

**PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK  
DI KABUPATEN PATI JAWA TENGAH  
(STUDI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997  
TENTANG PENDAFTARAN TANAH)**



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

**OLEH:  
SOKHIB SETIYONO  
NIM: 10340076**

**PEMBIMBING:  
1. ISWANTORO, S.H., M.H.  
2. UDIYO BASUKI, S.H., M.Hum.**

**ILMU HUKUM  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA  
2014**

## ABSTRAK

Pendaftaran tanah merupakan hal yang penting terkait tujuan pendaftaran tanah tersebut untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada masyarakat dan memberikan informasi untuk mengetahui status tanah baik data fisik maupun data yuridisnya. Adapun salah satu dari pendaftaran tanah tersebut yaitu pendaftaran tanah secara sporadik berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peningkatan terhadap pendaftaran tanah secara sporadik sangat diharapkan karena masih banyak tanah yang ada di Indonesia yang belum memiliki sertifikat. Melalui pendaftaran tanah secara sporadik, dapat memberikan jaminan berupa penerbitan sertifikat terhadap pemegang hak atas tanah. Kemudian hal yang menarik penyusun untuk mengetahui apakah pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam penyusunannya penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*) dengan lokasi penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. Sifat penelitiannya menggunakan sifat penelitian deskriptif yaitu memberi data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya. Sedangkan pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu yuridis empiris dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (data sekunder) dengan data yang diperoleh di lapangan (data primer). Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu metode lapangan dan studi pustaka. Adapun analisis data dengan menggunakan metode analisis data pendekatan deduktif.

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis data yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah secara sporadik di Kabupaten Pati sudah sesuai dengan prosedur dalam penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 197 tentang Pendaftaran Tanah. Tetapi masih terdapat kendala dalam pelaksanaannya seperti animo masyarakat yang kurang karena jarak antara Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dengan tempat tinggal pemohon yang jauh, kurangnya kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya disebabkan belum mengerti tujuan dari pendaftaran tanah, pemohon tidak mendaftarkan tanahnya sendiri dan lebih memilih menggunakan jasa orang lain untuk mendaftarkan tanahnya dan terbatasnya SDM yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pati sehingga berakibat pada terbatasnya pendaftaran tanah yang dapat diselesaikan.



**SURAT PERNYATAAN SKRIPSI**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sokhib Setiyono  
NIM : 10340076  
Jurusan : Ilmu Hukum  
Fakultas : Syari'ah dan Hukum  
Judul : **“Pendaftaran Tanah Secara Sporadik di Kabupaten Pati Jawa Tengah (Studi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)”**

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya ini adalah benar asli hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri dan bukan plagiasi dari hasil karya orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 4 Juni 2014



Sokhib Setiyono  
NIM. 10340076



## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/ TUGAS AKHIR

Hal: Persetujuan Skripsi

Lamp: -

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta  
Di Yogyakarta

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

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

Nama : Sokhib Setiyono

NIM : 10340076

Judul : **“Pendaftaran Tanah Secara Sporadik di Kabupaten Pati Jawa Tengah (Studi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)”**

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum, Jurusan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi/tugas akhir Saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Yogyakarta, 4 Juni 2014

Pembimbing I

Iswantoro, S.H., M.H.

NIP. 19661010 199202 1 001



## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/ TUGAS AKHIR

Hal: Persetujuan Skripsi

Lamp: -

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta  
Di Yogyakarta

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

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

Nama : Sokhib Setiyono

NIM : 10340076

Judul : **“Pendaftaran Tanah Secara Sporadik di Kabupaten Pati Jawa Tengah (Studi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)”**

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum, Jurusan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi/tugas akhir Saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Yogyakarta, 4 Juni 2014

Pembimbing II

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

NIP. 19730825 199903 1 004



**PENGESAHAN SKRIPSI**

Nomor: UIN.02/K.IH-SKR/PP.00.9/138/2014

Sripsi dengan Judul : **“Pendadtaran Tanah Secara Sporadik Di Kabupaten Pati Jawa Tengah (Studi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah)”**

Yang dipersiapkan dan disusun oleh :

Nama : Sokhib Setiyono  
NIM : 10340076  
Telah di Munaqasyahkan pada : 10 Juni 2014  
Nilai Munaqasyah : A

dan dinyatakan telah diterima oleh Prodi ilmu Hukum Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Tim Munaqasyah  
Ketua

Iswantoro S.H., M.H.

NIP. 19661010 199202 1 001

Penguji I

Lindra Darnela, S.Ag., M.Hum.

NIP. 19790105 200501 2 003

Penguji II

Dr. Siti Fatimah, S.H., M.Hum.

NIP. 19650210 199303 2 001

Yogyakarta, 10 Juni 2014  
Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum  
  
Prof. Noorhaidi Hasah, M.A., M.Phil., Ph.D.  
NIP. 19711207 199503 1 002

**HALAMAN MOTTO**

***“MARILAH BERMIMPI DAN  
MARILAH WUJUDKAN MIMPI ITU ”***



## HALAMAN PERSEMBAHAN

*Dengan Ridho Allah SWT Skripsi ini ku persembahkan untuk:*

*Ayahanda Asmuni Harno dan Ibunda Siti Jumiaty yang tidak henti-hentinya mendoakan kesuksesan dan keselamatanku.*

*Saudaraku Bustan Amal Al-Firdaus yang selalu memberikan semangat.*

*Keluarga besar, kakak-kakak dan adik-adikku yang tercinta.*

*Dosen-dosen dan seluruh tenaga pengajar Khususnya UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.*

*Para Karib kerabat.*

*Keluarga besar Ambarukmo 280A, PMJJ, PSKH dan Almamater UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.*

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين وبه نستعين وعلى أمور الدنيا والدين. أشهد أن لا إله إلا

الله وأشهد أن محمدا رسول الله. اللهم صل وسلم على سيدنا محمد وعلى آله

وصحبه أجمعين. أما بعد

Segala puji hanya bagi Allah Subhanallahu wata'ala yang telah memberikan taufik dan hidayah-Nya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Pendaftaran Tanah Secara Sporadik di Kabupaten Pati Jawa Tengah (Studi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)”. Tak lupa, shalawat serta salam semoga selalu tercurah kepada kanjeng Nabi Muhammad Shallallahu ‘alaihi wassalam, yang telah diutus untuk membawa rahmat dan kasih sayang bagi semesta alam dan selalu dinantikan syafaatnya di yaumul qiyamah nanti. Amin.

Penyusunan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta. Penyusun menyadari bahwa skripsi ini tidak mungkin terwujud sebagaimana yang diharapkan, tanpa bimbingan dan bantuan serta tersedianya fasilitas-fasilitas yang diberikan oleh beberapa pihak. Oleh karena itu, penyusun

ingin mempergunakan kesempatan ini untuk menyampaikan rasa terima kasih dan hormat kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Musa Asy'arie, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
2. Bapak Prof. Noorhaidi Hasan, M.A., M.Phil., Ph.D. selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Bapak Udiyo Basuki, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta dan Pembimbing Skripsi yang juga telah tulus ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan pengarahan, dukungan, masukan serta kritik-kritik yang membangun selama proses penulisan skripsi ini.
4. Bapak Iswantoro, S.H., M.H. selaku dosen/pengajar dan Pembimbing Skripsi yang juga telah tulus ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan pengarahan, dukungan, masukan serta kritik-kritik yang membangun selama proses penulisan skripsi ini di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
5. Ibu Siti Fatimah, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing Akademik/ pengajar di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
6. Bapak Ach. Tahir, S.Hi., LL.M., M.A. selaku Sekretaris Jurusan Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

7. Ibu Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum., selaku Dosen/ pengajar di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
8. Bapak Ahmad Bahiej, S.H., M.Hum. Selaku Dosen/ pengajar di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
9. Ibu Lindra Darnela, S.Ag., M.Hum. Selaku Dosen/ pengajar di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
10. Bapak Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum. Selaku Dosen/ pengajar di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
11. Bapak Misbahul Mujib., S.Ag., M.Hum. Selaku Dosen/ pengajar di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
12. Seluruh Bapak dan Ibu Staf Pengajar/ Dosen yang telah dengan tulus ikhlas membekali dan membimbing penyusun untuk memperoleh ilmu yang bermanfaat sehingga penyusun dapat menyelesaikan studi di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
13. Ayah, Ibu, saudara dan keluargaku tercinta.
14. Sahabat-sahabat terbaik Amabarrukmo 280A, UIN SUKA YK dan PSKH.

15. Semua pihak yang telah membantu penyusun dalam menulis skripsi ini baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat penyusun sebutkan satu persatu.

Meskipun skripsi ini merupakan hasil kerja maksimal dari penyusun, namun penyusun menyadari akan ketidaksempurnaan dari skripsi ini. Maka penyusun dengan kerendahan hati sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari pembaca sekalian. Penyusun berharap semoga penulisan skripsi ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk perkembangan Hukum Tata Negara pada khususnya.

Yogyakarta, 4 Juni 2014  
Penyusun,

**Sokhib Setiyono**  
**NIM: 10340076**

## DAFTAR ISI

|  |      |
|--|------|
| <b>HALAMAN JUDUL</b> .....             | i    |
| <b>ABSTRAK</b> .....                   | ii   |
| <b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN</b> ..... | iii  |
| <b>SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI</b> ..... | iv   |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....        | vi   |
| <b>HALAMAN MOTTO</b> .....             | vii  |
| <b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....       | viii |
| <b>KATA PENGANTAR</b> .....            | ix   |
| <b>DAFTAR ISI</b> .....                | xiii |
| <b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....         | 1    |
| A. Latar Belakang Masalah .....        | 1    |
| B. Rumusan Masalah .....               | 4    |
| C. Tujuan Penelitian .....             | 5    |
| D. Kegunaan Penelitian .....           | 5    |
| E. Telaah Pustaka .....                | 6    |
| F. Kerangka Teoretik .....             | 9    |
| G. Metode Penelitian .....             | 17   |
| H. Sistematika Pembahasan .....        | 20   |

|                |   |     |
|----------------|---|-----|
| <b>BAB II</b>  | <b>TINJAUAN UMUM TERHADAP PENDAFTARAN TANAH...</b>  | 22  |
|                | A. Definisi Pendaftaran Tanah .....   | 22  |
|                | B. Landasan Yuridis Pendaftaran Tanah .....   | 27  |
|                | C. Asas-asas Pendaftaran Tanah.....   | 37  |
|                | D. Tujuan Pendaftaran Tanah .....   | 41  |
|                | E. Sistem Pendaftaran Tanah .....   | 56  |
| <b>BAB III</b> | <b>PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN PATI .....</b>  | 71  |
|                | A. Geografis dan Demografi Kabupaten Pati .....   | 71  |
|                | B. Instansi yang Terkait terhadap Pendaftaran Tanah di Kabupaten<br>Pati .....  | 79  |
|                | C. Kantor Pertanahan Kabupaten Pati .....   | 84  |
|                | D. Pendaftaran Tanah di Kabupaten Pati Secara Umum .....  | 94  |
| <b>BAB IV</b>  | <b>PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK DI<br/>KABUPATEN PATI JAWA TENGAH (STUDI PERATURAN<br/>PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG<br/>PENDAFTARAN TANAH) .....</b> | 108 |
|                | A. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik di Kabupaten Pati.....   | 108 |
|                | B. Kendala-kendala dalam Pendaftaran Tanah Secara Sporadik di<br>Kabupaten Pati .....   | 133 |
| <b>BAB V</b>   | <b>PENUTUP .....</b>  | 137 |
|                | A. Kesimpulan .....   | 137 |
|                | B. Saran .....  | 138 |
|                | <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>   | 140 |

## DAFTAR TABEL

|            |  |     |
|------------|--|-----|
| Tabel I    | : Luas Wilayah Kabupaten Pati Tiap Kecamatan .....   | 72  |
| Table II   | : Ketinggian dari Permukaan Air Luat Tiap Kecamatan di<br>Kabupaten Pati .....                                   | 74  |
| Tabel III  | : Penduduk Kabupaten PatiTiap Kecamatan dan Rasio Jenis<br>Kelamin Keadaan 31 Desember 2011 .....                | 75  |
| Tabel IV   | : Penduduk Usia Produktif dan Tidak Produktif di Kabupaten<br>Pati Tiap Kecamatan Keadaan 31 Desenber 2011 ..... | 77  |
| Tabel V    | : Kepadatan Penduduk Kabupaten Pati Menurut Kecamatan dan<br>Jenis Kelamin Keadaan 31 Desember 2011 .....        | 78  |
| Tabel VI   | : Banyaknya Pekerja Menurut Pendidikan dan Lapangan Usaha di<br>Kabupaten Pati Keadaan 31 Desember 2011 .....    | 79  |
| Tabel VII  | : Jumlah Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Pati .....  | 89  |
| Tabel VIII | : Jumlah Tanah yang Sudah Bersertifikat sampai Bulan Maret<br>2013 .....   | 113 |
| Tabel IX   | : Jumlah Pendaftaran Tanah Secara Sporadik .....   | 114 |

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Kehidupan manusia pada dasarnya erat kaitannya dengan tanah. Sejak awal dilahirkan sampai pada akhirnya meninggal dunia, manusia selalu bersinggungan dan tidak terlepas dari tanah. Hal tersebut membuktikan bahwa tanah menjadi sumber kehidupan bagi semua orang.

Berkaitan dengan hal tersebut Negara Indonesia yang memiliki daratan cukup luas, sangat penting untuk mengetahui dan mengatur kepemilikan tanah. Status setiap jengkal tanah harus jelas karena menyangkut perlindungan dan kepastian hukum. Kejelasan status tanah tersebut dimaksudkan agar mencegah terjadinya permasalahan di bidang pertanahan.

Keberadaan tanah yang terbatas berbanding terbalik dengan populasi manusia yang selalu bertambah membuat bidang pertanahan sangat rawan terjadi permasalahan. Penerapan hukum di Negara Indonesia dalam bidang pertanahan sangat penting guna menjamin kepastian hukum yang dimiliki setiap warga Negara Indonesia. Jadi sangat penting upaya untuk mendaftarkan tanah sebagai bentuk perlindungan terhadap hak milik atas tanah.

Hukum Agraria Indonesia bertujuan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat menuju masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yaitu:

Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang lahir berdasarkan pasal tersebut mengatur hubungan hukum antara Bangsa Indonesia dengan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Hubungan hukum agraria antara negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia adalah atas dasar hak menguasai. Tujuan dari memberikan hak menguasai kepada negara ialah untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Pendaftaran tanah menjadi kegiatan pemerintah yang diselenggarakan guna melindungi kepentingan masyarakat terhadap status kepemilikan tanah. Untuk mewujudkan pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria maka pemerintah menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adapun pengertian pendaftaran tanah menurut peraturan tersebut adalah:

Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukaan, 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.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Pasal 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sedangkan pengertian pendaftaran tanah secara sporadik menurut peraturan tersebut yaitu:

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Masalah birokrasi dalam mekanisme pendaftaran tanah menjadi salah satu kendala dalam proses pendaftaran tanah yang terjadi di hampir seluruh wilayah nusantara. Apabila dalam sistem pendaftaran tanah terkait proses mekanismenya berjalan lancar maka terdapat kemungkinan bahwa kegiatan pendaftaran tanah akan berjalan lancar. Unsur pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan akan dapat tercapai sehingga dapat mewujudkan terjaminnya perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah.

Wilayah Kabupaten Pati dengan karakteristik terdiri dari 35 kabupaten/kota di Provinsi Jawa Tengah yang mempunyai letak cukup strategis karena dilewati oleh jalan nasional yang menghubungkan kota-kota besar di pantai utara Pulau Jawa seperti Surabaya, Semarang dan Jakarta. Secara geografis Kabupaten Pati terletak pada posisi 1100,15' - 1110,15' BT dan 60,25' - 70,00' LS, dengan luas wilayah sebesar 150.368 ha, terdiri dari 59.332 ha lahan sawah dan 91.036 ha lahan bukan sawah.<sup>2</sup>

Bidang tanah di Kabupaten Pati, yang belum bersertifikat jumlahnya mencapai ratusan ribu. Karena keterbatasan SDM, maka sertifikasi tanah di

---

<sup>2</sup><http://ppsp.nawasis.info/dokumen/perencanaan/sanitasi/pokja/bp/kab.pati/Bab&202&20SEPTEMBER%205.pdf> tanggal akses 3 Desember 2013 pukul 11.00 WIB.

Kabupaten Pati, diperkirakan baru akan selesai dalam kurun waktu 48 tahun mendatang. Badan Pertanahan Nasional BPN Kabupaten Pati menargetkan setiap tahunnya mampu menyelesaikan tujuh ribu sertifikat. Sementara jumlah bidang tanah yang belum bersertifikat di Kabupaten Pati, dari 670 ribu 440 bidang, hanya sekitar 31 % nya yang baru bersertifikat. Sehingga untuk menyelesaikan sisa bidang tanah yang belum bersertifikat tersebut, dibutuhkan waktu selama 48 tahun. Kini sisa bidang tanah di Kabupaten Pati, yang harus segera selesai sertifikatnya atau yang masih dalam proses, jumlahnya masih mencapai lebih dari 320 ribu 391 bidang.<sup>3</sup> Hal tersebut berdasarkan data pada tahun 2008. Berdasarkan karakteristik di Kabupaten Pati tersebut maka penyusun tertarik untuk mengangkat permasalahan mengenai pendaftaran tanah sebagai bahan penyusunan skripsi.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah penyusun kemukakan di atas maka untuk membangun penelitian ini penyusun merumuskan permasalahan pokok:

1. Apakah pendaftaran tanah secara sporadik di Kabupaten Pati Jawa Tengah sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ?
2. Apa kendala-kendala dalam pendaftaran tanah secara sporadik di Kabupaten Pati Jawa Tengah ?

---

<sup>3</sup> <http://pasfmpati.wordpress.com/2008/11/01/penyelesaian-sertifikat-tanah-di-kabupaten-pati-akan-selesai-selama-48-tahun> tanggal akses 20 Desember 2013 pukul 10.00 WIB.

### **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan permasalahan sebagaimana yang diungkapkan tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui implementasi pendaftaran tanah secara sporadik di Kabupaten Pati Jawa Tengah.
2. Mengetahui kendala-kendala dalam pendaftaran tanah secara sporadik di Kabupaten Pati Jawa Tengah.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan yang diperoleh dengan adanya penelitian ini yaitu:

1. Secara Teoritis :
  - a. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran berupa gagasan dan informasi terhadap perkembangan hukum khususnya hukum agraria.
  - b. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi bahan perbandingan terhadap kajian-kajian hukum.
  - c. Sebagai salah satu acuan kepustakaan hukum agraria terutama terkait pendaftaran tanah.
2. Secara Praktis :
  - a. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai masukan dan pertimbangan terhadap pelaksanaan dan perkembangan pendaftaran tanah di masa yang akan datang.
  - b. Dapat dijadikan sumber referensi bagi penyusun lain apabila melakukan penelitian tentang pendaftaran tanah.

## E. Telaah Pustaka

Penyusun menyadari bahwa penelitian tentang pendaftaran tanah ini bukanlah yang pertama kali. Sudah ada penelitian yang dilakukan terkait pendaftaran tanah ini. Penelitian tentang pendaftaran tanah menarik untuk dikaji karena menyangkut bidang pertanahan yang rawan terjadi persengketaan. Status kepemilikan hak atas tanah harus jelas guna menghindari permasalahan yang timbul di masa yang akan datang.

Penelitian yang ditulis oleh Anwar Anang Zulfikar, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember dengan judul “Analisis Yuridis Proses Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi di Desa Cangkring Kecamatan Jenggawah Kabupaten Jember)”. Dalam penelitian pada tahun 2011 tersebut penyusun berusaha menggambarkan proses pendaftaran tanah secara sistematis dalam rangka mendapatkan sertifikat sebagai pembuktian pemegang hak atas tanah.<sup>4</sup> Penelitian ini hanya berfokus pada pendaftaran tanah yang bersifat sistematis dengan penelitian di Desa Cangkring Kecamatan Jenggawah Kabupaten Jember.

Selanjutnya penelitian oleh Hadi Santoso, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang yang berjudul “Problematika dalam Proses Pendaftaran Tanah secara Sistematis (Studi di Kecamatan Dolopo

---

<sup>4</sup> Anwar Anang Zulfikar, “Analisis Yuridis Proses Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi di Desa Cangkring Kecamatan Jenggawah Kabupaten Jember)”, *Skripsi*, Fakultas Hukum, Universitas Jember, Jember, (2011).

Kabupaten Madiun)". Penelitian pada tahun 2006 tersebut mengenai implementasi proses Pendaftaran Tanah secara Sistematis di Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun.<sup>5</sup> Penelitian ini hanya mengenai pendaftaran tanah secara sistematis.

Kemudian penelitian yang ditulis oleh Syarie Tri Anggraeni, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang dengan judul "Pelaksanaan Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah untuk Kepastian Hukum Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (Studi di Kelurahan Bandungrejosari, Kecamatan Sukun Kota Malang)". Penelitian ini dilakukan pada tahun 2008 terkait analisis proses pendaftaran tanah melalui Proyek Operasi Nasional Agraria dan juga untuk mengetahui hambatan dalam melaksanakan proyek tersebut.<sup>6</sup> Penelitian tersebut hanya terkait kebijakan pendaftaran tanah secara sistematis melalui proyek operasi nasional agraria.

Tesis yang disusun oleh Siti Prihatin Yulianti, Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang pada tahun 2008 yang berjudul "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Dan Pengaruhnya Terhadap Tertib Pertanahan (Studi Di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat)". Yulianti dalam penelitiannya meneliti tentang tata cara pendaftaran tanah secara sistematis dan pengaruhnya terhadap tertib pertanahan dengan

---

<sup>5</sup> Hadi Santoso, "Problematika dalam Proses Pendaftaran Tanah secara Sistematis (Studi di Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun)", *Skripsi*, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah, Malang, (2006).

<sup>6</sup> Syarie Tri Anggraeni, "Pelaksanaan Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah untuk Kepastian Hukum Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (Studi di Kelurahan Bandungrejosari, Kecamatan Sukun Kota Malang)", *Skripsi*, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, Malang, (2008).

penelitian di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat.<sup>7</sup> Tesis tersebut hanya terkait pendaftaran tanah secara sistematis dan pengaruhnya terhadap tertib pertanahan.

Tesis yang disusun oleh Ayub Firstnanda Untoro, Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang pada tahun 2009 dengan judul “Tinjauan Kritis Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Melalui Land Management and Policy Development Program di Kecamatan Balapulang Kabupaten Tegal”. Penelitian ini menyangkut tentang proses pendaftaran tanah sistematis melalui LMPDP dan hambatan dalam proses pendaftaran tanah tersebut serta solusi untuk mengatasi hambatan tersebut.<sup>8</sup> Tesis tersebut hanya terkait kebijakan pendaftaran tanah secara sistematis melalui LMPDP.

Dari beberapa telaah pustaka yang telah dianalisis, penelitian tersebut belum mencakup pendaftaran tanah secara sporadis. Proses pendaftaran tanah tidak hanya secara sistematis tetapi juga secara sporadis menjadi menarik untuk ditelaah. Penyusun juga memberikan jaminan bahwa penelitian ini masih baru dan tidak ada plagiat dalam pembuatannya.

---

<sup>7</sup> Vitra Rahmawati, “Praktek Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadis Di Kabupaten Tangerang”. *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana, Universitas Diponegoro, Semarang, (2010).

<sup>8</sup> Ayub Firstnanda Untoro, “Tinjauan Kritis Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Melalui Land Management and Policy Development Program di Kecamatan Balapulang Kabupaten Tegal”, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana, Universitas Diponegoro, Semarang, (2009).

## F. Kerangka Teoretik

### 1. Negara Hukum

Gagasan awal tentang negara hukum telah dikemukakan oleh Plato, ketika ia mengintroduksi konsep *nomoi*, sebagai karya tulis ketiga yang di buat di usia tuanya. Sementara itu, dalam dua tulisan pertama, *politeia* dan *politicos*, belum muncul negara hukum. Dalam *nomoi*, Plato mengungkapkan bahwa dalam penyelenggaraan negara yang baik adalah didasarkan pada pengaturan hukum yang baik. Gagasan Plato tentang negara hukum ini semakin tegas ketika didukung oleh muridnya Aristoteles, yang menuliskannya dalam *politica*. Menurut Aristoteles, suatu negara yang baik adalah negara yang diperintahkan dengan konstitusi dan berkedaulatan hukum.<sup>9</sup> Menurut Aristoteles bahwa dengan memberikan tempat bagi hukum untuk memerintah (hukum sebagai dasar kekuasaan) berarti telah memberikan akal dan kecerdasan untuk memerintah. Dengan demikian hukum layak mendapat kedaulatan tertinggi dan layak menjadi sumber kekuasaan dalam suatu negara.

Konsep negara hukum tersebut juga dilaksanakan di Indonesia. Hukum menjadi penegak keadilan dalam setiap aturan yang ditetapkan. Penegakan hukum juga diterapkan dalam aturan pendaftaran tanah. Terkait hal tersebut Negara Indonesia juga sudah menetapkan aturan tentang pendaftaran tanah, tidak hanya tanah tetapi juga terkait seluruh bumi, air dan ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Peraturan

---

<sup>9</sup> Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 2.

yang sudah ditetapkan tersebut adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Dalam aturan tersebut juga sudah diatur terkait pendaftaran tanah yaitu pada Pasal 19 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut :

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Dengan adanya aturan tersebut sangat penting dilakukan pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum. Hal ini mutlak dilakukan demi memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada pemilik hak atas tanah.

## **2. Hak Bangsa Indonesia**

Dalam UUPA sudah dijelaskan tentang Hak Bangsa Indonesia yaitu Pasal 1 ayat (1), (2) dan (3). Hak Bangsa Indonesia merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam hukum Tanah Nasional, hal ini juga menjadi sumber dari hak penguasaan atas tanah lainnya. Subyek atas Hak Bangsa Indonesia adalah seluruh rakyat Indonesia dan meliputi seluruh wilayah nusantara Indonesia. Negara dalam hal ini mendapat tugas kewenangan untuk mengatur penguasaan tanah.

Hak Bangsa Indonesia merupakan sebuah hubungan hukum yang bersifat abadi. Dalam hal ini berarti selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia masih ada dan juga selama bumi, air dan ruang angkasa Indonesia masih ada maka Hak Bangsa Indonesia tersebut juga selalu ada tanpa ada yang dapat menyatakan sebaliknya.

Hubungan Bangsa Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia merupakan semacam hubungan hak ulayat yang diangkat pada tingkatan yang paling atas, yaitu pada tingkatan yang mengenai seluruh wilayah negara. Adapun hubungan bangsa dan bumi, air serta ruang angkasa Indonesia itu adalah hubungan yang bersifat abadi. Ini berarti bahwa selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air dan ruang angkasa Indonesia itu masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut.

### **3. Hak Menguasai Negara atas Tanah**

Apabila kita membahas terkait tanah maka tidak terlepas dari pembahasan tentang negara. Pada dasarnya pemegang hak atas tanah adalah negara itu sendiri dalam hal ini adalah Negara Indonesia. Dalam kenyataannya jika diperluas lagi negara juga menguasai bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk segala kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Dengan kata lain setiap daerah dan pulau-pulau yang ada di Indonesia tidaklah menjadi hak rakyat asli dari daerah tersebut melainkan menjadi hak bangsa Indonesia. Hal ini juga menepis anggapan adanya tanah “tak bertuan” karena semua tanah dan isinya dikuasai oleh negara.

Dalam hukum adat, hak ulayat adalah hak penguasaan tanah yang tertinggi yang mengandung 2 (dua) unsur/aspek yaitu, hukum keperdataan dan hukum publik. Mengandung unsur/aspek hukum keperdataan artinya mengandung hak kepunyaan bersama atas tanah bersama para anggota atau

warga masyarakatnya. Mengandung unsur/aspek hukum publik artinya, mengandung tugas kewajiban mengelola, mengatur dan memimpin penguasaan, pemeliharaan, peruntukan dan penggunaan tanah bersama.<sup>10</sup>

Hak menguasai negara menurut UUD 1945 harus dilihat dalam konteks hak dan kewajiban negara sebagai pemilik (*domein*) yang bersifat *publiehrechtelijk*, bukan sebagai *eigenaar* yang bersifat *privaaterechtlijk*. Makna dari pemahaman tersebut adalah negara memiliki kewenangan sebagai pengatur, perencana, pelaksana dan sekaligus sebagai pengawas pengelolaan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya alam nasional. Konsekuensi dari pemahaman tersebut maka memiliki kewajiban untuk:<sup>11</sup>

- a. Segala bentuk pemanfaatan bumi dan air serta hasil yang didapat didalamnya (kekayaan alam), harus secara nyata meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat;
- b. Melindungi dan menjamin segala hak-hak rakyat yang terdapat di dalam atau di atas bumi dan air yang dapat dihasilkan secara langsung atau dinikmati langsung oleh rakyat;
- c. Mencegah segala tindakan dan pihak manapun yang akan menyebabkan rakyat tidak mempunyai kesempatan atau kehilangan hak yang terdapat di dalam dan di atas bumi dan air.

---

<sup>10</sup> Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah oleh Negara*, (Yogyakarta: Citra Media, 2007), hlm. 40-41.

<sup>11</sup> Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara atas Tanah*, (Yogyakarta: Total Media, 2009), hlm. 101-102.

Hak menguasai negara yang terdapat dalam Pasal 33 UUD 1945 termuat dalam ayat (2) yaitu:

Cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara.

Selanjutnya pada ayat (3) disebutkan:

Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Dari pasal tersebut mengandung makna bahwa negara sebagai pemegang kekuasaan yang dengan kekuasaan tersebut bertujuan untuk mensejahterakan kehidupan rakyat. Tujuan dari sebesar-besar kemakmuran rakyat menjadi tanggung jawab dari negara sebagai konsekuensi atas hak menguasai negara terhadap bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Berdasarkan pernyataan diatas maka dapat ditarik suatu pengertian tentang hak menguasai negara atas tanah menurut Pasal 33 UUD 1945 yaitu sebagai kewenangan yang diberikan oleh bangsa kepada negara untuk mengatur, mengurus dan mengawasi cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan menguasai hajat hidup orang banyak serta bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, agar tercipta sebesar-besar kemakmuran rakyat.<sup>12</sup>

#### 4. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Dalam proses pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum hasil akhir dari proses tersebut adalah

---

<sup>12</sup> *Ibid.*, hlm.104.

untuk menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti hak. Ketentuan umum dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan tentang pengertian sertifikat yaitu:

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Hasil akhir pendaftaran tanah berupa sertifikat sebagai tanda bukti hak atas kepemilikan tanah menjadi alat pembuktian yang dimiliki setiap pemegang hak atas tanah.

Sistem publikasi yang digunakan dalam penjelasan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Jadi, bukan sistem publikasi negatif yang murni. Juga tidak akan ada pernyataan seperti dalam pasal-pasal UUPA tersebut, bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat. Kuat tidak berarti mutlak, namun lebih dari yang lemah sehingga pendaftaran berarti lebih menguatkan pembuktian kepemilikan, akan tetapi tidak mutlak, yang berarti pemilik terdaftar tidak dilindungi hukum dan bisa digugat sebagaimana dimaksud dalam penjelasan peraturan tersebut. Sehingga, dapat dikatakan bahwa sistem publikasi yang dianut di Indonesia adalah sistem publikasi negatif, tetapi bukan negatif

murni melainkan apa yang disebut sistem negatif yang mengandung unsur positif.<sup>13</sup>

Salah satu bukti bahwa Indonesia menganut Sistem Publikasi Negatif yaitu Putusan MA tanggal 18 September 1975 No. 459 K/Sip/1975 menentukan “Mengingat stelsel negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka pendaftaran nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsolutannya dapat dibuktikan oleh pihak lain.<sup>14</sup>

Dalam proses pendaftaran tanah, setelah terbitnya sertifikat sebagai tanda bukti hak maka dalam tahap tersebut menganut sistem publikasi negatif. Berarti dalam hal ini selama 5 (lima) tahun setelah terbitnya sertifikat tersebut boleh mengajukan keberatan secara tertulis terhadap pemegang sertifikat tersebut dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun mengajukan gugatan ke pengadilan karena merasa dirugikan terkait penerbitan sertifikat tersebut. Tetapi dalam jangka waktu 5 (lima) tahun setelah penerbitan sertifikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan karena tidak ada yang merasa dirugikan, maka dalam hal ini sistem publikasi yang digunakan menjadi positif.

Stelsel negatif memang telah memunculkan dampak terhadap kepastian hukum itu sendiri. Pemegang hak atas tanah yang dapat membuktikan bukti-bukti yang sah akan dilindungi oleh hukum yang

---

<sup>13</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 120-121.

<sup>14</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 168.

berlaku. Jangkauan kekuatan pembuktian sertifikat yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA diberikan dengan syarat selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, dan orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu orang yang merasa memiliki tanah tidak mengajukan gugatan pada pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan iktikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau oleh badan hukum yang mendapat persetujuannya.<sup>15</sup>

Dalam ketentuan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diketahui bahwa objek pendaftaran tanah, yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut ternyata meliputi hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. Dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 objek pendaftaran tanah tersebut, meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Milik Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai
- b. Tanah hak pengelolaan

---

<sup>15</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 99.

- c. Tanah wakaf
- d. Hak milik atas satuan rumah susun
- e. Hak tanggungan
- f. Tanah negara<sup>16</sup>

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*), dengan mengambil lokasi penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. Penyusun berusaha mencari data langsung ke lapangan guna mengetahui bagaimana implementasi pendaftaran tanah di Kabupaten Pati, Jawa Tengah.

### **2. Sifat Penelitian**

Penyusun menggunakan sifat penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang dimaksudkan untuk memberi data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.<sup>17</sup>

### **3. Pendekatan Penelitian**

Penyusun menggunakan pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini maksudnya adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan yaitu yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.

---

<sup>16</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2007), hlm. 93.

<sup>17</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986).

#### 4. Sumber Penelitian

- a. Sumber Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari responden baik melalui wawancara dan observasi yang berisi pertanyaan-pertanyaan tentang pendaftaran tanah.
- b. Sumber data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui bahan pustaka.<sup>18</sup> Dalam hal ini yang dimaksud bahan pustaka dapat dengan membaca buku literatur-literatur, undang-undang, dokumen, jurnal dan catatan perkuliahan yang ada hubungannya dengan masalah yang dibahas. Adapun penggolongan data sekunder pada penelitian ini dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu:
  - 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat yang digunakan dalam penelitian ini adalah:
    - a) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945
    - b) UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
    - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
    - d) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

---

<sup>18</sup> Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 23.

- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer dalam penelitian ini bahan hukum sekunder adalah:
  - a) Hasil-hasil penelitian
  - b) Jurnal
  - c) Skripsi
  - d) Tesis
  - e) Buku-buku tentang pendaftaran tanah dan buku terkait lainnya
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder dalam penelitian ini yang di gunakan yaitu kamus hukum dan ensiklopedia hukum.

#### 5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penyusunan penelitian ini penyusun menggunakan metode lapangan dan studi pustaka. Teknik pengumpulan data merupakan usaha untuk mengumpulkan bahan-bahan yang berhubungan dengan penelitian yang dapat berupa data, fakta, gejala, maupun informasi yang sifatnya *valid* (sebenarnya), *realible* (dapat dipercaya), dan *objektif* (sesuai dengan kenyataan).

- a. Studi Lapangan (*field research*). Studi lapangan ini dimaksudkan yaitu penyusun langsung melakukan penelitian pada lokasi yang telah ditentukan. Teknik pengumpulan data studi lapangan ditempuh dengan cara sebagai berikut:

- 1) Observasi, yaitu proses pengambilan data dalam penelitian di mana penyusun dengan mengamati kondisi/keadaan yang berkaitan dengan penelitian.
  - 2) Wawancara dengan menggunakan pedoman wawancara (*interview*), adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan ini dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (yang mengajukan pertanyaan) dan yang diwawancarai (yang memberikan jawaban atas pertanyaan).
  - 3) Dokumentasi, teknik ini bertujuan melengkapi teknik observasi dan teknik wawancara.
- b. Studi Pustaka (*library research*), yaitu dengan membaca buku, majalah, surat kabar, dokumen-dokumen, undang-undang dan media informasi lain yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti.
6. Analisis Data

Setelah data tersebut terkumpul maka dilakukan analisis. Metode yang dipakai dalam penelitian ini menggunakan analisis data dengan pendekatan deduktif. Deduktif merupakan langkah analisis data dengan cara menerangkan data yang bersifat umum untuk membentuk suatu pandangan yang bersifat khusus, sehingga dapat ditarik kesimpulan.

## **H. Sistematika Pembahasan**

Bab Pertama berisi pendahuluan yang dapat memberikan petunjuk terkait penelitian ini. Dalam bab ini penyusun memaparkan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian,

telaah pustaka, kerangka teoretik, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab Kedua, dalam bab ini berisi pembahasan tentang pendaftaran tanah. Dalam hal ini membahas definisi pendaftaran tanah, landasan yuridis pendaftaran tanah, asas-asas pendaftaran tanah, tujuan pendaftaran tanah, dan sistem pendaftaran tanah.

Bab Ketiga, pada bab ini penyusun akan menjelaskan tentang pendaftaran tanah di Kabupaten Pati. Pada sub pertama memaparkan geografis dan demografi Kabupaten Pati, sub kedua menguraikan instansi yang terkait pendaftaran tanah, sub ketiga menjelaskan Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, dan sub terakhir tentang pendaftaran tanah di Kabupaten Pati secara umum.

Bab Keempat, pada bab ini penyusun akan menguraikan tentang analisis bagaimana pendaftaran tanah secara sporadik di Kabupaten Pati dan kendala-kendala pendaftaran tanah secara sporadik di Kabupaten Pati.

Bab Kelima, pada bab ini penyusun akan memaparkan kesimpulan sebagai jawaban dari rumusan masalah dan saran sebagai rekomendasi dari penyusun terkait hasil penelitian.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan semua uraian yang telah dijelaskan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati telah dilaksanakan sesuai prosedur ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kepastian hukum dan perlindungan hukum yang menjadi tujuan dari proses pendaftaran tanah secara sporadik sudah tercapai dengan terbitnya sertifikat sebagai bukti hak atas tanah. Terlaksananya proses pendaftaran tanah juga memberikan informasi terkait status tanah yang dimiliki oleh seseorang menyangkut data fisik dan data yuridis.
2. Kendala-kendala yang ditemui dalam pendaftaran tanah secara sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati sebagai berikut:
  - a. Jarak antara tempat tinggal pemohon dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.
  - b. Kurang kesadaran dan pengetahuan pentingnya pendaftaran tanah.
  - c. Pemohon tidak mendaftarkan tanahnya sendiri.
  - d. Terbatasnya SDM yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya, maka penulis memberikan saran yang bertujuan untuk meningkatkan pendaftaran tanah secara sporadik di Kabupaten Pati sebagai berikut:

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Pati harus meningkatkan kinerjanya dalam melayani masyarakat terkait pendaftaran tanah dan juga memberikan informasi mengenai mudah dan lancarnya pendaftaran tanah secara sporadik dan juga prasyarat-prasyarat yang dibutuhkan dalam mengajukan permohonan agar lebih menarik minat masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya.
2. Perlunya melakukan sosialisasi menyangkut pentingnya pendaftaran tanah ke daerah-daerah yang dirasa perlu untuk mengadakan hal tersebut. Hal ini diharapkan agar menimbulkan kesadaran hukum bagi masyarakat sehingga bersedia mendaftarkan tanahnya yang belum memiliki sertifikat. Menarik minat masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya menjadi sangat penting guna tercapainya proses pendaftaran tanah.
3. Kepada masyarakat yang menggunakan jasa orang lain dalam mendaftarkan tanahnya supaya bersedia mendaftarkan tanahnya langsung ke Kantor Pertanahan. Hal ini diharapkan dapat menekan biaya pengeluaran bagi pemohon dan juga meniadakan pendaftaran tanah yang lama karena kurang lengkapnya berkas permohonan.

4. Kepada Kepala Kelurahan dan Kepala Kecamatan setempat supaya membantu kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Pati terutama dalam hal kesiapan prasyarat-prasyarat dokumen permohonan. Dukungan dari kedua instansi tersebut sangat penting guna meningkatkan proses pendaftaran tanah secara sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Ali, Zainudin, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Bakri, Muhammad, *Hak Menguasai Tanah oleh Negara*, Yogyakarta: Citra Media, 2007.
- Erwiningsih, Winahyu, *Hak Menguasai Negara atas Tanah*, Yogyakarta: Total Media, 2009.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2008)
- \_\_\_\_\_, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008).
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Hak-hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2007.
- Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2006.
- Saleh, Muh. Ikhsan dan Hamzah Halim, *Politik Hukum Pertanahan : Konsepsi Teoritik Menuju Artikulasi Empirik*, Makassar: Pukap-Indonesia, 2009.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2012
- \_\_\_\_\_, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2011.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum* Jakarta: UI Press, 1986.

, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1993.

Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.

\_\_\_\_, *Sertifikat Hak atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

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

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

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 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 13 Tahun 2010 tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan

Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 14 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kecamatan dan Kelurahan.

**Website/Artikel/Jurnal**

[http://pasfmpati.wordpress.com/2008/11/01/penyelesaian-sertifikat-tanah-di-kabupaten-pati-akan-selesai-selama-48-tahun.](http://pasfmpati.wordpress.com/2008/11/01/penyelesaian-sertifikat-tanah-di-kabupaten-pati-akan-selesai-selama-48-tahun)

<http://ppsp.nawasis.info/dokumen/perencanaan/sanitasi/pokja/bp/kab.pati/Bab&202&20SEPTEMBER%205.pdf>

<http://sonny-tobelo.blogspot.com/2009/02/analisis-perbedaan-uu-no-10-tahun-1961.html>

Artikel, Sosialisasi Peraturan Kepala BPN No 8 Tahun 2012, Pembuatan Blanko Akta Tanah Diserahkan ke PPAT, Rabu, 20 Maret 2013.



# LAMPIRAN



No. : UIN.02/DS.1/PP.00.9/ 747/ 2014  
Hal : Permohonan Izin Penelitian

Yogyakarta, 25 Maret 2014

Kepada  
Yth. Kepala Kantor Penelitian dan Pengembangan  
Kabupaten Pati  
di. Pati Jawa Tengah

*Assalamu'alaikum wr.wb.*

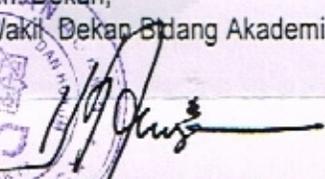
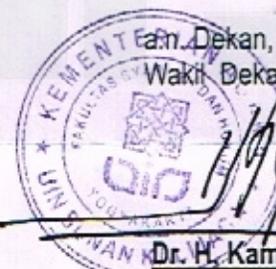
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta memohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin kepada mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga sebagaimana yang tersebut di bawah ini :

| No. | Nama            | NIM / JURUSAN |
|-----|-----------------|---------------|
| 1.  | Sokhib Setiyono | 10340076/ IH  |

Untuk mengadakan Penelitian di Kantor Penelitian dan Pengembangan kabupaten Pati yang Bapak/Ibu pimpin guna mendapatkan pengetahuan dan informasi dalam rangka Penulisan Karya Tulis Ilmiah (Skripsi ) yang berjudul: PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK DI KABUPATEN PATI JAWA TENGAH (STUDI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH)

Demikian kami sampaikan, atas bantuan dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih

*Wassalamu'alaikum wr.wb.*

Dekan,  
Wakil Dekan Bidang Akademik,  
  
  
**Dr. H. Kamsi, MA.**  
NIP. 19570207 198703 1 003 8

**Tembsan :**

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.



**PEMERINTAH KABUPATEN PATI**  
**KANTOR PENELITIAN DAN PENGEMBANGAN**

Jalan Panglima Sudirman Nomor 26 Kode Pos 59113 P A T I  
Telepon ( 0295 ) 381127 http : // www.litbangpatikab.go.id  
Faksimile (0295) 386014 e-mail : sekretariat@litbangpati.go.id

**SURAT REKOMENDASI**  
**PENELITIAN / RESEARCH / KEGIATAN SEJENISNYA**

Nomor: R / 070 / 099/ 2014

- I. DASAR HUKUM** : 1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Penelitian dan Pengembangan di Lingkungan Kementerian Dalam Negeri dan Pemerintah Daerah.  
2. Peraturan Bupati Pati Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyelenggaraan Penelitian dan Pengembangan di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Pati.
- II. MENUNJUK SURAT DARI** : Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta  
Nomor : UIN.02/DS.1/PP.00.9/747/2014  
Tanggal: 25 Maret 2014  
Perihal : Izin Penelitian
- III.** Kepala Kantor Penelitian dan Pengembangan Kabupaten Pati menyatakan **TIDAK KEBERATAN** atas pelaksanaan penelitian / *research* / kegiatan sejenisnya dalam wilayah Kabupaten Pati yang akan dilaksanakan oleh
1. Nama : **SOKHIB SETIYONO**
2. Alamat : Desa Winong RT 01/RW 01 Kec Winong Kab Pati
3. Pekerjaan : Mahasiswa  
bermaksud melaksanakan : penelitian untuk menyusun skripsi dengan judul :
- “PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK DI  
KABUPATEN PATI JAWA TENGAH (STUDI  
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997  
TENTANG PENDAFTARAN TANAH”**
4. Penanggung Jawab : Dr . H Kamsi, M.A.
5. Lokasi : BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.
- IV.** Dengan ketentuan sebagai berikut :
- a. Yang bersangkutan wajib menaati tata tertib dan norma-norma yang berlaku di daerah setempat.
- b. Sebelum melaksanakan kegiatan yang bersangkutan harus terlebih dahulu melaporkan diri kepada Kepala Wilayah / Desa setempat.
- c. Setelah selesai melaksanakan penelitian **wajib** menyerahkan hasilnya 1 eksemplar kepada Kepala Kantor Penelitian dan Pengembangan Kabupaten Pati.
- V.** Surat Rekomendasi ini berlaku dari : tanggal **1 April 2014** s.d. **1 Juni 2014**.

**TEMBUSAN** : Kepada Yth.

1. Bupati Pati (sebagai laporan);  
2. Kepala BPN Kantor Pertanahan Kab Pati.

Dikeluarkan di : P A T I  
Pada Tanggal : 1 April 2014

An. BUPATI PATI

KEPALA KANTOR PENELITIAN DAN PENGEMBANGAN  
KABUPATEN PATI



u.b.  
Kasi Jaringan Penelitian

**PARYADI**

Penata Tingkat I

NIP.19690303 199803 1 005



**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PATI  
PROVINSI JAWA TENGAH**

Jl. Raya Pati – Kudus Km. 3,5 Pati Telp.(0295) 381878, 385560  
Fax (0295) 385560, e-mail: [bpnpati@gmail.com](mailto:bpnpati@gmail.com)

**SURAT KETERANGAN**

Nomor : 615 / 2-33.18/V/2014

Yang bertanda tangan di bawah ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : SOKHIB SETIYONO  
NIM : 10340076  
Program : S-I  
Jurusan : Ilmu Hukum  
Fakultas : Syariah dan Hukum  
Universitas : UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

telah melaksanakan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati tentang “PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK DI KABUPATEN PATI JAWA TENGAH (STUDI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH” , dalam rangka melengkapi pembuatan dan penyusunan skripsi.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

A.N. KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN PATI  
Kepala Sub Bagian Tata Usaha

**NUNIK RIANINGSIH, A.Ptnh**  
NIP. 19700819 199003 2 003

Tembusan disampaikan kepada Yth :

1. Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati (sebagai laporan)
2. Arsip.

## **Data Yang Dibutuhkan**

1. Susunan organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Pati beserta tugasnya.
2. Pendaftaran Tanah secara umum yang dapat dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.
  - a. Persyaratan permohonan pendaftaran tanah.
  - b. Jangka waktu pendaftaran tanah.
  - c. Biaya pendaftaran tanah.
3. Instansi apa saja yang terkait dalam proses pendaftaran tanah secara umum dan bantuan apa yang diberikan terhadap proses pendaftaran tanah.
4. Pendaftaran tanah secara sporadik
  - a. Persyaratan permohonan pendaftaran tanah
  - b. Prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah secara lengkap sesuai Standar Operasi Pengaturan dan Pelayanan di Kantor Pertanahan Kab.Pati
  - c. Jangka waktu pendaftaran tanah setiap tahapan dalam proses tersebut
  - d. Biaya pendaftaran tanah
  - e. Kendala-kendala dan upaya penyelesaiannya
5. Data jumlah bidang tanah yang sudah dan belum bersertifikat.
6. Data jumlah pendaftar tanah secara sporadik dari tahun 2011-2013.

## **CURRICULUM VITAE**

### **PERSONAL DATA**

Nama : Sokhib Setiyono

Tempat, tanggal lahir : Pati, 18 April 1992

Jenis Kelamin : Laki-Laki

Agama : Islam

Alamat email : sokhibsetiyono@gmail.com

Nama Orang Tua

Ayah : Asmuni Harno

Ibu : Siti Jumiati

Alamat : Desa Winong RT 1 RW 1, Winong, Pati, Jateng

Nomor HP : 085743497803

### **RIWAYAT PENDIDIKAN**

#### **Pendidikan Formal**

1. TK Winong Kec. Winong Kab. Pati Lulus 1998.
2. SD Negeri 1 Winong Kec. Winong Kab. Pati Lulus 2004
3. SMP Negeri 1 Winong Kec. Winong Kab. Pati Lulus 2007.
4. SMA Negeri 1 Jakenan Kec. Jakenan Kab. Pati Lulus 2010.

#### **Pendidikan Non Formal**

1. Anggota KIR SMP Negeri I Winong Kec. Winong Kab. Pati Periode 2005/2006.
2. Anggota Persatuan Mahasiswa Islam Indonesia (2012-sekarang)
3. Anggota Pusat Studi dan Konsultasi Hukum (2012-sekarang)