

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki arti yang sangat penting bagi masyarakat khususnya di Indonesia. Hal ini dikarenakan Indonesia merupakan negara agraris, sehingga setiap kegiatan yang dilakukan oleh sebagian besar rakyat Indonesia senantiasa membutuhkan dan melibatkan soal tanah. Bahkan pada sebagian masyarakat, tanah dianggap sebagai sesuatu yang sakral, karena terdapat simbol status sosial yang dimilikinya.¹

Undang-Undang Pokok agraria No. 5 Tahun 1960 telah meletakkan kewajiban kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang ada di seluruh Indonesia, disamping bagi pemegang hak untuk mendaftarkan hak atas tanah yang ada padanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Jaminan kepastian hukum hak atas tanah tercantum pada Pasal 19 ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, yang berbunyi sebagai berikut:

” Untuk menjamin kepastian hukum hak dan tanah oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah ”

Ketetapan pada Undang-Undang Pokok Agraria tersebut dapat dijelaskan bahwa bahwa hal-hal yang menyangkut kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan tanah harus diikuti dengan kegiatan pendaftaran tanah baik yang dimiliki oleh masyarakat maupun oleh Badan Hukum ke Kantor

¹ Herlina Ratna Sambawa Ninrum, *Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan*. Jurnal Pembahar 1 kum, 2014, (I) 2.

Pertanahan guna mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah yang dikuasainya atau yang dimilikinya.²

Pasal 1 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, proses dalam pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan pengkajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dengan adanya penyelenggaraan pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum dari pada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang punya dan beban apa yang ada diatasnya merupakan kewajiban dari pemilik hak atas tanah. Mengingat jumlah penduduk yang semakin meningkat, hak atas tanah sangat penting, demikian pula dengan pembuktiaanya, sehingga kepastian hukum sangat diperlukan untuk mencegah terjadinya sengketa.³

Pembangunan hukum dan aparat dalam menegakan hukum sangat penting demi ketertiban dan tidak adanya sengketa atas tanah yang bertujuan untuk kepastian hukum atas tanah yang menjadi hak milik. hukum yang

² Ati Yuniati, *Kekuatan Sebagai Alat Bukti dalam Peneyelesaian Sengketa Tanah*. Jurnal Administrasi Negara Universitas Lampung, 6(2), 2015.

³ Damar Ariadi, *Pembatalan Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Hakim*, Jurnal Repertorium, IV (2), 2017.

diberikan kepada masyarakat pencari keadilan agar hak–haknya dilindungi dari orang–orang yang tidak bertanggung jawab. Salah satu perlindungan hukum yang diberikan adalah dengan cara meningkatkan pelayanan dan bantuan hukum pada masalah pertanahan, karena masalah tanah adalah masalah yang sangat sensitif dan kompleks yang mengandung berbagai kepentingan dalam masyarakat.⁴

Undang-Undang Pokok Agraria merupakan aturan tertulis dan ketentuan tentang pertanahan yang disediakan untuk pendaftaran tanah untuk memperoleh alat bukti yang kuat bagi pemiliknya. Pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 19, 23, 32 dan 38 UUPA ketentuan pelaksanaannya diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 sebagai penyempurnaan dari PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Sesuai ketentuan tersebut pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui 2 cara, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.⁵

Proses pendaftaran atau proses pendaftaran tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan pendaftaran tanah yaitu:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

⁴ Elza Syarif, *Pensertifikatan Tanah*, (Jakarta: Gramedia, 2014), hal. 62.

⁵ Ari Sukarni Hutagalung, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Niaga Swadaya, 2012), hal. 8.,

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dapat mengadakan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah tersusun.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 merupakan salah satu langkah operasional yang melakukan proses pendaftaran tanah, dimana aturan tersebut akan menjadi dasar dalam proses pendaftaran tanah dalam memperoleh tanah. Hal tersebut dikarenakan hanya permasalahan dalam proses pendaftaran tanah yaitu sering terjadi sengketa tanah baik karena letak dan batas-batas bidang tanah tidak benar maupun sengketa dalam penguasaan kepemilikan tanah. Dalam pendaftaran tanah, terdapat 5 (lima) asas pendaftaran tanah yang harus benar-benar dilaksanakan, salah satunya asas aman yang mengandung makna hati-hati, cermat, dan teliti, agar tidak terjadi suatu kekeliruan data yang dikumpulkan, sehingga kepastian hukum dapat tercapai.⁶

Dalam proses pendaftaran tanah ada beberapa permasalahan seperti adanya kesalahan informasi yang diberikan oleh pihak pemohon, kesalahan informasi yang diberikan oleh pemohon disebabkan kurang proaktifnya masyarakat sebagai pemohon untuk datang langsung ke kantor pertanahan, menanyakan hal-hal apa saja yang menjadi persyaratan administrasi yang harus disiapkan dalam proses awal pendaftaran tanah, sehingga kebanyakan dari

⁶ *Ibid*

masyarakat yang datang untuk melakukan pendaftaran tanah syarat-syarat administrasinya yang harus dipenuhi tidak lengkap sehingga dikembalikan berkasnya dan tidak diproses lebih lanjut oleh panitia bagian pemeriksaan berkas. Hal lain ditandai oleh keluhan masyarakat mengenai prosedur pengurusan dalam bidang pertanahan yang panjang dan berbelit-belit, serta mahal biaya yang harus dibayar.⁷

Kesalahan informasi awal yang diberikan oleh pihak kantor pertanahan dapat terjadi, hal ini terjadi akibat kurangnya sosialisasi kepada masyarakat. Informasi yang didapat oleh pemohon pensertifikatan tanah yang kurang akan berakibat pada kesulitan pemohon dalam mendaftarkan tanahnya dan berkas administrasi yang diserahkan oleh pemohon tidak lengkap.⁸

Permasalahan lainya seperti sengketa ahli waris tanpa berusaha menghubungi aparat Kelurahan yang lebih memiliki data akurat. Adanya sanggahan/keberatan dari pihak lain pada saat proses pendaftaran tanah berlangsung. Sanggahan/keberatan dari pihak lain disebabkan karena tanah yang didaftarkan pemohon adalah tanah sengketa sehingga pada saat prosesnya tanah tersebut tidak dilanjutkan oleh panitia yang melakukan pengukuran dan pemetaannya, sehingga dikembalikan terlebih dahulu kepada pemohon untuk menyelesaikan sengketa tanah tersebut dan apabila sengketa permasalahan tanah tersebut telah selesai maka pihak BPN akan melanjutkan kembali pengukuran dan pemetaan yang pernah dilakukannya.⁹

⁷ Amrih Samad Soemarga, *Tingkat Kepuasan Pemohon Pensertifikatan Tanah Pada Kantor Pertanahan*, Jurnal Ilmiah Kel & Kons, 2016, (9) 1.

⁸ Ati Yuniati, *Op. Cit.*

⁹ Damar Ariadi, *Op. Cit.*

Kesadaran masyarakat terhadap arti penguasaan kepemilikan tanah masih kurang. Hal ini dipengaruhi adanya anggapan masyarakat bahwa pendaftaran tanah dalam proses pelaksanaannya dinilai masih rumit dan berbelit-belit. Biaya pengurusan yang dianggap masih mahal dan memberatkan. Disamping itu dalam pelaksanaannya kurang sekali adanya pengetahuan dari masyarakat proses penyelesaian sertifikat.¹⁰

tanah bisa menjadi alat bukti kepemilikan tanah yang di sengkatakan, faktor-faktor yang melatarbelakangi sengketa tanah diantaranya Peraturan yang belum lengkap; Ketidaksesuaian peraturan; Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia; Data yang kurang akurat dan kurang lengkap; Data tanah yang keliru; Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah; Transaksi tanah yang keliru; dan Ulah pemohon hak atau Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.¹¹

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dikemukakan maka judul dari penelitian ini adalah “Proses pendaftaran tanah dan permasalahannya di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah

¹⁰ Elza Syarif, *Op. Cit.*, hal. 12

¹¹ Angga, B. Ch, *Penyelesaian Terhadap Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional*, 2013. Jurnal Lex. Et Societatis, I (5).

1. Bagaimanakah prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak?
2. Permasalahan apa saja yang terjadi pada proses pendaftaran tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak?
3. Bagaimanakah penyelesaian permasalahan pada proses pendaftaran tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Demak?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut maka dapat di tentukan tujuan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan memahami prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak
2. Untuk mengetahui dan memahami permasalahan yang terjadi pada proses pendaftaran tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak.
3. Untuk mengetahui dan memahami penyelesaian permasalahan pada proses pendaftaran tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Demak.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini dapat dijabarkan dalam dua manfaat yaitu manfaat secara teoritis dan manfaat praktis. Adapun manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan salah satu bahan masukan dalam memperdalam, mengembangkan dan menambah pengetahuan, khususnya dalam hal ini yang berhubungan dengan ilmu hukum perdata tentang proses pendaftaran tanah dan permasalahan yang dihadapi serta dapat ditemukan langkah pemecahan masalah tersebut

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Penulis

Dalam penelitian ini sebagai kontribusi penulis dan sekaligus sebagai syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum

b. Bagi Masyarakat

Diharapkan penelitian ini memberikan kesadaran setiap anggota masyarakat untuk cermat dalam mengurus pendaftaran tanah agar terhindar dari calo pendaftaran tanah dan supaya hak kepemilikan tanah terlindungi

c. Bagi Kantor Badan pertanahan nasional

Diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran dalam upaya penyelesaian permasalahan-permasalahan pendaftaran tanah di Kantor BPN .

E. Terminologi

Terminologi disusun untuk membangun konsep yang akan dibangun dalam penelitian, tinjauan pustaka menguraikan konsep logis yang dapat menjabarkan permasalahan penelitian dan menggambarkan istilah-istilah yang

digunakan dalam penelitian, berikut akan dijelaskan tinjauan pustaka istilah yang berhubungan dengan penelitian.

1. Proses

Proses dalam kamus besar bahasa indonesia berarti rangkaian tindakan, pembuatan, atau pengolahan yang menghasilkan produk¹²

2. Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: “Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terusmenerus, 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”

Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi: “Pengukuran, Perpetaan dan Pembukuan Tanah, Pendaftaran dan Peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat

3. Tanah

¹² <https://kbbi.web.id/proses>, diakses tanggal 26 Juni 2018

tanah merupakan suatu dokumen formal yang dipergunakan sebagai tanda dan atau instrument yuridis bukti hak kepemilikan atas tanah yang dikeluarkan oleh BPN RI sebagai lembaga/institusi negara yang ditunjuk dan diberikan wewenang oleh negara untuk menerbitkannya. Sertipikat sebagai tanda dan atau sekaligus alat bukti hak kepemilikan atas tanah merupakan produk hukum yang diterbitkan oleh BPN RI didalamnya memuat data fisik dan yuridis.¹³

4. Permasalahan

Permasalahan dalam kamus besar bahasa indonesia berarti sesuatu yang harus diselesaikan (dipecahkan); soal; persoalan¹⁴

5. Kantor Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (disingkat BPN) adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN dahulu dikenal dengan sebutan *Kantor Agraria*. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015. Pada masa pemerintahan Presiden Joko Widodo fungsi dan tugas dari organisasi Badan Pertanahan Nasional dan Direktorat Jenderal Tata Ruang Kementerian Pekerjaan Umum digabung dalam satu lembaga kementerian yang bernama Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Atas perubahan ini sejak 27 Juli 2016

¹³ Ati Yuniati, *Kekuatan Sertifikat Sebagai Alat Bukti Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jurnal Universitas Lampung, 2013. 5 (1) hal. 23-35

¹⁴ <https://kbbi.web.id/proses>, *Op. Cit.*,

Berdasarkan definisi tersebut maka proses pendaftaran tanah dan permasalahannya di badan pertanahan nasional adalah rangkaian tindakan, pembuatan, atau pengolahan yang menghasilkan tanah yang merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terusmenerus, 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

F. Metode Penelitian

Untuk mengetahui dan penjelasan mengenai adanya segala sesuatu yang berhubungan dengan pokok permasalahan di atas, diperlukan suatu pedoman penelitian yang disebut metodologi penelitian yaitu cara melukiskan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan, sedangkan penelitian adalah suatu kegiatan untuk mencari, merumuskan dan menganalisa sampai menyusun laporan.

Arikunto menjelaskan bahwa “Metodologi Penelitian” adalah merupakan ilmu mengenai jenjang-jenjang yang harus dilalui dalam suatu proses penelitian. Atau Ilmu yang membahas metode ilmiah dalam mencari , mengembangkan, dan menguji kebenaran suatu pengetahuan¹⁵.

Pengetahuan disini diartikan sebagai kesan di dalam pikiran manusia sebagai hasil pengetahuan panca indra. Dengan bertujuan untuk mendapatkan kepastian dan menghilangkan prasangka sebagai akibat ketidak pastian dan menghilangkan prasangka sebagai akibat ketidak pastian itu.

¹⁵ Arikunto. *Metode Penelitian*, Jakarta: Rineka Cipta, 2010, h. 54

Dengan demikian metodologi penelitian sebagai cara yang dipakai untuk mencari, merumuskan dan menganalisa sampai menyusun laporan guna mencapai satu tujuan. Untuk mencapai sasaran yang tepat dalam penelitian penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah penelitian dengan pendekatan *yuridis sosiologis*. Dikatakan *yuridis sosiologis* karena pendekatan dengan ilmu hukum yang menggunakan bantuan ilmu sosial lainnya. Melalui pendekatan ini berarti dalam pengkajian datanya tidak hanya berpedoman pada segi *yuridis* semata, namun dengan melihat kenyataan dalam praktik dimasyarakat atau dengan menggunakan ilmu *sosiologi* lainnya¹⁶. Sehingga dapat disimpulkan disini bahwa penulis ingin melihat dari segi proses pendaftaran tanah dan permasalahannya di Badan pertanahan nasional Kabupaten Demak menggunakan pendekatan *yuridis sosiologis*.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang dipakai dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan masalah pemecahan perkara proses pendaftaran tanah dan permasalahannya, dengan menggambarkan peraturan Undang-Undang yang berlaku berkaitan dengan pendafartan tanah dikaitkan dengan

¹⁶ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Press, 2012, h. 78

teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan pendaftaran tanah.¹⁷

3. Jenis data dan Metode Pengumpulan Data

Jenis data dan metode pengumpulan data dalam penelitian skripsi ini adalah

- a. Data *Primer*, merupakan data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh peneliti secara langsung dari sumber datanya di lapangan. Data primer disebut juga sebagai data asli atau data baru yang memiliki sifat *up to date*. Data *primer* yaitu data yang berasal dari sumber penelitian secara langsung¹⁸. Metode pengumpulan data primer adalah metode dengan menggunakan observasi, wawancara, diskusi terfokus (*Focus Group Discussion*) dan penyebaran kuesioner. Dalam penelitian ini metode pengumpulan data primer digunakan dengan cara wawancara. Wawancara dikelompokkan menjadi:

- 1) Wawancara, yaitu cara memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada pihak yang diwawancarai terutama orang-orang yang berwenang,¹⁹ dalam hal ini wawancara dilakukan dengan pegawai di kantor badan pertanahan nasional di Kabupaten Demak
- 2) Sistem wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin artinya lebih dahulu dipersiapkan pedoman wawancara yang berisi pertanyaan mengenai rumusan

¹⁷ *Ibid*, h. 56

¹⁸ Sugiono, *Metode penelitian*. Bandung: Alfa Beta, 2015. h. 68

¹⁹ Arikunto, *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Rineka Cipta, 2013. h. 98

masalah yang ada penelitian ini yaitu tentang proses pendaftaran tanah dan permasalahannya di kantor badan pertanahan nasional di Kabupaten Demak.

b. Data Sekunder

Data *sekunder* yaitu data yang diperoleh dari buku atau sumber yang menunjang kelengkapan data primer. Data sekunder terdiri dari:

- 1) Bahan-bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif berupa peraturan perundang-undangan, meliputi
 - Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - KUHPerdata
 - Undang-Undang Pokok Agraria.
- 2) Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat menganalisa memahami hukum primer, yaitu Buku-buku referensi, pendapat para sarjana hukum, makalah, laporan penelitian, artikel, jurnal, majalah skripsi dan lain sebagainya
- 3) Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, meliputi kamus hukum, kamus bahasa indonesia, ensiklopedi.

Dalam penelitian skripsi ini metode pengumpulan data sekunder dengan membaca, memahami, mengkaji dan menganalisa data-data

pustaka seperti Buku-buku referensi, pendapat para sarjana hukum, makalah, laporan penelitian, artikel, jurnal, majalah skripsi dan lain sebagainya.

4. Metode Analisa Penelitian

Setelah data terkumpul, tahapan berikutnya adalah tahap analisis data. Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan di lapangan, dan dokumentasi dengan cara mengorganisasi data ke dalam suatu kategori, melakukan sintesis, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain²⁰

Pada tahapan ini data akan dimanfaatkan sedemikian rupa sehingga diperoleh kebenaran yang dapat dipakai untuk menjawab persoalan yang diajukan dalam penelitian. Dalam penyusunan skripsi ini penulis menggunakan metode analisis data dengan metode analisa kualitatif. Analisa data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.

G. Sistematika Penulisan

²⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan D & R*, Bandung : Alfabeta, 2008, h. 145

Sistematika penulisan skripsi digunakan untuk memperjelas penulisan skripsi yang berjudul Proses penyertifikatan tanah dan permasalahannya di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak, maka sistematika penulisan skripsi yang dimaksud terdiri dari 4 bab yang tersusun secara sistematis, tiap bab memuat pembahasan yang berbeda-beda, tetapi merupakan satu kesatuan yang saling berhubungan secara lengkap. Sistematika penulisan ini adalah sebagai berikut

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis akan menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini penulis akan menguraikan mengenai tinjauan pustaka tentang tinjauan umum tentang pendaftaran tanah meliputi: pengertian pendaftaran tanah, dasar hukum pendaftaran tanah, asas dan tujuan pendaftaran tanah, subjek pendaftaran tanah, objek pendaftaran tanah, kegiatan pendaftaran tanah, sistem pendaftaran tanah dan hak atas tanah dalam perspektif Islam

BAB III : PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi pembahasan tentang permasalahan yang sejalan dengan rumusan masalah, yaitu prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah di kantor BPN Kabupaten Demak, permasalahan dalam proses pendaftaran tanah di kantor BPN Kabupaten Demak,

dan penyelesaian permasalahan pada proses pendaftaran tanah di kantor BPN Kabupaten Demak.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan penutup yang berisi kesimpulan dan saran.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN