan wisata di setiap daerahnya lebih maju dan terkenal, salah satunya wisata religi. Wisata religi adalah salah satu jenis produk wisata yang berkaitan erat dengan sisi religius atau keagamaan yang dianut oleh umat manusia. Wisata

religi dimaknai sebagai kegiatan wisata ke tempat yang memiliki makna khusus bagi umat beragama.

Indonesia mempunyai potensi wisata religi yang sangat besar. Hal ini dikenal sejak dahulu, Karena Indonesia sebagai negara majemuk. Artinya banyak umat beragama di Indonesia. Banyak bangunan atau tempat bersejarah yang memiliki arti khusus bagi umat beragama. Selain itu, besarnya jumlah umat beragama penduduk Indonesia merupakan potensi bagi perkembangan wisata religi. Mengingat mayoritas muslim di Indonesia sangat banyak, maka beberapa langkah untuk mendorong kegiatan wisata religi, diantaranya dengan sosialisasi dan memberdayakan masyarakat dalam mengembangkan destinasi wisata religi.

Akan tetapi dalam perkembangan dengan adanya potensi wisata religi, akan menimbulkan permasalahan tersendiri dalam legalitas dari tempat wisata, yang dalam hal ini adalah legalitas dari tanah yang dimanfaatkan untuk membangun wisata religi. Permasalahan demikian masih menimbulkan dinamika hukum yang menimbulkan konflik sosial antara masyarakat yang memiliki hak atas tanah yang dijadikan tempat wisata religi demikian.

Untuk mendapatkan legalitas hak atas tanah, setiap masyarakat yang berada di wilayah wisata religi khususnya harus mendaftarkan tanahnya terlebih dahulu jika ingin mempunyai legalitas atas tanah demikian, dan agar tidak terdapat perselisihan hukum di kemudian harinya. Adanya perselisihan-perselisihan perdata yang sering terjadi tentang kepemilikan sebidang tanah, adalah merupakan persoalan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang tentunya mempengaruhi atas tertibnya jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah yang sangat perlu mendapatkan perhatian untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak-hak atas tanah di Indonesia.

Hasil dari proses pendaftaran tanah, kepada pemegang hak atas tanah yang didaftar diberikan surat tanda bukti hak yang disebut sertipikat. Terselenggaranya pendaftaran tanah memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya. Serta dalam hak-hak atas tanah terdapat beberapa jenis yakni, Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa Untuk Bangunan, dan Hak Atas Tanah yang Bersifat Sementara.

Selain untuk mendapatkan legalitas dalam kepastian hukum atas tanah dengan cara pendaftaran tanah. Masyarakat juga bisa melakukan perbuatan hukum atas tanah yang dijadikan lokasi wisata religi dengan cara ganti untung dan tukar guling atas lahan tanahnya. Ganti untung adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak atas tanahnya. Maksud dari ganti untung demikian adalah nilai pembebasan lahan pun bisa dihitung di atas nilai pasar karena memasukkan berbagai faktor, seperti lama tinggal, faktor sosial, hingga keterikatan emosi dengan lahan yang dibebaskan. Penilai nantinya yang akan menguantifikasikannya sesuai aturan.

Sedangkan tukar guling Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), disebut dengan ruilslag yang berarti tukar guling. Dalam Pasal

1541 KUHP data kata tukar guling mempunyai arti suatu persetujuan, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberi suatu barang secara bertimbang balik sebagai gantinya atas suatu barang.

Dengan demikian realitas yang terjadi dalam perkembangan desa wisata religi, harus mengedepankan kemakmuran bagi masyarakat untuk menambah pemasukan di bidang perekonomian. Akan tetapi persoalan lainnya akan timbul jika terdapat pertanyaan dari legalisasi tanah dari lahan lokasi yang menjadi wisata religi demikian.

Karena pada dasarnya ketentuan realitas yang terjadi khususnya pada wisata religi sepertihalnya pada wisata religi Makam Aulia Ki Ageng Gribig Kelurahan Madyopuro Kecamatan Kedungkandang Kota Malang, masih adanya perselisihan-perselisihan yang terjadi pada masyarakat karena belum memahami legalitas dari tanahnya yang dijadikan lahan lokasi wisata religi, khususnya berkaitan dengan pendaftaran tanah, ganti untung, dan tukar guling.

Oleh karena demikian dalam penelitian ini peneliti mengangkat permasalahan yakni, 1. Bagaimana Pengetahuan Masyarakat Terhadap Legalitas Tanah Pada Lahan Wisata Religi Makam Aulia Ki Ageng Gribig di Kelurahan Madyopuro Kecamatan Kedungkandang Kota Malang? 2. Apa yang Menjadi Kendala yang Dihadapi Masyarakat Kelurahan Madyopuro Kecamatan Kedungkandang Kota Malang Dalam Mendapatkan Legalitas atas Tanahnya yang Dijadikan Wisata Religi?

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian kualitatif yaitu penelitian yang digunakan untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian secara komprehensif, dan dengan deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dengan memanfaatkan berbagai metode ilmiah. Adapun jenis pendekatan penelitian ini dipaparkan secara deskriptif. Jenis penelitian deskriptif kualitatif yang digunakan pada penelitian ini dimaksudkan untuk memperoleh informasi atau data di tingkat masyarakat tentang kesadaran hukum masyarakat terhadap pendaftaran tanah, ganti untung dan tukar guling dalam memperoleh kepastian hukum di Kelurahan Madyopuro Kecamatan Kedungkandang Kota Malang.

PEMBAHASAN

Pengetahuan Masyarakat Terhadap Legalitas Tanah Pada Lahan Wisata Religi Makam Aulia Ki Ageng Gribig di Kelurahan Madyopuro Kecamatan Kedungkandang Kota Malang

Tanah pada dasarnya merupakan sumberdaya yang selain memiliki kedudukan strategis karena pengaruhnya terhadap segala kehidupan manusia juga merupakan salah satu sumberdaya yang memiliki sifat dan karakter yang unik dengan keistimewaannya yang dapat dipandang sebagai hasil, penghasil dan tempat. Tanah digunakan untuk tempat tinggal dan tempat berusaha untuk mencukupi kebutuhan hidup. Tanah sebagai sumberdaya alam dan unsur ruang, disamping menjadi modal utama pembangunan yang merupakan kebutuhan pokok yang menyangkut hajat hidup orang banyak.

Kegiatan pembangunan yang saat ini sedang dilaksanakan semakin kompleks dengan semakin meningkatnya aktivitas kehidupan masyarakat. Hal tersebut berdampak meningkatnya kebutuhan terhadap tanah. Dalam memenuhi akan kebutuhan tersebut banyak terdapat kepentingan dari berbagai pihak yang dapat menimbulkan konflik kepentingan dari berbagai pihak, jika tidak dilakukan secara seimbang antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat. Konflik tersebut dapat diminimalisir antara lain jika setiap pemilik bidang tanah mempunyai jaminan kepastian hukum hak atas tanah berupa sertipikat yang sudah memiliki legalitas di mata hukum negara.

Dengan demikian keberadaan sertipikat sebagai legalitas tanah dalam memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah menjadi sangat penting. Fungsi utama sertipikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah seseorang. Alat bukti lain misalnya akta jual beli, saksi-saksi, surat keterangan pemberian hak, letter C, girik, Petok D ataupun alat pembuktian lainnya seperti yang tercantum dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan alat bukti sebagai alas hak untuk dilakukannya konversi hak atas tanah. Seperti yang ditegaskan pada peraturan perundangan bahwa sertipikat sebagai alat bukti yang kuat. Hal tersebut tertuang dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (yang disebut UUPA) yang menyatakan bahwa pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Alat pembuktian tersebut dalam Pasal 1 butir (20) PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan:

“Sertipikat 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 tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.

Sebagai alat bukti yang kuat dalam hal ini berarti selama tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya, maka keterangan yang ada dalam sertipikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan. Sertipikat hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat akan diperoleh dari kegiatan pendaftaran tanah yang dapat dilakukan dengan cara konversi, penegasan, dan pengakuan hak untuk tanah-tanah yang berasal dari hak milik adat, sedangkan untuk tanah negara dilakukan dengan cara pemberian hak. Jaminan kepastian hukum hak atas tanah yang diberikan dari sertipikat menjadikan keberadaan sertipikat sangat penting untuk dimiliki oleh setiap pemilik tanah.

Jaminan kepastian hukum terhadap legalitas tanah harus dapat diketahui secara mendalam oleh masyarakat sejak awal, dikarenakan berdampak pada status pembuktian hak milik atas tanah untuk kedepannya. Untuk tidak terjadi permasalahan dikemudian hari harus ada peroleh data yang pasti untuk dipersiapkan masyarakat untuk mendapatkan legalitas tanah. Karena itu diperlukan suatu ketelitian yang cermat dalam memperoleh, data baik dalam

penyelenggaraan pendaftaran tanah maupun kegiatan mengenai pemeliharannya.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kegiatan pendaftaran tanah dikenal dengan istilah “ajudikasi” yang artinya adalah kegiatan yang dilakukan/dilaksanakan dalam proses pendaftaran tanah pertama kali yang meliputi pengumpulan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai 1 (satu)/beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Jadi, menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, rangkaian kegiatan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :

1. Kegiatan Fisik

Pendaftaran/pembuktian yang pertama kali, disebut “Initial Registration”, sehingga tanah yang semula belum didaftar menjadi terdaftar. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, “Initial Registration” diselenggarakan dengan 2 (dua) cara yaitu :

- a. Pendaftaran dilakukan desa demi desa, dalam arti semua tanah yang ada di desa dikumpulkan datanya, cara ini disebut “Sistematic Intial Registration”.
- b. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengharuskan tanah yang di desa lainnya juga didaftarkan, tetapi pendaftarannya dilakukan secara “Individual/sporadic”, secara perorangan.

2. Kegiatan Yuridis

- a. Mengumpulkan dana/surat/dokumen mengenai tanah tersebut yang akan memperlihatkan status tanah, kemudian ditentukan siapa pemegang haknya, setelah itu dilihat pula apakah ada hak-hak lain di atasnya.
- b. Bila data-data itu sudah lengkap lalu dituangkan dalam isian dan diumumkan di Kantor Kelurahan/Kecamatan untuk memberitahukan kepada masyarakat agar bisa mengajukan keberatan. Apabila tidak ada yang mengajukan keberatan, data tersebut disahkan.

3. Kegiatan Penerbitan Sertipikat

Penerbitan tanda bukti hak yaitu Sertipikat Hak Atas Tanah, isinya dalam “Sistematic Initial Regisration” adalah surat ukur yang merupakan kutipan dari peta pendaftaran tanah dan salinan buku tanah. Sertipikat ini isinya tergantung dari letak tanah di desa, dalam sistem “Sistematic Initial Registration” letak tanah umumnya di desa lengkap, sertipikatnya berisi surat ukur dan salinan buku tanah yang ada pada 1 (satu) sampul. Sedangkan desa yang belum lengkap/desa yang belum punya peta pendaftaran yang ada hanya peta dasar.

4. Kegiatan Pemeliharaan Data Fisik dan Data Yuridis

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kegiatan pendaftaran tanah ditambah 1 (satu) yaitu pemeliharaan data fisik dan data yuridis. Menurut Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.

Dengan adanya kegiatan adjudikasi dalam perolehan data yuridis untuk mendapatkan legalitas tanah maka harus dilakukan secara bertahap oleh masyarakat dengan mengikuti ketentuan prosedur hukum yang berlaku. Akan tetapi dewasa ini tidak semua pemberlakuan hukum pendaftaran tanah diketahui oleh masyarakat. Kenyataannya masih banyak masyarakat yang masih memperjuangkan legalitas tanahnya yang sudah digunakan oleh pihak lain, baik perorangan maupun badan hukum ataupun pemerintah untuk digunakan dalam memperoleh ketuntungan.

Sepertihalnya pada legalitas tanah pada lahan wisata religi makam aulia ki ageng gribig di Kelurahan Madyopuro Kecamatan Kedungkandang Kota Malang. Pada kenyataannya lahan yang menjadi objek wisata demikian masih sebagian kepunyaan masyarakat Madyopuro yang dalam status hukum masih belum memiliki bukti legalitas yang sah. Artinya masyarakat Madyopuro masih menggantungkan tanahnya tanpa memiliki sertifikat hak milik, yang dimana kedepannya akan memiliki dampak yang besar terhadap sengketa kepemilikan tanah.

Seperti halnya yang diungkapkan oleh pemerintah Kelurahan Madyopuro, bahwa terhadap status tanah yang belum memiliki legalitas pemerintah sendiri akan tetap membagi keuntungan dari lahan yang digunakan demikian, dikarenakan walaupun legalitas tanah masyarakat belum memiliki kekuatan hukum yang kuat, akan tetapi tanah-tanah yang dimiliki masyarakat demikian memiliki Riwayat tanah yang kuat, sehingga pendataan akan hak-hak atas tanah tersebut masih di akui oleh hukum.

Dengan adanya pernyataan dari pemerintah Kelurahan Madyopuro demikian, berbanding terbalik pada pengetahuan masyarakat terhadap legalitas tanah yang dimiliki untuk dimanfaatkan untuk lahan wisata Religi Makam Aulia Ki Ageng Gribig. Sebagian masyarakat masih memiliki pengetahuan yang kurang untuk melaksanakan pendaftaran tanah agar mendapatkan legalitas tanah sesuai amanat yang terdapat dalam peraturan perundang-undang agar. Hal demikian tidak hanya berdampak pada kepastian hukum yang akan diperoleh oleh masyarakat, akan tetapi berdampak pada sengketa kepemilikan tanah/lahan dikemudian hari.

Dianjurkan pendaftaran tanah untuk mendapatkan legalitasnya merupakan amanat peraturan perundang-undangan yang sudah direncang khusus oleh pemerintah untuk menghindarkan sengketa dikemudian hari. Sebagaimana bisa dilihat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (Pasal 23, 32, dan 38) yang isinya menyatakan pula bahwa peralihan hak-hak (hak milik HGU dan HGH) harus didaftar dan pendaftarannya dimaksud merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai sahnya peralihan hak tersebut. Kuat tidak berarti mutlak, namun lebih dari yang lemah sehingga pendaftaran berarti lebih menguatkan pembuktian pemilikan, akan tetapi tidak mutlak yang berarti pemilik terdaftar tidak dilindungi hukum dan bisa digugat.

Dengan demikian, dalam pandangan hukum sendiri, sebagaimana hasil observasi peneliti terhadap lahan wisata Religi Makam Aulia Ki Ageng Gribig,

masih terdapat kekurangan pengetahuan dari masyarakat untuk melakukan pendaftaran terhadap lahan yang digunakan, sehingga legalitas tanah masih belum memiliki kekuatan hukum yang kuat. Sehingga diperlukan peran pemerintah Kelurahan Madyopuro untuk memberikan pemahaman hukum terhadap masyarakat agar setiap hak-hak yang dimiliki oleh masyarakat dapat memiliki legalitas serta mencegah terjadinya sengketa dikemudian hari.

Kendala yang Dihadapi Masyarakat Kelurahan Madyopuro Kecamatan Kedungkandang Kota Malang Dalam Mendapatkan Legalitas atas Tanahnya yang Dijadikan Wisata Religi

Pemberian jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia merupakan salah satu tujuan pokok Undang-undang Pokok Agraria. Pasal 19 ayat (1) UUPA mengamanatkan pemerintah untuk menjamin kepastian hukum mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah melalui pendaftaran tanah, baik secara fisik (batas-batas bidang) maupun secara yuridis (status penguasaan, pemilikan, penggunaan, pemanfaatan tanah). Selain itu pemerintah juga berkewajiban untuk mengeluarkan Peraturan Pemerintah untuk mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah.

Satu tahun setelah lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), pemerintah telah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang dalam perjalanannya dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan. Pada tahun 1997 dengan dicabutnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai penyempurnaan dari PP sebelumnya. Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Sejak dikeluarkannya beberapa Peraturan dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah, Pemerintah telah secara terus menerus berusaha melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah negara untuk menjamin kepastian hukum. Namun hingga saat ini, penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut belum memberikan hasil yang memuaskan. Wilayah yang telah dilaksanakan pendaftaran tanah belum mencapai 100%. Jika tidak segera ditingkatkan, maka akan memunculkan berbagai konflik dan sengketa pertanahan. Adapun jika seluruh wilayah di Republik Indonesia telah didaftarkan maka akan terwujud:

1. Kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, sehingga pada saat yang diperlukan dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Sebagai tanda bukti, sertifikat tanah diberikan kepada pemegang hak sebagai sebuah produk hukum yang dapat digunakan bilamana perlu.
2. Jaminan keterbukaan informasi terkait bidang tanah/satuan rumah susun sehingga bisa dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan secara sah. Kejelasan informasi ini merupakan dukungan bagi perbuatan hukum mengenai bidang-bidang dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar tersebut. Hal ini akan memudahkan semua pihak, misalnya calon pembeli atau kreditur sehingga dapat mengambil keputusan yang tepat sebelum melakukan perbuatan hukum atas bidang tanah atau satuan rumah susun tersebut.
3. Jaminan terselenggaranya tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar. Hal ini akan mengurangi atau bahkan mengurangi potensi sengketa karena adanya ketidakjelasan kepemilikan atau kepemilikan ganda.

Adanya jaminan kepastian hukum dalam melakukan pendaftaran tanah untuk mendapatkan legalitas tanah yang berbentuk sertifikat, dewasa ini tidak semata-mata dapat diperoleh dengan mudah, banyak rintangan beserta kendala yang sering dihadapi oleh masyarakat dalam memperolehnya. Hal demikian senada yang dialami oleh masyarakat kelurahan Madyopuro Dalam Mendapatkan Legalitas atas Tanahnya yang Dijadikan Wisata Religi oleh pemerintah Madyopuro. Adapun kendala yang dihadapi masyarakat dalam mendapatkan legalitas atas Tanahnya, adalah sebagai berikut:

1. Faktor Ekonomi

Biaya tentunya dapat menjadi penghambat dalam pembuatan sertifikat hak atas tanah terutama bagi untuk masyarakat yang kekurangan dalam segi ekonomi. Hal ini dikarenakan dalam proses administrasinya pasti membutuhkan biaya dan juga pajak yang harus dibayar tiap tahun, sehingga masyarakat yang lemah dalam segi ekonomi pasti akan berpikir dua kali jika ingin mensertifikatkan tanahnya. Jadi faktor ekonomi ini juga penyebab kurangnya kesadaran hukum masyarakat.

2. Tingkat Pendidikan Yang Rendah

Kurangnya pemahaman hukum masyarakat ini disebabkan oleh tingkat pendidikan yang masih rendah ditambah dengan tidak adanya kegiatan sosialisasi hukum yang dilakukan oleh pemerintah setempat. Hal ini juga mengakibatkan masyarakat tidak paham mengenai pentingnya untuk mensertifikatkan tanah hak miliknya serta menyebabkan masyarakat tidak tahu cara-cara yang diperlukan jika ingin mendaftarkan tanah hak miliknya.

3. Kurangnya Keinginan Masyarakat Untuk Mensertifikasi Tanahnya

Kurangnya keinginan juga menjadi faktor yang menghambat masyarakat untuk itu sendiri untuk mendaftarkan tanahnya. Hal ini menyebabkan masyarakat

menjadi tidak tahu bagaimana cara mendaftarkan tanah mereka dan juga menyebabkan masyarakat tidak mengetahui betapa pentingnya memiliki sertifikat hak milik atas tanah. Kurangnya keinginan masyarakat untuk mensertipikasi tanahnya karena mereka cenderung berpikiran jika didesa meskipun tidak memiliki sertipikat tanah tidak menjadi masalah selama mereka memiliki saksi-saksi yang mengetahui bahwa tanah tersebut milik mereka.

Dengan adanya kendala yang dihadapi masyarakat kelurahan Madyopuro dalam mendapatkan legalitas atas tanahnya yang dijadikan wisata religi akan memberikan kerugian tersendiri yang akan di alami masyarakat, di antaranya adalah sebagai berikut:

1. Tidak menciptakan rasa aman bagi pemilik hak atas tanah, karena adanya perasaan takut untuk digugat. ini adalah hal yang sangat penting bagi masyarakat dan merupakan suatu kebutuhan yang sangat vital bagi setiap pemegang hak milik atas tanah. Dengan adanya perasaan tidak aman dari pemilik tanah ini, maka mereka akan tidak mudah dalam melakukan hal apapun terhadap tanahnya dengan sungguh-sungguh.
2. Memperlambat masyarakat dalam memperoleh hak milik atas tanah, karena prosedur untuk memperoleh hak milik atas tanah kaku terutama dalam penyediaan alat bukti.
3. Perekonomian masyarakat menurun, hal ini dapat terjadi karena pada kenyataannya sertifikat tidak dapat dijadikan jaminan pinjaman uang di bank.
4. Menurunkan harga tanah.
5. Masyarakat lebih sulit memperoleh data tentang tanah karena dimungkinkannya dengan penggunaan alat-alat canggih.

KESIMPULAN

Dalam pengetahuan terhadap legalitas tanah pada lahan wisata Religi Makam Aulia Ki Ageng Gribig sebagian masyarakat memiliki pengetahuan yang kurang untuk melaksanakan pendaftaran tanah agar mendapatkan legalitas tanah sesuai amanat yang terdapat dalam peraturan perundang-undang agar. Hal demikian tidak hanya berdampak pada kepastian hukum yang akan diperoleh oleh masyarakat, akan tetapi berdampak pada sengketa kepemilikan tanah/lahan dikemudian hari.

Bahwa kendala yang dihadapi masyarakat dalam mendapatkan legalitas atas tanahnya yang dijadikan Wisata Religi dikarenakan timbul dari Faktor Ekonomi yang dikarenakan dalam proses administrasinya pasti membutuhkan biaya dan juga pajak yang harus dibayar tiap tahun, selain itu timbul dari Tingkat Pendidikan Yang Rendah sehingga berdampak pada kurangnya pemahaman hukum masyarakat, serta kurangnya keinginan masyarakat untuk mensertipikasi tanahnya menyebabkan masyarakat tidak mengetahui betapa pentingnya memiliki sertifikat hak milik atas tanah.

DAFTAR RUJUKAN

- A.J, Muljadi, 2012, *Kepariwisata dan Perjalanan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Ardi Teristi Hardi, September 2021, Pembebasan Lahan Kini Tak Lagi Ganti Rugi, Tapi Ganti Untung, Diakses Pada 19 Oktober 2021 Pukul 12.46, Dari: Media Indonesia:
https://m.mediaindonesia.com/infografis/detail_infografis/435510-pembebasan-lahan-kini-tak-lagi-ganti-rugi-tapi-ganti-untung
- Indri Hadisiswati, 2014, Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah, *Ahkam*, Vol. 2, No. 1.
- Lexy J. Moeloeng, 2011, *Metodologi Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Sandi, I Made, 1995, *Tanah Muka Bumi*, Jakarta: PT. Indigraph Bhakti.
- Septina Marryant, 2017, *Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah*, Jakarta: Pusat Penelitian dan Pengembangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.Undang
- Urip Santoso, 2015, *Hukum Agrarian Kajian Komprehensif*, Jakarta: Prenamedia Groub.
- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah