BAB I

JUDUL TESIS

PERAN KANTOR PERTANAHAN DALAM UPAYA MENINGKATKAN KESADARAN MASYARAKAT MENGENAI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN DEMAK.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah atau Ketersediaan Lahan merupakan Aset terpenting bagi kegiatan Masyarakat, kenyataannya Pemerintah kurang memperhatikan hal ini. Kepemilikan Tanah sebagai Pilar terpenting kegiatan Produksi semakin lama kian tidak Ramah dengan Kebutuhan sektor Pertanian. Rata-rata, Lahan Kepemilikan Pertanian semakin berkurang, bahkan di Jawa Tengah Rata-rata Kepemilikan Lahan itu hanya 0,25 hektar[1] Semakin berkurangnya (menyusutnya) kepemilikan Lahan tersebut Indikasi yang Rasional yaitu bersumber dari Pola Warisan yang membuat Lahan Terfragmentasi, Infiltrasi Sektor Industri atau Jasa, Semakin hari semakin menguras setiap Jengkal Lahan dan Kebijakan Pemerintah (khususnya BPN) yang mengabaikan dan bahkan meninggalkan sektor pertanian.[2]

Pembangunan di Indonesia yang bertujuan meningkatkan usaha Pemerataan di segala bidang, khususnya yang berhubungan dengan Masalah Pertanahan, perlu adanya Penanganan secara khusus, mengingat Pentingnya Bidang Pertanahan dalam menunjang Pembangunan Nasional. Wajarlah kiranya dalam Masa Pembangunan ini Peranan Tanah semakin menonjol, baik sebagai Faktor Produksi maupun wadah dalam berbagai kegiatan usaha. Sesuai dengan

---

[1] Widhi Handoko, 2015, *Seminar Nasional* "Karya Motivasi, Pemikiran strategis, Dan Rencana Program Pengembangan Badan Pertahanan Nasional (BPN) RI", Semarang : 28 Maret 2015.

[2] Ibid,,

ketentuan Pasal 33 ayat 3 Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia (Selanjutnya disebut juga UUDNRI) tahun 1945 sebagai Landasan Utama Pembagunan Nasional dalam Bidang Pertanahan, yang menyatakan bahwa : "*Bumi dan Air dan Kekayaan yang Terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk Sebesar-besarnya Kemakmuran Rakyat"*.

Menyadari akan arti pentingnya Tanah bagi kehidupan manusia, juga semakin meningkatnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, tempat berusaha di Bidang Pertanian maupun Perekonomian sebagai Sumber Mata Pencaharian, maka semakin dirasakan pula perlunya Penataan dan Penertiban di Bidang Pertanahan agar Fungsi Tanah dapat dimanfaatkan Sebesar-besarnya dan sebaik-baiknya bagi Kepentingan seluruh rakyat di dalam Wilayah yang bersangkutan. Dalam Penjelasan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, telah dijabarkan bahwa Negara Indonesia merupakan Negara yang berdasarkan atas Hukum (*rechstaat*) dan tidak berdasarkan atas Kekuasaan belaka (*machtstaat*). Dari keterangan tersebut dapat diartikan bahwa Negara Indonesia merupakan Negara yang Demokratis berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945, serta Menjunjung Tinggi Hak Asasi Manusia dan menjamin segala Warga Negara bersamaan Kedudukannya di dalam Hukum dan Pemerintahannya dengan tidak ada Kekecualiannya.

Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah akan menghasilkan suatu Produk Akhir yaitu berupa Sertifikat sebagai Tanda Bukti Kepemilikan Hak atas Tanah. Namun dalam Pelaksanaannya tidak semudah yang kita ketahui terlebih lagi Bagi Masyarakat Umum yang belum mengerti akan Arti Pentingnya Suatu Pendaftaran Tanah, untuk itu perlu adanya Kewajiban yang harus dilaksanakan

oleh Pemegang Hak atas Tanah untuk Mendaftarkan Tanah yang dimilikinya guna Mendapatkan Bukti Autentik yang mempunyai Kerkekuatan Hukum dengan diterbitkannya suatu Sertifikat Hak Atas Tanah oleh lembaga yang Berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional.

Setelah berlakunya Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Undang Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), Ketentuan Pendaftaran Sertifikat Tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA, yang berbunyi sebagai berikut :

"Untuk Menjamin Kepastian Hukum oleh Pemerintah dilakukan Pendaftaran Tanah di Seluruh Wilayah Negara Republik Indonesia menurut Ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah" Yaitu:

1. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi :
   a. Pengukuran, Pemetaan, dan Pembukuan Tanah;
   b. Pendaftaran Hak-hak atas Tanah dan Peralihan Hak-hak tersebut; dan
   c. Pemberian Surat-surat Tanda Bukti Hak, yang berlaku sebagai Alat Pembuktian yang Kuat.
2. Pendaftaran Tanah diselenggarakan dengan Mengingat Keadaan Negara dan Masyarakat, Keperluan Lalu lintas Sosial Ekonomi serta kemungkinan Penyelenggaraannya, menurut Pertimbangan Menteri Agraria; dan
3. Dalam Peraturan Pemerintah diatur Biaya-biaya yang bersangkutan dengan Pendaftaran tersebut ayat (1) tersebut, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari Pembayaran Biaya-biaya tersebut".

Apa yang telah diperintahkan oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut, kemudian Ditegaskan lebih lanjut dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah R.I.

Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Tujuan Pendaftaran Tanah adalah:

1. Untuk memberikan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum kepada Pemegang Hak atas Suatu Bidang Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Hak-hak lain yang Terdaftar agar dengan mudah dapat Membuktikan dirinya sebagai Pemegang Hak yang bersangkutan;
2. Untuk menyediakan Informasi kepada Pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat Memperoleh Data yang diperlukan dalam mengadakan Perbuatan Hukum mengenai Bidang-bidang Tanah dan Satuan-satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar; dan
3. Untuk Terselenggaranya Tertib Administrasi Pertanahan. Kedua Peraturan Perundang-undangan tersebut, Merupakan bentuk Pelaksanaan Pendaftaran Hak atas Tanah dalam Rangka *Recht Kadaster*, yang Bertujuan memberikan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum kepada Pemegang Hak atas Tanah, dengan Alat Bukti berupa Buku Tanah dan Sertifikat Tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur.

Berdasarkan Pengamatan Penelitian yang Peneliti lakukan, terlihat bahwa dalam Penguasaan dan Pemilikan Hak atas Tanah Masyarakat Kabupaten Demak, khususnya yang ada di Pedesaan dan Lembaga Pemerintah sampai saat ini Ternyata Masih Sedikit atau Minim yaitu hanya sekitar 40% yang sudah Terdaftar Hak atas Tanahnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak untuk memperoleh Alat Bukti Hak berupa Sertifikat Tanah.

Kenyataan di Lapangan tidak sesuai dengan apa yang diharapkan oleh Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena sampai sekarang Program Pensertifikatan Tanah berdasarkan Keputusan

Menteri Dalam Negeri Nomor 189 tahun 1981 tentang Proyek Operasional Agraria (Prona), dan Sekarang Sudah di Ganti Dengan Nama Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (selanjutnya disebut PTSL) yang pelaksanaannya dilakukan oleh Pemerintah dalam Upaya untuk Mempercepat Pendaftaran Hak Sertifikat Tanah di Seluruh Wilayah Negara Indonesia **dapat Dikatakan Gagal**, karena Target Sertifikat yang Diterbitkan dengan Biaya yang dikeluarkan **tidak sebanding** dengan Sertifikat Tanah yang Didaftarkan, padahal dikeluarkannya Keputusan Menteri Dalam Negeri tersebut adalah dalam upaya untuk melakukan Percepatan Pensertifikatan Tanah secara massal dengan Biaya yang berasal dari **Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara**[3].

Dengan kondisi Perekonomian Indonesia pada saat ini maka perlu diwaspadai, Terutama yang berkaitan dengan para pelaku kegiatan Bisnis dalam Penggunaan dan Pemanfaatan Ruang yang kian besar. [4] Oleh karena itu Wilayah Kesatuan Republik Indonesia harus dapat dimanfaatkan serta didayagunakan secara efektif dengan memperhatikan Nilai-nilai konsep Dasar Manusia, Masyarakat, Serta Ekosistem yang terdapat di Indonesia. Kabupaten Demak adalah salah satu Kabupaten di Provinsi Jawa Tengah mempunyai Rencana Tata Ruang Wilayah (selanjutnya disebut RTRW) yang dituangkan dalam Peraturan Daerah Nomor 6 tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Demak tahun 2011- 2031. Fakta fakta di lapangan **menimbulkan pertanyaan** mengenai bagaimana Aturan yang dipakai oleh Badan Pertanahan Nasional.

Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang mengatur pelaksanaan

---

[3] Mohammad, Yamin Lubis dan Abdur Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah,* Mandar Maju,Bandung, hal. 192.
[4] Ibid,,

Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap dilaksanakan untuk Seluruh Objek Pendaftaran Tanah di Seluruh Wilayah Republik Indonesia dan mengatur Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Atas Dasar ketentuan tersebut, perlu adanya Tindakan Pemerintah serta Kesadaran Masyarakat dalam Rangka Pendataan Tanah demi terwujudkan Tertib Administrasi, Tertib Hukum dan memenuhi tuntutan Masyarakat Indonesia. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah akan menghasilkan suatu Produk Akhir yaitu berupa Sertifikat sebagai Tanda Bukti Kepemilikan Hak atas Tanah. Namun dalam Pelaksanaannya, pasti ada Hambatan, baik dalam Pelaksanaan Administrasi maupun dari Masyarakat itu sendiri. Masyarakat masih ada yang **belum begitu mengerti akan pentingnya** suatu Pendataan Tanah. Pemegang Hak atau Tanah berhak mendapatkan bukti Autentik yang berkekuatan Hukum tentang Kepemilikan Tanahnya dari Lembaga yang berwenang, yaitu Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1 Angka (2) Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2017 adalah Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara Serentak bagi semua Objek Pendaftaran Tanah di Seluruh Wilayah Republik Indonesia dalam 1 (satu) Wilayah Desa atau Kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi Pengumpulan dan Penetapan kebenaran Data Fisik dan Data Yuridis mengenai 1 (satu) atau beberapa Objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan Pendaftarannya.

Wilayah Kabupaten Demak sampai dengan tahun 2018 jumlah Tanah yang sudah bersertifikat Hak Milik kurang lebih sebanyak 204.914 (duaratus empat ribu sembilan ratus empat belas) bidang dan masih sekitar 40% (empat puluh persen)

dari 584.465 (lima ratus delapan puluh empat ribu empat ratus enam puluh lima) bidang serta yang belum bersertifikat sekitar 352.051 (tiga ratus lima puluh dua ribu lima puluh satu) bidang. Kebijakan Pendaftaran Hak atas Tanah yang tertuang dalam Peraturan Perundang-undangan tersebut sebagai suatu *das sollen* (yang ideal menurut Hukum), belum Terwujud sebagai suatu *das sein* (menurut Kenyataannya).

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut sehingga Peneliti berkeinginan untuk melakukan Penelitian Tesis dengan Judul Penelitian

PERAN KANTOR PERTANAHAN DALAM UPAYA MENINGKATKAN KESADARAN MASYARAKAT MENGENAI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN DEMAK.

B. Rumusan Masalah

Rumusan Masalah dapat mencapai pada Sasaran yang diharapkan, perlu dirumuskan Masalah yang akan Diteliti secara Konkrit, dengan maksud untuk mengadakan Spesifikasi Masalah, Adapun Perumusan Masalah yang akan dibahas dalam Penelitian ini adalah sebagai berikut:

3. Bagaimana Peran Kantor Pertanahan dalam Upaya Meningkatkan kesadaran masyarakat mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tahun 2018 dan tahun 2019 di Kabupaten Demak ?
4. Bagaimana Kendala dan, Solusinya, Kantor Pertanahan Kabupaten Demak Dalam Upaya Meningkatkan Kesadaran Masyarakat Mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian merupakan sarana yang dipergunakan manusia untuk memperkuat, membina serta mengembangkan Ilmu Pengetahuan. Ilmu Pengetahuan yang merupakan Pengetahuan yang Tersusun secara Sistematis dengan Penggunaan Kekuatan Pikiran, Pengetahuan mana senantiasa dapat diperiksa dan ditelah secara Kritis, akan berkembang terus atas Dasar Penelitian-penelitian yang yang sebelumnya. Hal itu terutama disebabkan, oleh karena penggunaan Ilmu Pengetahuan bertujuan, agar Manusia lebih Mengetahui dan lebih mendalami[5].

Tujuan dari Penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk Mengkaji dan Menganalisis bagaimana Peran Kantor Pertanahan dalam Upaya Meningkatkan kesadaran Masyarakat mengenai Pendaftaran Sertifikat Tanah dan Faktor apa yang Menyebabkan Tingkat Pendaftaran Sertifikat Tanah di Kabupaten Demak masih rendah; dan
2. Untuk Mengkaji Tentang Kendala dan, Solusinya, dan Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Demak Dalam Upaya Meningkatkan Kesadaran Masyarakat Mengenai Pendaftaran Sertifikat Tanah Sistematis Lengkap?

D. Manfaat Penelitian

Pada Dasarnya Manfaat atau Kegunaan dari Penelitian yang dilakukan ini dapat diklasifikasikan ke dalam 2 (dua) jenis, yaitu :

1. Kegunaan Teoritis
   a. Secara Teoritis, Hasil Penelitian ini diharapkan dapat Memberikan Manfaat bagi Perkembangan Hukum Agraria, serta dapat memberikan Masukan-masukan tentang Pendaftaran Sertifikat Tanah di Kabupaten Demak; dan

[5] Soerjono Soekanto. 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*,(Jakrta: Universitas Indonesia Presss), hal 3

b. Hasil Penelitian ini diharapkan dapat Melengkapi Literatur yang telah ada dan menjadi Bahan Penelitian lebih lanjut.

2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat Memberi Manfaat bagi semua pihak, baik Masyarakat maupun Pemerintah, dalam hal ini Kantor Pertanahan Nasional, yang berperan dalam Melaksanakan Pendaftaran Sertifikat Tanah sebagai Upaya Meningkatkan Pelayanan Pendaftaran Sertifikat Tanah kepada masyarakat.

E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teoritik.

a. Kerangka Konseptual

Kerangka Konseptual adalah Konsep-konsep Dasar yang berkaitan dengan Konsep-konsep yang terkandung dalam Judul Penelitian yang dijabarkan ke dalam Permasalahan dan Tujuan Penelitian. Konsep-konsep dasar menjadi pedoman Peneliti dalam Rangka upaya Mengumpulkan Data dan Bahan-bahan Hukum yang dibutuhkan oleh Peneliti untuk menjawab Permasalahan dan Tujuan dari Penelitian.[6]

Kantor Pertanahan adalah unit kerja (Instansi vertikal) Badan Pertanahan Nasional di Wilayah Kabupaten atau Kota, yang melakukan Pendaftaran Sertifikat Tanah dan Pemeliharaan Daftar Umum Pendaftaran Sertifikat Tanah. Kewenangan Kantor Pertanahan berada di bawah dan bertanggung-jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui

[6] Fakutas Hukum Universitas Diponegoro, 2017, *Buku Panduan Progam Studi Magister Kenotariatan*,Semarang, hal. 39.

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan dipimpin oleh seorang Kepala.[7]

Fungsi Kantor Pertanahan dalam Menyelenggarakan tugas, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi sebagai berikut.[8]

1. Penyusunan Rencana, Program, dan Penganggaran dalam rangka Pelaksanaan Tugas Kantor Pertanahan;
2. Pelayanan, Perijinan, dan Rekomendasi di Bidang Pertanahan;
5. Pelaksanaan Survei, Pengukuran, dan Pemetaan Dasar, Pengukuran, dan Pemetaan Bidang, Pembukuan Tanah, Pemetaan Tematik, dan Survei Potensi Tanah;
6. Pelaksanaan Penatagunaan Tanah, Landreform, Konsolidasi Tanah, dan Penataan Wilayah Pesisir, Pulau-pulau Kecil, Perbatasan, dan Wilayah tertentu;
7. Pengusulan dan Pelaksanaan Pemetaan Hak Tanah, Pendaftaran Sertifikat Tanah, Pemeliharaan Data Pertanahan dan Administrasi Tanah Aset Pemerintah;
8. Pelaksanaan Pengendalian Pertanahan, Pengelolaan Tanah Negara, Tanah Terlantar dan Tanah Kritis, Peningkatan Partisipasi dan Pemberdayaan Masyarakat;
9. Penanganan Konflik, Sengketa, dan Perkara Pertanahan;
10. Pengkoordinasian Pemangku Kepentingan Pengguna Tanah;
11. Pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan;

---

[7] Komaruddin, (1994 : 768), *Konsep tentang Peran Eksiklopedia Manajemen*, http://dspace. *Widyatama*.ac. Google, Selasa, Tanggal 2 Januari 2019

[8] Kantor Pertanahan, http://bpnsemarang.com/*tugas dan fungsi*.php, Google, Selasa, Tanggal 2 Januari 2019.

12. Pemberian Penerangan dan Informasi Pertanahan kepada Masyarakat, Pemeritah dan Swasta;
13. Pengkoordinasian Penelitian dan Pengembangan;
14. Pengkoordinasian Pengembangan Sumberdaya Manusia Pertanahan; dan
15. Pelaksanaan Urusan Tata Usaha, Kepegawaian, Keuangan, Sarana dan Prasarana, Perundang-undangan serta Pelayanan.

Pengertian Pendaftaran Tanah, menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah adalah : *"Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh 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."*

Tugas untuk melakukan Pendaftaran Tanah, pada Prinsipnya dibebankan kepada Pemerintah dan Para Pemilik Hak atas Tanah yang mempunyai Kewajiban untuk Mendaftarkan Hak atas Tanahnya, karena **Keberhasilan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah sangat tergantung pada peranan Masyarakat dan Pemerintah itu sendiri**. Dalam Sistem Hukum Tanah Nasional, UUPA sebagai Peraturan Dasar yang diimplementasikan melalui Peraturan Pelaksanaannya, diantaranya Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mempunyai **Kedudukan yang Sangat Strategis** dan menentukan, bukan saja hanya sekedar sebagai

Pelaksana Ketentuan Pasal 19 UUPA, tetapi lebih dari itu ia menjadi **Tulang Punggung** yang mendukung berjalannya Administrasi Pertanahan dan Hukum Pertanahan di Negara Indonesia.

Pendaftaran Tanah sangat penting bagi Pemegang Hak atas Tanah, demi terjaminnya Kepastian Hukum Hak atas Tanah yang bersangkutan, sehingga dengan mudah dapat mengetahui Status atau Kedudukan Hukum Tanah tersebut, Pendaftaran Tanah dimaksud adalah dengan meminta kepada Kantor Pertanahan agar Tanah yang Dimiliki atau Dikuasai oleh seseorang atau Badan Hukum dicatat Identitasnya di Kantor Pertanahan dan kepada **Pemegang Hak yang Sah diberikan Sertifikat Tanah**. Terkait dengan itu, maka dalam Penjelasan Pasal 19 ayat (1) UUPA, menyatakan bahwa :

"Untuk Menjamin Kepastian Hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Sertifikat Tanah diseluruh Wilayah Republik Indonesia"

Pendaftaran Sertifikat Tanah yang kita kenal dengan 2 (dua) cara yaitu[9]:

1. Dengan cara Pendafataran Tanah Sistematis Lengkap, yaitu Pendaftaran Hak atas Tanah yang dilakukan atas semua Bidang Tanah (massal) yang meliputi Wilayah 1 (satu) Desa/Kelurahan atau sebagiannya yang Pelaksanaannya atas Prakarsa Pemerintahan Era sekarang; dan
2. Dengan cara Melalui Proses Sporadik, yaitu Pendaftaran mengenai Bidang Tanah tertentu atas Permintaan Pemegang atau Penerima Hak yang bersangkutan secara Individual atau Massal, dengan cara mengajukan Permohonan Hak ke Kantor Pertanahan Kabupaten Demak Bidang seksi Pendaftaran dan Pengukuran.

---

[9] Boedi Harsono,1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya Jilid I, Hukum Tanah Nasional,* Djambatan,Jakarta, hal. 74.

Sertifikat Tanah mempunyai arti dan Peranan yang sangat penting bagi Pemegang Hak atas Tanah, yaitu.

a. Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah;
b. Dapat dijadikan Agunan/jaminan Hutang;
c. Dapat Mengurangi Kemungkinan timbulnya Sengketa dengan pihak lain;
d. Memperkuat Posisi Tawar-menawar apabila Tanah diperlukan pihak lain untuk kegiatan Pembangunan; dan
e. Mempersingkat Proses Peralihan serta Pembebanan Tanah.

Produk dari Pendaftaran Sertifikat Tanah adalah diberikannya Surat Bukti Hak kepada Pemegangnya sebagai Tanda Bukti Hak yang Kuat, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA.[10]Hal ini juga menyangkut Kekuatan Bukti dari Suatu Bukti Hak yang dalam Teori disebut Asas Publisitas, maka yang dipakai dalam **Pendaftaran Hak atas Tanah di Indonesia adalah Sistem Publisitas Negatif yang mengandung Unsur Positif**. Negara hanya memberikan Jaminan atas Bukti Hak Kepemilikan atas Tanah kepada seseorang dan Bukti Hak Kepemilikan atas Tanah ini bukan merupakan Satu-satunya sebagai Alat Bukti Kepemilikan Hak atas Tanah, tetapi hanya sebagai Alat Bukti yang kuat. Artinya Negara tidak menjamin bahwa orang yang Terdaftar sebagai Pemegang Hak atas Tanah tersebut benar-benar orang yang berhak, karena menurut Sistem ini sahnya Perbuatan Hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya Hak atas Tanah kepada Pembeli, bukan Pendaftarannya.[11] Oleh karena itu sewaktu-waktu

---

[10] A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP. 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP. 37 Tahun 1998)* Mandar Maju, Bandung, hal. 6.

[11] A.P. Parlindungan, *Ibid*., hlm. 81.

dapat digugat **oleh orang yang merasa lebih berhak atas Tanah tersebut.** Pihak yang memperoleh Tanah dari orang yang sudah Terdaftarpun tidak dijamin, walaupun memperoleh Tanah itu dengan Itikad Baik.

Dalam Sistem Publikasi Negatif yang mengandung Unsur Positif ini berlaku Asas yang dikenal sebagai Asas *Nemo Plus Juris*, yaitu walaupun telah melakukan Pendaftaran Hak atas Tanah, *Penerima Hak atas Tanah kemungkinan masih Menghadapi Gugatan dari orang yang dapat Membuktikan bahwa ia adalah Pemegang Hak atas Tanah yang sebenarnya*. Untuk mengatasi Kelemahan Sistem Pendaftaran Tanah ini digunakan suatu Lembaga yang dikenal dalam Hukum Adat, yaitu Lembaga *Rechtsverwerking*, dengan tujuan untuk memberikan Perlindungan Hukum kepada Pemegang Sertifikat Tanah, yaitu apabila ada pihak lain yang merasa mempunyai Hak atas Tanah, ia hanya dapat menuntut Hak atas Tanah tersebut dalam waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal tersebut merupakan suatu bukti bahwa **Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia menggunakan Sistem Negatif Cenderung Positif dan upaya mendekati Kepastian Hukum.**

Kepastian Hukum merupakan tujuan utama diselenggarakannya Pendaftaran Tanah sebagaimana yang diamatkan oleh Pasal 19 UUPA, bahwa Pendaftaran Tanah akan *diselenggarakan dengan cara Sederhana, Aman, Terjangkau, Mutakhir dan Terbuka dan Mudah dimengerti serta dijalankan oleh Rakyat yang bersangkutan*. Pengertian dijalankan oleh rakyat secara sosiologis berarti adanya keterlibatan rakyat secara aktif dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah. Keterlibatan rakyat itu secara tegas

ditetapkan dalam Penjelasan Umum UUPA angka IV mengenai Dasar-dasar untuk Mengadakan Kepastian Hukum, yang berbunyi sebagai berikut :

> *"Sesuai dengan tujuannya, yaitu akan memberikan Kepastian Hukum, maka Pendaftaran itu diwajibkan bagi para Pemegang Hak yang bersangkutan."*[12]

Melalui Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah, maka dapat dengan mudah bagi pemilik untuk.[13]

1. Para Pemilik Tanah dengan mudah membuktikan Haknya dengan memberikan Surat Tanda Bukti Hak atas Tanah, yang berupa Sertifikat;
2. Mereka yang Memerlukan Keterangan dengan mudah memperolehnya karena terbuka untuk umum, di mana semua Data Hak atas Tanah yang didaftar disimpan di Kantor Pertanahan. Kepada mereka yang memerlukan diberikan keterangan tertulis, yang berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah; dan
3. Memperoleh Alat Pembuktian yang kuat tentang Sahnya suatu Perbuatan Hukum mengenai Hak atas Hanah dan untuk menjami Kepastian Hukum.

b. Kerangka Teoritik

Pengertian Peranan menurut **Soerjono Soekanto** adalah *Peranan merupakan Aspek dinamis kedudukan (status), apabila seseorang Melaksanakan Hak dan Kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, maka ia menjalankan Suatu Peranan*[14]. Berdasarkan pengertian tersebut dapat diambil pengertian bahwa Peranan merupakan Penilaian sejauh mana Fungsi

---

[12] Muchtar Wahid, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah, Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis*, Republika, Jakarta hal. 69.

[13] Boedi Harsono,1998 *Jaminan Kepastian Hukum di Bidang Pertanahan, Kasus-Kasus Pengadaan Tanah Dalam Putusan Pengadilan (Suatu Tinjauan Yuridis*), (Mahkamah Agung Republik Indonesia), hal. 32.

[14] Soejono Soekamto, (2002 : 234), http://dspace. *Widyatama*.ac. Google, Selasa, Tanggal 2 Januari 2019

seseorang atau bagian dalam menunjang usaha pencapaian tujuan yang ditetapkan atau ukuran mengenai hubungan 2 (dua) variabel yang mempunyai Hubungan Sebab Akibat.

Sementara itu Menurut Pasal 11 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah meliputi 2 (dua) jenis kegiatan yaitu; Pendaftaran Tanah untuk pertama kali (*initial registration*), Pemeliharaan data Pendaftaran Tanah (*maintenance*).

Pendaftaran Tanah untuk pertama kali adalah Kegiatan Pendaftaran Tanah yang dilakukan terhadap Objek Pendaftaran Tanah yang belum Terdaftar. Sedangkan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah dilakukan apabila terjadi Perubahan pada Data Fisik dan/atau Data Yuridis Objek Pendaftaran Tanah yang telah Terdaftar. Adanya Perubahan-perubahan tersebut Wajib didaftarkan oleh Pemegang Hak yang bersangkutan dan terhadap Perubahan tersebut dilakukan penyesuaian dalam Peta Pendaftaran Tanah, Daftar Tanah, Daftar Nama, Surat Ukur, Buku Tanah dan Sertifikatnya.[15]

Hal-hal yang diatur dalam Ketentuan Pasal 103 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat menjadi salah 1 (satu) Sumber Data bagi Pemeliharaan Data Pendaftaran Hak atas Tanah dan oleh karena itu wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan Dasar yang Kuat untuk Pendaftaran Peralihan Hak yang bersangkutan. Hasil akhir dari Proses Pendaftaran Tanah tersebut, kemudian diterbitkan Sertipikat Tanah yang

[15] Muhammad Yamin Lubis dan Abdur. Rahim Lubis, *Op. Cit*., hal. 141

berisi Data Fisik dan Data Yuridis. Dengan Diterbitkannya Sertifikat Tanah, **maka Subjek Hak dan Objek Haknya menjadi nyata**.

Menurut Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

"Sertifikat adalah Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai Alat Pembuktian yang Kuat mengenai Data Fisik dan Data Yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang Data Fisik dan Data Yuridis tersebut sesuai dengan Data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah Hak yang bersangkutan".

Pelaksanaan dari kegiatan Pendaftaran Hak atas Tanah tersebut menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA diinstruksikan kepada Pemerintah, artinya Perencanaan, Pengorganisasian, Pelaksanaan dan Pengawasan dari kegiatan Pendaftaran Hak atas Tanah tersebut semuanya dilakukan oleh Pemerintah. Ruang lingkup dari kegiatan Pendaftaran Hak atas Tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, meliputi:

1. Pengukuran, Perpetaan dan Pembukuan Hak atas Tanah;
2. Pendaftaran Hak-hak atas Tanah dan Peralihan Hak-hak tersebut; dan
3. Pemberian Surat-surat Tanda Bukti Hak, yang berlaku sebagai Alat Pembuktian yang Kuat."

Menurut **Sudikno Mertokusumo**, tujuan pokok dari Hukum adalah *untuk menciptakan Tatanan Masyarakat yang Tertib, menciptakan Ketertiban dan Keseimbangan*[16]. Dalam mencapai tujuan Hukum tersebut Hukum bertugas membagi Hak dan Kewajiban antar Perorangan dalam Masyarakat, membagi Wewenang dan mengatur cara Memecahkan Masalah Hukum serta

[16] Sudikno Mertokusumo, 2003, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar,* Liberty,Yogyakarta, hal. 71.

Memelihara Kepastian Hukum bagi manusia pribadi dan masyarakat luas. Perwujudan Unsur Kepastian Hukum bergantung minimal pada 3 (tiga) hal, yaitu:[17]

1. Kebutuhan akan Hukum yang semakin hari semakin besar, yang oleh Hukum harus selalu dipenuhi;
2. Kesadaran Hukum manusia dan masyarakat, yang semakin hari semakin bertambah tinggi, sehingga harus diproses dengan baik oleh Hukum; dan
3. Tercapainya tujuan Hukum termasuk Kepastian Hukum, di samping bergantung kepada Norma Hukum, juga pada Faktor Penegakan Hukum.

Jika menginterprestasikan Janji Hukum dalam Tujuan Pendaftaran Tanah di mana Kepastian Hukum seharusnya diwujudkan, maka **Indonesia seyogianya menganut Sistem Pendaftaran Tanah Positif.** Dalam hal suatu Sistem Hukum tidak dapat merealisasikan tujuan Hukum yang diharapkan, maka menunjukkan adanya **Penyakit Hukum** yang dapat menimpa Strukturnya, Substansinya dan juga Kultur Hukumnya[18]. Dengan demikian Efektivitas Hukum akan terwujud apabila Sistem Hukum yang terdiri dari Unsur Struktur Hukum, Substansi Hukum dan Kultur Hukum dalam suatu masyarakat bekerja saling mendukung di dalam pelaksanaannya[19]. Dengan bekerjanya ketiga Unsur Sistem Hukum itu, tidak tertutup kemungkinan bahwa hasil pengujian Nilai-nilai Praktis dalam masyarakat, akan menjadi masukan dalam Penyempurnaan Nilai Implementasi Pendaftaran Tanah yang pada gilirannya mempengaruhi Nilai Fundamental.

Achmad Ali, *lebih menegaskan bahwa Efektifitas atau tidaknya Hukum, tidak semata-mata ditentukan oleh Peraturannya, tetapi juga*

---

[17] Muchtar Wahid, *Op. Cit*., hal. 86
[18] Muchtar Wahid, *Ibid*., hal. 86.
[19] Muchtar Wahid, *Ibid*., hal. 81.

dukungan dari beberapa Institusi yang berada disekelilingnya, seperti Faktor Manusianya, Faktor Kultur Hukumnya, Faktor Ekonomis, dan sebagainya[20].

F. Asas asas yang terkandung dalam Al Qur,an

1. Asas Keadilan adalah asas yang penting dan mencakup semua asas dalam bidang Hukum Islam, Berdasarkan dalam al,Qur,an Surah An.Nisa Ayat 135 Yang Berbunyi:

   ;Yaa ai-yuhaal-ladziina aamanuu kuunuu qau-waamiina bil qisthi syuhadaa-a lillahi walau'ala anfusikum awil waalidaini wal aqrabiina in yakun ghanii-yan au faqiiran fallahu aula bihima falaa tattabi'uulhawa an ta'diluu wa-in talwuu au tu'ridhuu fa-innallaha kaana bimaa ta'maluuna khabiiran;

   Yang artinya, *Wahai Orang orang yang Beriman, Jadilah kamu orang yang Benar benar penegak keadilan, Menjadi saksi Karena Allah biarpun terhadap dirimu sendiri atau ibu bapa dan kaum kerabatmu. Jika ia kaya ataupun miskin, maka Allah lebih tahu kemaslahatannya. Maka janganlah kamu mengikuti hawa nafsu karena ingin menyimpang dari kebenaran. Dan jika kamu memutar balikan kata kata atau dengan enggan menjadi saksi,maka sesungguhnya allah adalah Maha Mengetahui segala apa yang kamu kerjakan.*

2. Asas Kepastian Hukum adalah asas yang menyatakan bahwa tidak ada satu perbuatan yang dapat dihukum kecuali atas kekuatan ketentuan peraturan yang ada dan berlaku pada perbuatan itu, asas ini berdasarkan alquran surat al,maidah ayat 95 yang berbunyi,

[20] Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Gunung Agung, Jakarta, hal. 202.

;**Yaa ai-yuhaal-ladziina aamanuu laa taqtuluush-shaida wa-antum harumun waman qatalahu minkum muta'ammidan fajazaa-un mitslu maa qatala minanna'ami yahkumu bihi dzawaa'adlin minkum hadyan baalighal ka'bati au kaffaaratun tha'aamu masaakiina au' adlu dzalika shiyaaman liyadzuuqa wabaala amrihi'afaallahu 'ammaa salafa waman 'aada fayantaqimullahu minhu wallahu'aziizun dzuuuntiqaamin;**

Yang artinya:

Hai orang orang yang beriman, janganlah kamu membunuh binatang buruan, ketika kamu sedang ikhram. Barang siapa diantara kamu membunuhnya dengan sengaja, maka dendanya ialah menganti dengan binatang ternak seimbang dengan buruan yang dibunuhnya,menurut putusan 2 (dua) orang yang adil di antara kamu sebagai had-yad yang di bawa ke ka'bah atau (Dendanya) membayar kaffarat dengan memberi makan orang-orang miskin atau berpuasa seimbang dengan makanan yang dikeluarkan itu, supaya dia merasakan akibat buruk dari perbuatanya, Allah telah memaafkan apa yang telah lalu . dan barang siapa yang kembali mengerjakanya, niscaya Allah akan menyiksanya, Allah Maha Kuasa lagi mempunyai (Kekuasaan Untuk) Menyiksa;

3. Asas Kemanfaatan adalah asas yang menyertai asas keadilan dan kepastian hukum yang telah disebut diatas,

   Asas ini lebih mengutamakan dan mempertimbangkan kemanfaatanya. Berdasarkan Al Qur,an surah Albaqoroh ayat 178. Yang berbunyi;

   ;**Ya ayyuhallazina amanu kutiba alaikumul-qisasufil-qatla al-hurru bil-hurri wal-abdu bil –abdi wal-unsa bil-unsa, fa man ufiya lahu min**

akhihi syai'un fattiba'um bil-ma'rufi wa ada'un ilaihi bi'ihsan, zalika takhfifum mir rabbikum wa rahman, fa mani,tada ba,da zalika fa lahu azabun alim;.

Yang artinya: Hai Orang-orang yang beriman, diwajibkan atas kamu qishaash berkenaan dengan orang-orang yang dibunuh, orang merdeka dengan orang merdeka, hamba dengan hamba, Wanita dengan Wanita. Maka barang siapa yang mendapat suatu pemaafan dari saudaranya, hendaklah (yang memaafkan) mengikuti dengan cara yang baik, dan hendaklah (yang diberi maaf) membayar (diat) kepada yang memberi maaf dengan cara yang baik (pula). Yang Demikian itu adalah suatu keringanan dari Tuhan kamu dan suatu rahmad. Barang siapa yang melampui batas sesudah itu , maka baginya siksa yang sangat pedih.

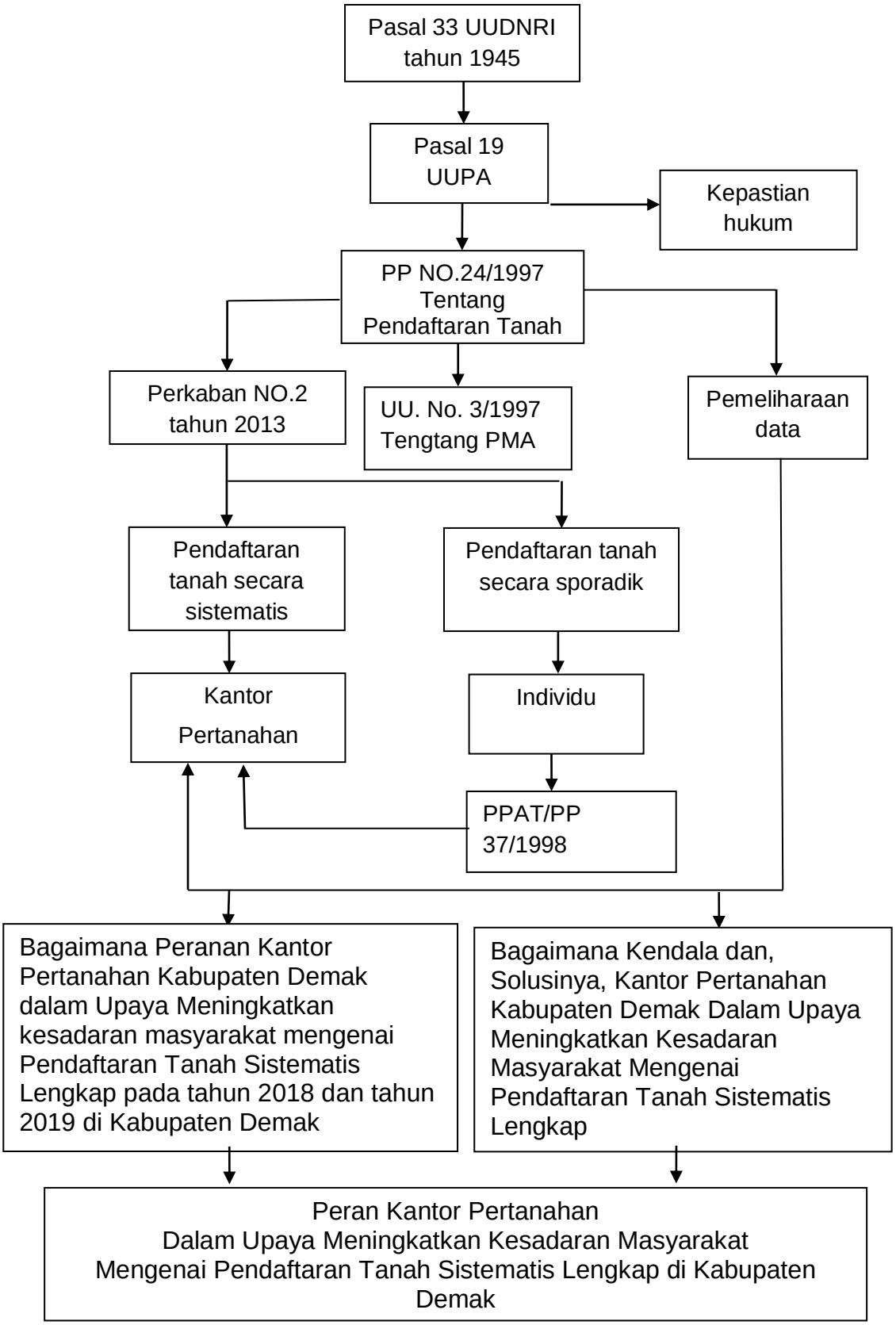
4. Asas Kebaikan dalam Al Qur,an Surah Al-Maidah ayat 90 yang berbunyi;

   ;Yaa aiyuhaal-ladziina aamanuu innamaal khamru wal maisiru wal anshaabu wal azlaamu rijsun min amalizy-syaithaani faajtanibuuhu la,allakum tuflihuun;

   Yang artinya: hai orang-orang yang beriman sesungguhnya (meminum) Khamar, berjudi,(berkorban untuk) berhala, mengundi nasib dengan panah, adalah termasuk perbuatan Syaitan, Maka jauhilah Perbuatan-perbuatan itu agar kamu mendapatkan keberuntungan. [21]

[21] http://dspace. *Asas keadilan dan Kenafaatan*.ac. Google, Rabu, Tanggal 3 April 2019

G. Kerangka Alur Fikir.



H. Metode Penelitian

Metode berasal dari Bahasa Yunani *Methodos* yang berarti cara atau jalan yang ditempuh. Metode Penelitian adalah Suatu Proses, Prinsip-prinsip dan Tata cara untuk Memecahkan Masalah yang dihadapi dalam melakukan Penelitian,[22] merupakan Usaha untuk Menemukan, Mengembangkan dan Menguji Kebenaran suatu Pengetahuan, yang dilakukan dengan menggunakan Metode-metode Ilmiah atau suatu cara Sistematis yang digunakan oleh para Ilmuwan untuk Memecahkan Masalah yan diteliti dengan Aturan tertentu.[23]

Untuk mencapai Sasaran yang tepat di dalam Penelitian diperlukan suatu Metode tertentu. Adapun Metode yang digunakan dalam Penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan yang dipergunakan dalam membahas Masalah Penelitian ini adalah Metode Pendekatan *Yuridis Empiris*. Pendekatan Yuridis, digunakan untuk menganalisis berbagai Peraturan Perundang-undangan terkait dengan Peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak Dalam Upaya Meningkatkan Kesadaran Masyarakat Mengeanai Pendaftaran Sertifikat Tanah. Sedangkan Pendekatan Empiris, digunakan untuk Menganalisa Hukum yang dilihat sebagai Perilaku Masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan. Dengan demikian pendekatan *Yuridis Empiris* adalah sebuah metode Penelitian Hukum yang berupaya untuk melihat Hukum dalam artian yang nyata atau dapat dikatakan Melihat, Meneliti, bagaimana bekerjanya Hukum di Masyarakat.

---

[22] Soerjono Soekanto,1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press,Jakarta, hal:6
[23] Sutrisno Hadi, 2000 *Metodologi Researh*, jilid 1 ,Yogyakarta, hal:4

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam Penelitian ini bersifat Deskriptif Analistis yaitu suatu Penelitian yang menggambarkan, Menelaah, menjelaskan dan Menganalisa Hukum baik dalam bentuk Teori maupun Praktik Pelaksanaan dari Hasil Penelitian di Lapangan, dengan mengaitkannya dengan Teori-teori Hukum yang berlaku dan Pelaksanaan Hukum Positif,[24] yang kemudian dibahas atau Dianalisis dan Menyimpulkan.

3. Sumber dan Jenis Data

Secara umum Jenis Data yang diperlukan dalam suatu Penelitian Hukum terarah pada Penelitian Data Primer dan Sekunder. Adapun Jenis dan Sumber Data yang dipergunakan dalam Penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Data Primer

Data primer adalah Data yang diperoleh langsung dari Narasumber yang dianggap mengetahui segala informasi yang diperlukan dalam Penelitian, yang berupa pengalaman praktik dan Pendapat Subjek Peneliti tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Demak Dalam Upaya Meningkatkan Kegiatan Pendaftaran Hak Atas Tanah**.**

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah Data yang dipergunakan untuk mendukung Data Pokok, yang diperoleh melalui Studi Kepustakaan, yang berkaitan dengan Masalah yang diteliti, dipergunakan sebagai Landasan Pemikiran yang bersifat Teoritis, meliputi:[25]

---

[24] Bambang Waluyo,1999 *Penelitian Hukum Dalam Praktik*, Sinar GrafikaJakarta, hal.16

[25] P. Joko Subagyo,*Metode Penelitian Dalam Teori Dan Praktik* (Jakarta:PT.Rineka Cipta,1997), hal. 89

1) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer adalah Peraturan Pokok yang mengikat dikeluarkan oleh Pemerintah, yang isinya membahas Bahan-bahan Hukum Primer,[26] bahan Hukum Primer terdiri dari:

a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
b) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
c) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 tahun 1988, yang telah beberapa kali diubah dan terakhir diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
d) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan lainnya yang berhubungan dengan Pendaftaran Tanah;
e) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah;
f) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; dan
g) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP 37 tahun 1998 Tentang Peraturan PPAT.

[26] Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum,* Cet Ketiga (Jakarta: PT. Rineka Cipta 2001),hal.103

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah berupa semua Publikasi tentang Hukum,[27] Hasil Karya dan Bahan Hukum Primer dan dapat membantu menganalisa Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder terdiri dari:

a) Buku-buku yang memuat Hasil Penelitian;
b) Dokumen berkaitan dengan Pendaftaran Tanah; dan
c) Majalah, Surat Kabar dan Tulisan Ilmiah yang berkaitan dengan Materi Penelitian; dan

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier berupa Kamus Hukum dan Ensiklopedia yang memberikan petunjuk maupun penjelasan Bahan Hukum Primer dan Bahan Hukum Sekunder.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam Penelitian ini Penulis mempergunakan Teknik Pengumpulan Data sebagai berikut :

a. Studi Lapangan

Yaitu suatu Penelitian dimana Peneliti secara langsung terjun ke lapangan untuk mendapatkan Data dan Keterangan yang diperlukan. Teknik yang dipakai dalam Pengumpulan Data melalui Studi Lapangan ini adalah:

1) Pengamatan (Observasi)

Dalam menggunakan Metode Observasi cara yang paling efektif adalah melengkapinya dengan format atau blangko pengamatan

[27] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Predana,2000), hal.41

sebagai Instrumen. Format yang disusun berisi Item-item tentang kejadian atau tingkah laku yang digambarkan akan terjadi.

Dari Peneliti yang berpengalaman diperoleh suatu petunjuk bahwa Mencatat Data Observasi bukanlah sekedar mencatat, tetapi juga mengadakan Pertimbangan kemudian mengadakan Penelitian ke dalam suatu Skala bertingkat.[28]

2) Wawancara

Metode Wawancara dianggap sebagai Metode yang paling Efektif dalam pengumpulan Data Primer di Lapangan, karena Wawancara langsung terhadap Responden untuk menanyakan Fakta-fakta yang ada dan pendapat maupun persepsi dari Responden. Sistem Wawancara yang dipergunakan adalah Wawancara Bebas Terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat Wawancara dilakukan.[29] Dalam Wawancara ini, Responden yang Diwawancari mempunyai pengalaman pada Objek yang berkaitan dengan Permasalahan dalam Penelitian. Pihak yang di Wawancara meliputi:

Pejabat pertanahan Kabupaten Demak, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Masyarakat yang mempunyai Tanah.

3) Kuesioner

Kuesioner dipergunakan untuk memperoleh Data atau keterangan dari Responden mengenai Pendaftaran Sertifikat tanah. Kuesioner ini sifatnya tertutup yaitu dengan memberikan daftar Pertanyaan yang

---

[28] Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), hal. 229

[29] *Ibid* hlm.26

telah dipersiapkan sebelumnya untuk dijawab oleh Responden untuk memperoleh data yang diinginkan dari Pemilik Tanah baik yang sudah Bersertifikat maupun yang belum Bersertifikat.

b. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan Dilakukan dengan cara Membaca, Mencacat dan Mengutip Informasi dari Data Sekunder, Guna menggali Teori-teori yang berkembang dan mengadakan Interpretasi,[30] serta meneliti terhadap Dokumen-dokumen yang berkaitan dengan Masalah dalam Penelitian.

5. Teknik Analisis Data

Analisis dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan Interpretasi secara Logis, Sistematis, dan Konsisten sesuai dengan teknik yang dipakai dalam pengumpulan Data dan Sifat Data yang diperoleh. Dalam menganalisis Data Penelitian ini dipergunakan Metode Analisis Kualitatif, terhadap Data Sekunder yang dikomplementerkan dengan Data yang diperoleh dari Penelitian di Lapangan.

Peneliti melakukan Penelitian pada awalnya adalah Data Sekunder untuk kemudian dilanjutkan dengan Penelitian terhadap Data Primer di Lapangan atau terhadap Masyarakat. setelah semua Data yang berkaitan dengan Penelitian ini dikumpulkan, kemudian dilakukan Abstraksi dan Rekonstuksi terhadap Data tersebut, selanjutnya disusun secara Sistematis sehingga akan diperoleh gambaran yang komprehensif mengenai cara penyelesaian Permasalahan yang dibahas.

---

[30] Muh Zasir, *Metode Penelitian* (Jakarta: Ghalia Indonesia,1998), hlm.111

I. Keaslian Tulisan Dengan Tulisan Terdahulu.

No.	Judul Tulisan dan Penulis	Bentuk Tulisan	Tahun	Universitas	Keterangan / Permasalahan
1	Peranan kantor pertanahan kabupaten demak Dalam upaya meningkatkan pendaftaran Hak atas tanah Di Tulis Oleh: AMIN HANDOKO	TESIS	2010	UIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG	1. Bagaimana peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dalam upaya meningkatkan pendaftaran hak atas tanah ? 2. Mengapa tingkat pendaftaran hak atas tanah di Wilayah Kabupaten Demak sampai saat ini masih rendah ? 3. Upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan untuk mengatasi minimnya pendaftaran tanah di Kabupaten Demak ?
2	Pendaftaran Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Bandar Lampung Ditulis Oleh : KARINA GITA SAHPRADA	Skipsi	2018	Universitas Lampung Bandar Lampung	1. Bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Bandar Lampung? 2. Bagaimana Hambatan yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap?
3	Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Sleman Berdasarkankan Keputusan Menteri	Skripsi	2018	Universitas Islam Indonesia Yogyakarta	1. Bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Sleman? 2. Faktor Faktor apa sajakah yang Menjadi

	Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2017 Ditulis Oleh : HANIDA GAYUH SAENA				Penghambat Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Sleman?
4	Peran kantor Pertanahan Dalam Upaya Meningkatkan Kesadaran Masyarakat Mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Demak, Di Tulis Oleh : NUR CHAMID	Tesis	2019	UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG SEMARANG	1. Bagaimana Peran Kantor Pertanahan dalam Upaya Meningkatkan kesadaran masyarakat mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tahun 2018 dan tahun 2019 di Kabupaten Demak? 2. Bagaimana Kendala dan, Solusinya, Kantor Pertanahan Kabupaten Demak Dalam Upaya Meningkatkan Kesadaran Masyarakat Mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap?

J. Sistematika Penelitian

Hasil Penelitian ini selanjutnya dituangkan dalam bentuk Tesis yang uraiannya disampaikan dalam Bab-bab, dimana antara Bab yang 1 (satu) dengan Bab yang lain merupakan 1 (satu) kesatuan yang saling berhubungan, dimana tiap Bab masih terbagi lagi menjadi Sub Bab, hal ini dimaksudkan agar materi yang disampaikan lebih jelas dan mudah dipahami.

BAB I Pendahuluan

Pendahuluan yang berisi Uraian tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual dan Kerangka Teoritik, Asas-asas yang Terkandung dalam Al,Qur'an, Kerangka Alur Fikir, Metode Penelitian, Keaslian Tulisan dengan Tulisan Terdahulu, Sistematika Penelitian.

BAB II Tinjauan Pustaka

Tinjauan Pustaka berisi tentang Tinjaun Umum tentang Pendaftaran Sertifikat Tanah setelah berlakunya UUPA, Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Sertifikat Tanah secara Umum, Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Pihak pihak yang terlibat dalam

proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Demak.

BAB III Hasil Penelitian

Hasil Penelitian berisi tentang :

1. Bagaimana Peran Kantor Pertanahan dalam Upaya Meningkatkan kesadaran masyarakat mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tahun 2018 dan tahun 2019 di Kabupaten Demak ?
2. Bagaimana Kendala dan, Solusinya, Kantor Pertanahan Kabupaten Demak Dalam Upaya Meningkatkan Kesadaran Masyarakat Mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap?

BAB IV Penutup Berisi Simpulan Dan Saran

Bab ini Berisi tentang simpulan yang merupakan Intisari hasil Penelitian dan Pembahasan. Serta saran sebagai Upaya yang dapat ditempuh atau tindak Lanjut dari Penelitian yang dimaksud.

JADWAL PENELITIAN

Tabel 2 Tabel Jadwal Penelitian

No.	Jadwal Penelitian	Bulan																			
		Bulan I				Bulan I I				Bulan III				Bulan IV				Bulan V			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1.	Penyusunan Proposal	■	■	■																	
2.	Review Proposal				■																
3.	Persiapan Penelitian					■	■														
4.	Pengumpulan Data							■	■	■	■										
5.	Analisis Data											■	■								
6.	Penyusunan Tesis													■	■	■	■				
7.	Ujian Tesis																	■			