

**TINJAUAN HUKUM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH  
DI KABUPATEN KENDAL  
(Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal)**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Memperoleh  
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum  
Program Kekhususan Hukum Perdata**



Diajukan oleh :

**Bagus Wahyu Murtadzo**  
30301800090

**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2022**

**TINJAUAN HUKUM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH  
DI KABUPATEN KENDAL  
(Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal)**



Diajukan oleh :

**Bagus Wahyu Murtadzo**  
30301800090

Pada Tanggal, 7 September 2022

Telah Disetujui oleh:  
Dosen Pembimbing:

**Prof. Dr. Anis Mashdurohatun, S.H, M.Hum**  
NIDN: 0621057002

**TINJAUAN HUKUM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH  
DI KABUPATEN KENDAL  
(Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal)**

Dipersiapkan dan Disusun Oleh :

**Bagus Wahyu Murtadzo**

**30301800090**

Telah Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji

Pada tanggal **24 Agustus 2022**

dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat dan Lulus

Tim Penguji

Ketua

**Dr. H., Umar Ma'rof, S.H., Sp.N., M.Hum**  
NIDN: 0617026801

Anggota

Anggota

**Dr. Lathifah Hanim, S.H., M.Hum., M.Kn**  
NIDN: 06021027401

**Prof. Dr. Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum**  
NIDN: 0621057002

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum

**Dr. Bambang Tri Bawono S.H., M.H**  
NIDN: 06-0707-7601

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Bagus Wahyu Murtadzo  
NIM : 30301800090  
Jurusan : Perdata  
Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa Skripsi yang diajukan dengan judul Tinjauan Hukum Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Kendal (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal) adalah hasil karya sendiri, tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kersajanaan di perguruan tinggi atau karya yang pernah ditulis/diterbitkan orang lain, kecuali yang secara tertulis beracu dalam daftar pustaka. Skripsi ini adalah milik saya, segala bentuk kesalahan dan kekeliruan dalam Skripsi ini adalah tanggung jawab penulis.

Semarang, 21 - AGS-2022



  
Bagus Wahyu Murtadzo

### PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Bagus Wahyu Murtadzo  
NIM : 30301800090  
Jurusan : Perdata  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa Skripsi dengan judul : Tinjauan Hukum Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Kendal (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal). dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikanya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/ Plagiatisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 24-08-2022

Yang menyatakan,



Bagus Wahyu Murtadzo

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

"Siapa yang keluar untuk menuntut ilmu, maka dia berjuang fi sabilillah hingga dia kembali."

- HR. Tirmidzi

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

✚ Kedua Orang Tua sebagai salah satu bukti cinta dan rasa terima kasihku yang telah memberikan dukungan untuk menyelesaikan karya tulis ini.

✚ Almameterku UNISSULA.



## KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, karena atas izin, rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua. Shalawat serta salam kita curahkan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW. Penyusunan penulisan skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Kendal (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal)”

Adapun tujuan dengan penyusunan penulisan hukum ini ialah sebagai salah satu persyaratan untuk mendapat gelar Sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari sepenuhnya bahwasanya tanpa bantuan dari berbagai pihak skripsi ini tidak akan terwujud sebagaimana adanya sekarang. Oleh sebab itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan yang tulus kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H., selaku wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Arpangi, S.H., M.H., selaku wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

5. Ibu Dr. Hj, Aryani Witasari, S.H., M.Hum., selaku Ketua Prodi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Ibu Prof. Dr. Anis Mashdurohatun, SH.,M.Hum selaku Dosen Pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan tuntunan dan arahan kepada penulis untuk menyusun skripsi ini.
7. Bapak Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H., selaku Dosen Wali atas perhatian, bimbingan dan arahan selama penulis menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Bapak dan Ibu Dosen beserta Staf Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan ilmu dan bantuannya selama penulis menjadi mahasiswa.
9. Ibu Purnama Ning Prihatin selaku narasumber yang memberikan jawaban atas pertanyaan penulis sehingga mendapatkan data untuk dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
10. Kedua orang tua penulis bapak dan ibu serta keluarga tercinta, yang senantiasa membantu dan memotivasi serta berdoa untuk keberhasilan penulis dalam penyusunan skripsi ini.
11. Teman-teman Fakultas Hukum Unissula Angkatan 2018
12. Semua pihak yang membantu baik secara langsung maupun tidak langsung dalam penyusunan usulan penelitian skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Semoga amal baik mereka dicatat sebagai amalan yang terbaik di sisi

Allah SWT. Penulis juga memohon maaf bila dalam usulan penelitian skripsi ini terdapat kekurangan dan kesalahan karena penulis hanyalah manusia biasa yang tidak lepas dari kesalahan.

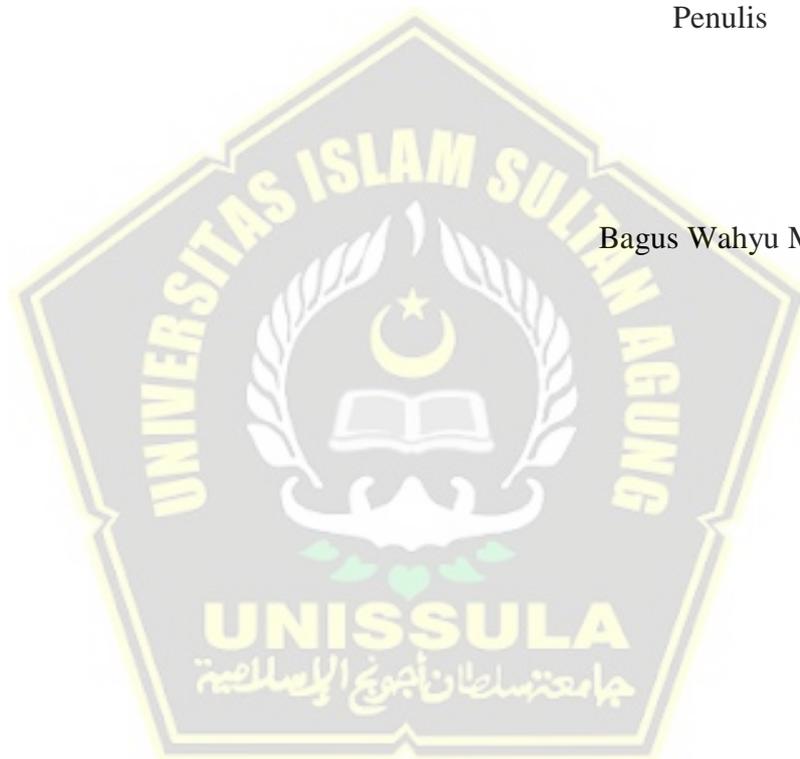
Penulis berharap semoga apa yang terkandung dalam usulan penelitian skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak. Aamiin.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Semarang, 2022

Penulis

Bagus Wahyu Murtadzo



## ABSTRAK

Pendaftaran Tanah yaitu 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, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Metode penelitian menggunakan pendekatan *yuridis sosiologis*. Sumber data diperoleh dari beberapa tahapan yaitu melalui penelitian lapangan (wawancara) dan penelitian pustaka. Analisis data dengan cara sistematis meliputi reduksi data, penyajian Data serta penarikan kesimpulan.

Berdasarkan hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Kendal, yaitu setiap kepengurusan perihal pertanahan masyarakat dapat mengurusnya di Kantor Pertanahan. Sedangkan pendaftaran tanah di Kabupaten Kendal dapat dilakukan dengan cara sistematis maupun sporadis. Dalam prosesnya pemberian hak atas tanah Kantor Pertanahan melalui beberapa Proses antara lain: pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah, pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah tersebut, serta pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti pembuktian yang kuat. Kendala yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Kendal yaitu adanya faktor internal dan eksternal. Problematika internal yaitu problematika yang timbul dari Kantor pertanahan itu sendiri yaitu pegawai yang teledor dalam menjalankan tugas dan pegawai yang kurang disiplin. Sedangkan problematika eksternal yaitu problematika yang timbul dari pemohon yaitu ketidak lengkapan persyaratan permohonan, belum terselesaikannya biaya permohonan, dan adanya sengketa dari tanah yang di mohonkan. Solusi Terhadap Kendala-Kendala Yang Terjadi Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Kendal yaitu problematika dari Kantor ( internal ) yaitu memberikan sanksi berupa teguran, skor, bahkan pemecatan apabila terbukti lalai dalam menjalankan tugas. Solusi problematika dari pemohon ( eksternal ) yaitu memeriksa kembali persyaratan sebelum diserahkan kepada petugas, meminta rincian dana permohonan agar lebih jelas, memeriksa kembali tanah yang akan dimohon.

**Kata Kunci : Pelaksanaan, Pendaftaran, Tanah**

## **ABSTRACT**

*Land Registration is a series of activities carried out by the Government continuously, continuously and regularly, including the collection, processing, bookkeeping, and presentation and maintenance of physical data and juridical data, in the form of maps and lists, concerning land parcels, land above space, space Underground and flat units, including the issuance of certificates of proof of their rights for plots of Land, Top Land, Underground Rooms that already have rights and ownership rights to Flats Units and certain rights that encumber them.*

*The research method uses a sociological juridical approach. Sources of data obtained from several stages, namely through field research (interviews) and library research. data analysis in a systematic way includes data reduction, data presentation and drawing conclusions.*

*Based on the results of the study, it can be concluded that the implementation of land registration in Kendal Regency, namely every management of community land matters can take care of it at the Land Office. Meanwhile, land registration in Kendal Regency can be carried out in a systematic or sporadic way. In the process of granting land rights to the Land Office through several processes, including: measurement, mapping, land bookkeeping, registration of land rights and the transfer of rights to the land, as well as the issuance of certificates of proof of rights, which serve as strong evidence. Constraints that occur in the implementation of land registration in Kendal Regency are the existence of internal and external factors. internal problems, namely problems that arise from the land office itself, namely employees who are careless in carrying out their duties and employees who are less disciplined. While external problems are problems that arise from the applicant, namely incomplete application requirements, unresolved application fees, and disputes over the land requested. Solutions to Obstacles Occurring in the Implementation of Land Registration in Kendal Regency, namely problems from the Office (internally) namely providing sanctions in the form of warnings, scores, and even dismissal if proven negligent in carrying out their duties. The problem solution from the applicant (external) is to re-examine the requirements before being handed over to the officer, ask for details of the application funds to be clearer, re-examine the land to be applied for.*

**Keywords: Implementation, Registration, Land**

## DAFTAR ISI

|   |     |
|---|-----|
| HALAMAN JUDUL .....                                 | i   |
| HALAMAN PERSETUJUAN.....                            | ii  |
| HALAMAN PENGESAHAN .....                            | iii |
| SURAT PERNYATAAN KEASLIAN .....                     | iv  |
| PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH ..... | v   |
| MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....                         | vi  |
| KATA PENGANTAR .....                                | vii |
| ABSTRAK.....  | x   |
| <i>ABSTRACT</i> .....                               | xi  |
| DAFTAR ISI.....                                     | xii |
| BAB I PENDAHULUAN.....                              | 1   |
| A. Latar Belakang Masalah.....                      | 1   |
| B. Rumusan Masalah .....                            | 11  |
| C. Tujuan Penelitian.....                           | 11  |
| D. Kegunaan Penelitian.....                         | 12  |
| E. Terminologi .....                                | 12  |
| F. Metode Penelitian.....                           | 14  |
| G. Sistematika Penulisan.....                       | 20  |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....                       | 22  |
| A. Tinjauan Umum Tentang Hukum Agraria .....        | 22  |
| 1. Pengertian Hukum Agraria .....                   | 22  |
| 2. Wilayah Hukum Agraria.....                       | 24  |
| 3. Asas-asas Hukum Agraria.....                     | 25  |

|  |           |
|--|-----------|
| B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah .....   | 30        |
| 1. Pengertian Dan Tujuan Pendaftaran Hak Atas Tanah.....   | 30        |
| 2. Asas-asas Pendaftaran Tanah.....  | 32        |
| 3. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah .....   | 33        |
| C. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah .....  | 37        |
| 1. Pengertian Hak Atas Tanah.....  | 37        |
| 2. Macam-Macam Hak Atas Tanah .....  | 37        |
| D. Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam .....   | 40        |
| 1. Subjek Hak .....  | 41        |
| 2. Terjadinya Hak Milik atas Tanah.....  | 43        |
| 3. Pendaftaran Hak Milik atas Tanah.....   | 44        |
| 4. Pencabutan Hak Milik atas Tanah.....  | 45        |
| <b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>   | <b>47</b> |
| A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Kendal .....   | 47        |
| B. Kendala Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah<br>di Kabupaten Kendal .....                        | 70        |
| C. Solusi Terhadap Kendala-Kendala Yang Terjadi Dalam<br>Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Kendal ..... | 72        |
| <b>BAB IV PENUTUP .....</b>  | <b>77</b> |
| A. Simpulan.....   | 77        |
| B. Saran.....  | 78        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>  | <b>79</b> |



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah bagi masyarakat kita memiliki makna yang multi dimensional. Pertama, dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. Kedua, secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat. Ketiga, secara kultural tanah dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya. Keempat, tanah bermakna sakral karena berurusan dengan waris dan masalah-masalah transendental.<sup>1</sup>

Tanah sangat erat kaitannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang pasti membutuhkan tanah, tidak hanya dalam hidupnya, manusia masih membutuhkan sebidang tanah untuk mati. Jumlah tanah yang dapat dikuasai oleh manusia sangat terbatas, sedangkan jumlah orang yang membutuhkan tanah selalu bertambah. Selain semakin banyaknya masyarakat yang membutuhkan tanah untuk tempat berteduh, kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial, budaya dan teknologi juga menuntut tersedianya areal yang lebih luas, seperti untuk perkebunan, peternakan, pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan untuk sarana komunikasi.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Brahmana Adhie & Hasan Basri Nata Manggala, *Reformasi Pertanahan, Pemberdayaan Hak-Hak Atas Tanah Ditinjau dari Aspek Hukum, Sosial, Politik, Ekonomi, Hankam, Teknis, agama dan Budaya*, Mandar Maju, Bandung, 2002, hlm. 99.

<sup>2</sup> Daniel Yudi Christanto, Anis Mashdurohatun, *Multiple Land Rights Certificate Case Settlement Review of Land Registration*, Dalam Jurnal Sultan Agung Notary Law review, Vol 2, No 2 (2020) hlm. 124-125

Tanah merupakan arti penting bagi kehidupan individu dalam masyarakat, karena selain mempunyai hubungan yang sangat erat dengan keberadaan individu manusia dalam lingkungannya, dalam kelangsungan hidupnya juga mempunyai nilai ekonomis yang dipergunakan sebagai cadangan sumber pendukung kehidupan manusia dimasa mendatang. Arti penting tanah bagi kelangsungan hidup manusia karena disanalah manusia hidup, tumbuh dan berkembang, bahkan secara sekaligus merupakan tempat dikuburkan pada saat meninggal dunia.<sup>3</sup> Untuk mengatasi permasalahan dibidang pertanahan yang semakin meningkat upaya yang dilakukan pemerintah adalah menyelenggarakan pendaftaran tanah kepada tanah yang dimohonkan hak nya bagi keperluan perseorangan, badan hukum, swasta maupun bagi kepentingan instansi pemerintahan.

Sejarah hubungan manusia Indonesia dengan tanahnya juga setua sejarah manusia Indonesia itu sendiri. Bagi rakyat Indonesia hubungan dengan tanah merupakan hal yang sangat mendasar dan asasi. Hubungan ini sangat menentukan kesejahteraan, kemakmuran, keadilan, keberlanjutan dan harmoni bagi bangsa dan negara Indonesia.<sup>4</sup>

Dalam rangka memajukan kesejahteraan umum itu, hubungan antara manusia Indonesia dengan tanahnya dilakukan dan terangkum dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945, yang menegaskan kebijakan dasar mengenai penguasaan dan penggunaan sumber-sumber daya alam yang ada, dengan kata-kata : "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara, dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat." Tetapi

---

<sup>3</sup> Sujono Wignjodipuro, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*, Gunung Agung, Jakarta, 2012, hlm.197

<sup>4</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 44-45.

baik dalam batang tubuh maupun penjelasan UUD NRI 1945, tidak terdapat penjelasan mengenai sifat dan lingkup hak menguasai dari negara, yang meliputi bumi dan air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Di dalam penjelasan UUD NRI 1945 hanya diberikan penegasan, bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat, sebab itu harus dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.<sup>5</sup>

Sehingga para pendiri negeri ini dalam merancang konstitusi memberikan pandangan khusus terhadap tanah. Di dalam konstitusi (Undang-Undang Dasar 1945). Pengaturan terhadap tanah menggunakan istilah Agraria yang mempunyai cakupan lebih luas yaitu bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Tak cukup itu saja, para pendiri negeri ini juga berusaha merancang payung hukum nasional yang khusus mengatur tentang pertanahan. Akhirnya pada 24 September 1960 lahirlah Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.<sup>6</sup>

Salah satu tujuan diundangkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar dan Pokok-Pokok Agraria adalah untuk memberikan kepastian hukum. Tujuan tersebut dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu:

1. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuanketentuannya.

---

<sup>5</sup> Anang Husni, *Hukum, Birokrasi dan Budaya*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2009, hlm. 84.

<sup>6</sup> Iman Soetiknjo, *Proses Terjadinya UUPA, Peranserta Seksi Agraria Universitas Gadjah Mada*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1987, hlm 190.

2. Pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya dan, bagi pihak yang berkepentingan seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.<sup>7</sup>

Mengenai hak menguasai dari negara terhadap bumi, oleh UUPA lebih dipertegas di dalam Pasal 2 ayat (1) yang menyatakan:

”bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi seluruh rakyat Indonesia”.

Dalam ayat (2)-nya dinyatakan, bahwa hak menguasai dari negara meliputi kewenangan untuk :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.

---

<sup>7</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2010, hlm. 69.

Mengenai Pasal 2 UUPA tersebut di atas, A.P. Parlindungan mengemukakan antara lain:<sup>8</sup>

”Dengan demikian negara sebagai organisasi kekuasaan mengatur sehingga membuat peraturan, kemudian menyelenggarakan artinya melaksanakan (*execution*) atas penggunaan/peruntukan (*use*), persediaan (*reservation*) dan pemeliharannya (*maintenance*) dari bumi, air ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Juga untuk menentukan dan mengatur (menetapkan dan membuat peraturan-peraturan) hak-hak apa saja yang dapat dikembangkan dari hak menguasai dari negara tersebut. Dan kemudian menentukan dan mengatur (menetapkan dan membuat peraturan-peraturan) bagaimana seharusnya hubungan antara orang atau badan hukum dengan bumi, air, dan ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya”.

Di dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pada Pasal 19 ayat (1) memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum. Dalam ayat (1) “ Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Selanjutnya dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria dijelaskan pendaftaran tanah yang dimaksud dalam ayat (1) meliputi:

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.

---

<sup>8</sup> A.P. Parlindungan, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1990, hlm. 28.

2. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah tersebut.
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Selain itu dalam Pasal 19 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 termuat penjelasan bahwa: “Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggarannya”. Beranjak dari ketentuan tersebut maka terbitlah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah tersebut merupakan produk hukum pemerintah untuk dapat melaksanakan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Dengan adanya peraturan tersebut diharapkan pendaftaran tanah dapat segera dilaksanakan demi terciptanya kepastian hukum dan mengurangi terjadinya sengketa kepemilikan hak atas tanah antar pemilik tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 memberikan pengertian tentang Pendaftaran Tanah yang termuat dalam Pasal 1 ayat (9), yaitu: 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, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya..

Pendaftaran tanah mempunyai tujuan sangat penting dalam mewujudkan kepastian hukum sebagaimana tujuan dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah yakni :

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.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Objek pendaftaran hak atas tanah meliputi antara lain:
  - a. Bidang-bidang Tanah yang dikuasai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
  - b. Tanah Hak Pengelolaan;
  - c. Tanah Wakaf;
  - d. Hak Milik atas satuan rumah susun;
  - e. Hak Tanggungan;
  - f. Tanah Negara;

Dalam Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dapat diketahui pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah, hal ini dijelaskan dengan:

1. Hak milik, demikian juga setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
2. Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pemerintah, dalam hal ini untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan dapat dikatakan sudah cukup maksimal. Hal ini bisa kita lihat dari produk hukum yang diciptakan dan upaya-upaya yang lainnya. Namun, di berbagai daerah khususnya daerah yang sedang berkembang kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya sebagai hak milik masih sangat kurang. Sebagian masyarakat tidak mengetahui bagaimana pentingnya pendaftaran tanah tersebut. Disisi lain ada masyarakat yang sudah mengetahui pentingnya pendaftaran tanah akan tetapi selain alasan biaya, mereka juga tidak mengerti bagaimana prosedur pendaftaran tanah yang dikuasainya agar menjadi hak milik.

Kabupaten Kendal merupakan satu dari 35 kabupaten/kota yang berada dalam wilayah Provinsi Jawa Tengah dengan posisi geografis berkisar antara 1090 40' – 1100 18' Bujur Timur dan 60 32' – 70 24' Lintang Selatan. Wilayah Kabupaten Kendal di sebelah utara berbatasan dengan Laut Jawa di utara, Kota Semarang dan Kabupaten Semarang di timur, Kabupaten Temanggung di selatan, serta Kabupaten Batang di barat. Kendal dikenal sebagai Kota Santri karena

terdapat ribuan Ponpes terutama di Kecamatan Kaliwungu dan juga dikenal dengan Kota Seni dan Budaya.<sup>9</sup>

Penulis mengutip berita dari halaman Kendalkab.go.id bahwa di tahun 2021 Kabupaten Kendal mendapatkan kuota 65.433 bidang tanah yang dapat didaftarkan. Bahwa perkiraan bidang jumlah tanah di Kabupaten Kendal sekitar 558.325 bidang, dan sampai saat ini bidang tanah yang sudah terdaftar ada 400.221 bidang, sehingga ada 158.104 bidang yang belum terdaftar. Dalam berita tersebut Wabub Masrur mengingatkan agar tidak ada terjadi pungutan liar (Pungli) yang mana akan mengakibatkan hanya merugikan diri sendiri dan merugikan institusi. Wakil Bupati Kendal juga mengatakan, Pemerintah Kabupaten Kendal mendukung penuh program PTSL Tahun 2021 di wilayah Kabupaten Kendal. "Pemkab Kendal sangat mendukung penuh adanya PTSL, karena jika program tersebut sukses, maka akan dapat membawa kesejahteraan bagi masyarakat, sebab sertifikasi memberikan kekuatan hukum atas hak milik tanah, tentunya bisa meningkatkan perekonomian masyarakat, karena tanahnya bisa mereka jadikan tempat usaha, dan lain sebagainya. Selain itu berdampak pula pada peningkatan pendapatan asli daerah," tuturnya.<sup>10</sup>

Pelaksanaan PTSL merupakan langkah Pemerintah ingin memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada masyarakat dalam menguasai suatu bidang tanah. PTSL yang mulai dilaksanakan berbeda dengan program pemerintah sebelumnya seperti Proyek Administrasi Pertanahan (PAP), *Land*

---

<sup>9</sup> [https://www.kendalkab.go.id/sekilas\\_kendal/detail/kondisi\\_geografis](https://www.kendalkab.go.id/sekilas_kendal/detail/kondisi_geografis) diakses pada tanggal 20 Maret 2021 Pukul 21.00 WIB

<sup>10</sup> [https://kendalkab.go.id/berita/id/20210112002/bpn\\_kendal\\_sosialisasikan\\_ptsl\\_tahun\\_2021](https://kendalkab.go.id/berita/id/20210112002/bpn_kendal_sosialisasikan_ptsl_tahun_2021) diakses pada tanggal 20 Maret 2021 Pukul 21.00 WIB

*Management and Policy Development Project (LMPDP)* atau Proyek Ajudikasi, Larasita, dan Program Nasional Agraria (Prona). PTSL berbeda dengan program-program sebelumnya karena Presiden memantau, mengevaluasi bahkan berperan langsung dalam pembagian sertifikatnya kepada masyarakat.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan secara serentak untuk semua objek pendaftaran dan secara keseluruhan wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia di wilayah desa/kelurahan atau lainnya nama-nama yang setingkat dengan itu, melibatkan pengumpulan dan penentuan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftaran. Dalam kegiatan pendaftaran tanah yang sistematis lengkap, selanjutnya disebut PTSL yang dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi untuk Menyelesaikan Pendaftaran Tanah Sistematis.<sup>11</sup> PTSL diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang merupakan perubahan dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35

---

<sup>11</sup> Reni Widayanti, Jeifson Sitorus, Anis Musdurohatun, *The Implementation of Complete Systematic Land Registration (PTSL) Which the Transfer of Rights of His Land Not Using PPAT Deed (Case Study in National Land Agency of Grobogan)*, Dalam Jurnal Akta Vol 6, No 4 (2019) hlm. 684

Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Pelaksanaan PTSL secara umum terdapat penyimpangan dengan proses pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomot 18 Tahun 2021, khususnya terkait administrasi yang tidak perlu adanya akta peralihan. Selain itu, permasalahan lainnya antara lain penundaan pembayaran pajak atas tanah yang dapat dilakukan dikemudian hari, sumber daya manusia yang belum maksimal, tanah yang sedang dijaminkan, serta tanah yang masih dalam sengketa.<sup>12</sup>

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti atau menelaah lebih lanjut dan menuangkannya dalam bentuk penulisan Skripsi dengan judul: **“Tinjauan Hukum Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Kendal” (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal)**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut maka penulis menguraikan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Kendal?
2. Kendala apa saja yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Kendal?
3. Bagaimanakah solusi terhadap kendala-kendala yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Kendal?

## **C. Tujuan Penelitian**

Penulis membuat sebuah karya ilmiah dengan maksud tujuan:

---

<sup>12</sup> Isdiyana Kusuma Ayu, *Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu*, Dalam Jurnal Legality, ISSN : 2549-4600, Vol. 27, No. 1, 2019 , hlm. 27-40

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Kendal
2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Kendal
3. Untuk mengetahui solusi terhadap kendala-kendala yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Kendal

#### **D. Kegunaan Penelitian**

##### **1. Kegunaan teoritis**

- a. Untuk menambah pemahaman terhadap penulis khususnya dalam bidang Pertanahan.
- b. Untuk menambah perkembangan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum Agraria khususnya dalam pendaftaran tanah.

##### **2. Kegunaan praktis**

- a. Untuk memberikan tambahan pengetahuan terhadap masyarakat dalam bidang pertanahan.
- b. Dengan diadakannya penelitian ini diharapkan kesadaran masyarakat akan pentingnya pentaftaran hak atas tanah meningkat.
- c. Dengan diadakannya penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan tertib administrasi pertanahan dan kepastian hukum di dalam masyarakat.

#### **E. Terminologi**

##### **1. Tinjauan Hukum**

Dalam penelitian ini yang dimaksud oleh penulis sebagai tinjauan hukum adalah kegiatan untuk mencari dan memecah komponen-komponen dari suatu permasalahan untuk dikaji lebih dalam serta kemudian menghubungkannya

dengan hukum, kaidah hukum serta norma hukum yang berlaku sebagai pemecahan permasalahannya.<sup>13</sup>

## 2. Pendaftaran tanah

Menurut Rudolf Hemanses pendaftaran tanah adalah: “pendaftaran atau pembukuan bidang- bidang tanah dalam daftar-daftar, berdasarkan pengukuran dan pemetaan, yang seksama dari dari bidang-bidang itu”.<sup>14</sup> Di Indonesia terdapat dua jenis pendaftaran tanah yaitu:

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak oleh pemerintah yang meliputi wilayah desa atau kelurahan. hal ini dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yaitu Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.
- b. Pendaftaran Tanah secara Sporadik adalah Pendaftaran tanah yang dilakukan secara individu ataupun massal dalam suatu desa atau kelurahan. Hal ini dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yaitu Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa

---

<sup>13</sup> Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung, Mandar Maju, 2008 hlm. 83-88

<sup>14</sup> Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2007, hlm.18

objekpendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Pendekatan Penelitian**

Pada penelitian ini menggunakan jenis penelitian Yuridis Sosiologis, Yuridis Sosiologis yaitu dengan menemukan kenyataan hukum yang dialami dilapangan atau suatu pendekatan yang berpangkal pada permasalahan mengenai hal yang bersifat yuridis serta kenyataan yang ada. Penelitian hukum yuridis sosiologis terutama meneliti data primer di samping juga mengumpulkan data yang bersumber dari data sekunder. Sehingga pada dalam penelitian ini lebih cocok menggunakan yuridis sosiologis, karena dalam rumusan masalah data yang didapat lebih akurat.<sup>15</sup>

### **2. Spetikasi Penelitian**

Dalam penelitian ini menggunakan spetikasi penelitian bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif menurut Soerjono Soekanto adalah penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.<sup>16</sup>

### **3. Jenis dan Sumber Data**

---

<sup>15</sup> Hilman Hadi Kusuma, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, CV. Mandar maju, Bandung, 1995, hlm. 7.

<sup>16</sup> <https://lawmetha.wordpress.com/tag/soerjono-soekanto/>. Diakses pada tanggal 12 Maret 2022 Pukul 04.20 WIB

Sumber data yang akan digunakan oleh penulis yaitu data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data primer ialah data yang diperoleh atau dikumpulkan langsung di lapangan oleh orang yang melakukan penelitian atau yang bersangkutan yang memerlukannya. Data primer di dapat dari sumber informan yaitu individu atau perseorangan seperti hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti..<sup>17</sup>

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh orang yang melakukan penelitian dari sumber-sumber yang telah ada.<sup>18</sup>

Sumber data sekunder di ambil dari referensi, makalah, artikel jurnal, laporan hasil penelitian, arsip-arsip dokumen serta data-data pustaka secara online yang berkaitan dengan penelitian ini. Data sekunder dikelompokkan menjadi 3, yaitu:<sup>19</sup>

1) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Dalam hal ini bahan hukum primer terdiri peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau

---

<sup>17</sup> M. Iqbal Hasan, *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian dan. Aplikasinya*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2012, hlm. 39

<sup>18</sup> *Ibid.*

<sup>19</sup> <https://www.dqlab.id/data-sekunder-adalah-jenis-data-penelitian-yang-wajib-diketahui> diakses pada tanggal 10 April 2022 Pukul 15.01 WIB

risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.<sup>20</sup>

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- (a) Undang-Undang Dasar 1945
- (b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok-pokok Agraria
- (c) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja
- (d) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah
- (e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

## 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.<sup>21</sup>Terdiri dari buku-buku, jurnal hukum atau bahan penelitian yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.

---

<sup>20</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 67.

<sup>21</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Grup, Jakarta, 2005. hlm. 141.

### 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang terdapat dalam penelitian misalnya kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia.<sup>22</sup>

### 4. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal yang beralamat Jl. Kyai Tulus, Tunggulrejo, Purwokerto, Kec. Patebon, Kabupaten Kendal, Jawa Tengah 51351

### 5. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data yang dibagi menjadi beberapa jenisnya, yaitu:

#### a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan (*Library Research*) adalah “penelitian kepustakaan yang dilaksanakan dengan cara membaca, menelaah dan mencatat berbagai literatur atau bahan bacaan yang sesuai dengan pokok bahasan, kemudian disaring dan dituangkan dalam kerangka pemikiran secara teoritis”.<sup>23</sup> Teknik ini dilakukan guna memperkuat

---

<sup>22</sup> Haris Sudirman Lubis, *Tinjauan Yuridis Pemberantasan Narkotika Berdasarkan Program Rehabilitasi Bagi Korban Penyalahgunaan Narkoba di Kota Batam*, Skripsi, Universitas Internasional Batam, Batam, 2018, hlm. 68.

<sup>23</sup> Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Research*, Alumni, Bandung, 2008, hlm.78.

fakta untuk membandingkan perbedaan dan atau persamaan antara teori dan praktek yang sedang penulis teliti.

b. Studi Lapangan

1) Observasi

Pengertian observasi secara umum adalah kegiatan pengamatan pada sebuah objek secara langsung dan detail untuk mendapatkan informasi yang benar terkait objek tersebut. Pengujian yang diteliti dan diamati bertujuan untuk mengumpulkan data atau penilaian.<sup>24</sup>

2) Wawancara

Wawancara adalah proses tanya jawab lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka secara fisik untuk mengetahui tanggapan, pendapat, dan motivasi seseorang terhadap suatu obyek. Wawancara dapat digunakan untuk mengumpulkan data dengan tanya jawab yang dikerjakan dengan sistematis dan berlandaskan kepada tujuan penelitian.<sup>25</sup>

Teknik wawancara yang penulis gunakan untuk mendapatkan data yaitu wawancara terstruktur. Wawancara terstruktur diartikan sebagai suatu wawancara yang memperhatikan unsur 5 W + 1 H tanpa berkembang menjadi pokok-pokok pertanyaan yang lain. Proses ini bisa memakan

---

<sup>24</sup><https://idcloudhost.com/pengertian-observasi-pengertian-fungsi-tujuan-dan-manfaatnya/> diakses pada tanggal 12 Maret 2022 pukul 06.50 WIB.

<sup>25</sup> K.R. Soegijono, *Wawancara Sebagai Salah Satu Metode Pengumpulan Data*, Media Litbangkes, Jakarta, 2003, hlm. 18.

waktu relatif singkat lantaran dibahas sesuai dengan topik penelitian yang dibuat.

### 3) Kuesioner

Kuesioner adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara memberi seperangkat pertanyaan tertulis kepada responden untuk dijawabnya, dapat diberikan secara langsung atau melalui pos atau internet. Jenis angket ada dua, yaitu tertutup dan terbuka. Kuesioner yang digunakan dalam hal ini adalah kuesioner tertutup yakni kuesioner yang sudah disediakan jawabannya, sehingga responden tinggal memilih dan menjawab secara langsung.<sup>26</sup>

Kuesioner ini ditujukan kepada masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah guna mengetahui persepsi responden (masyarakat) tentang pelaksanaan pendaftaran tanah.

### 6. Metode Analisa Data

Dalam melakukan analisis data digunakan metode analisis kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis. Data deskriptif analisis adalah data yang terkumpul tidak menggunakan angka-angka dan pengukuran, sehingga apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

---

<sup>26</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, ALFABETA, Bandung, 2008, hlm. 142.

Dari hasil penelitian terhadap data yang diperoleh, maka dilakukan pengolahan data dengan teknik editing, yaitu meneliti, mencocokkan data yang didapat, serta merapikan data tersebut. Selain itu digunakan juga teknik *coding*, yaitu meringkas data hasil wawancara dengan responden atau pihak-pihak yang terkait penelitian ini dengan cara mengelompokan dalam kategori tertentu yang sudah ditetapkan.

### **G. Sistematika Penulisan**

Untuk memperjelas penulisan skripsi ini, maka penulis membuat sistematika penulisan skripsi tersebut diatas menjadi 4 bab sebagai berikut:

**BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, Terminologi, metode penelitian, sistematika penulisan serta jadwal penelitian.

**BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

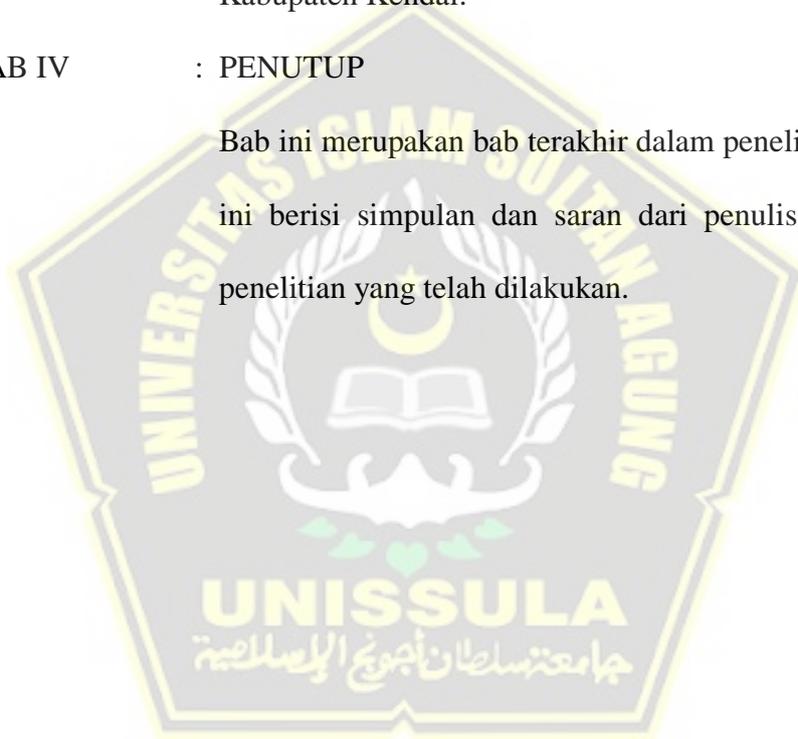
Dalam bab ini diuraikan mengenai segala sesuatu tentang pendaftaran tanah di Kabupaten Kendal. Dalam bab berisi uraian tinjauan umum tentang hukum agraria, tinjauan umum tentang pendaftaran tanah, tinjauan umum tentang hak atas tanah serta hak atas tanah dalam perspektif hukum islam.

**BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini berisi tentang pokok – pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah penelitian ini yaitu pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Kendal Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Kendal, Solusi yang diberikan terhadap kendala-kendala yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Kendal.

#### BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir dalam penelitian ini. Bab ini berisi simpulan dan saran dari penulis berdasarkan penelitian yang telah dilakukan.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Hukum Agraria

##### 1. Pengertian Hukum Agraria

Tentang apa yang disebut hukum tanah atau hukum agraria dapat dengan secara singkat dikatakan bahwa hukum tanah adalah hukum yang mengatur hubungan antara orang dan tanah dengan orang lain. Jadi merupakan perlindungan kepentingan orang terhadap orang lain mengenai tanah.<sup>27</sup>

Hukum Agraria dalam ilmu hukum sebenarnya memiliki pengertian yang lebih luas. Dalam bahasa latin, agraria yang sering di sebut dengan *ager* mempunyai arti tanah atau sebidang tanah.<sup>28</sup> Dalam bahasa latin pula kata *agrarius* berarti persawahan atau perladangan atau bisa juga pertanian. Jika kita buka dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia dinyatakan bahwa “Agraria” berarti urusan pertanahan dan atau tanah pertanahan serta urusan pemilikan atas tanah. Sedang dalam bahasa inggris istilah agraria atau sering disebut

---

<sup>27</sup>Sudikno Mertokusumo, *perundang-Undangan Agraria Indonesia*, Liberty, Yogyakarta,2011, hlm.3

<sup>28</sup> <http://politikagraria.blogspot.com/2013/04/pengertian-hukumagraria.html> diakses pada tanggal 20 Juni 2022 pukul 10.00 WIB

dengan “agrarian” yang berarti tanah dan sering dihubungkan dengan berbagai usaha pertanian.<sup>29</sup>

Menurut subekti hukum agraria adalah keseluruhan ketentuanketentuan hukum, baik hukum perdata , maupun hukum tata negara maupun pula hukum tata usaha negara yang mengatur hubungan-hubungan antara orang termasuk badan hukum, dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara dan mengatur pula wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hubungan tertentu.<sup>30</sup>

Menurut Soedikno dan R. Tjitrosoedibio, hukum agrarian (*Agrarisch recht*), adalah keseluruhan dari ketentuan-ketentuan hukum, baik Hukum Perdata maupun Hukum Tata Negara (*Staatsrecht*) maupun pula Hukum Tata Usaha Negara (*Administratifrecht*) yang mengatur hubungan antara orang termasuk badan hukum dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara dan mengatur pula wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan-hubungan tersebut.

Boedi Harsono menyatakan hukum agraria bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum. Hukum agraria merupakan satu kelompok berbagai bidang hukum yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria. Kelompok berbagai bidang hukum tersebut terdiri atas<sup>31</sup>:

---

<sup>29</sup> *Ibid*

<sup>30</sup> Boedi Harsono, *hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm. 5

<sup>31</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm.5-

- a. Hukum Tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dalam arti permukaan bumi.
- b. Hukum Air, yang mengatur hak-hak penguasaan air.
- c. Hukum Pertambangan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksud oleh Undang-Undang pokok pertambangan.
- d. Hukum Perikanan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung didalam air.
- e. Hukum Penguasaan Atas Tenaga dan Unsur-unsur dalam ruang angkasa, mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan oleh pasal 48 UUPA<sup>32</sup>.

Hukum agraria merupakan salah satu hukum yang digunakan untuk mengatur penggunaan dan pemanfaatan hasil dari alam. Dalam UUPA (Undang-undang Pokok Agraria) di jelaskan pengertian agraria meliputi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang tergantung di dalamnya (pasal 1 ayat 2). Sementara itu pengertian bumi meliputi permukaan bumi (yang di sebut tanah), tubuh bumi di bawahnya serta yang berada dibawah air (pasal 1 ayat 4) jo. Pasal 4 ayat 1.<sup>33</sup>

## 2. Wilayah Hukum Agraria

---

<sup>32</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm.5-

<sup>33</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 1

UUPA (Undang-undang Pokok Agraria) merupakan pelaksanaan dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang dinyatakan dalam pasal 2 ayat (1), yaitu “atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan halhal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. “Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 merupakan landasan konstitusional bagi pembentukan politik dan hukum agraria nasional, yang berisi perintah kepada negara agar bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang diletakkan dalam penguasaan negara itu digunakan untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.<sup>34</sup> Dalam pasal ini ditegaskan bahwasannya hukum agraria membawahi fungsi bumi, air, dan kekayaan alam Indonesia ini dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat Indonesia.

### **3. Asas-asas Hukum Agraria**

#### **a. Asas Kenasionalan**

Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Ini menunjukkan bahwa tanah bagi bangsa Indonesia mempunyai sifat *komunalistik*, artinya semua tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia

---

<sup>34</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm.46

merupakan tanah bersama rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.<sup>35</sup>

Asas kenasionalan ditemukan dalam pasal 1 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) UUPA, yaitu :

- 1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
- 2) Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
- 3) Hubungan antara bangsa Indonesia dengan bumi, air, dan ruang angkasa termasuk dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.

Tanah yang ada dalam wilayah negara Indonesia menjadi hak bagi bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak menjadi pemiliknya saja. Demikian pula tanah di daerah-daerah dan pulau-pulau tidaklah semata-mata menjadi hak rakyat asli dari daerah atau pulau yang bersangkutan saja.<sup>36</sup>

- b. Asas pada tingkatan tertinggi, Bumi, Air, Ruang Angkasa, dan Kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara.

Asas ini dapat dilihat dalam pasal 2 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa: “atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-undang dasar dan hal-hal yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa,

---

<sup>35</sup> *Ibid.* 53-54

<sup>36</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 53-54

termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai kekuasaan organisasi seluruh rakyat.<sup>37</sup>

Atas dasar hak menguasai dari negara tersebut, negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan suatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai, atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa (departemen jawatan daerah swatantra) untuk digunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.<sup>38</sup>

- c. Asas Mengutamakan Kepentingan Nasional Dan Negara Yang Berdasarkan Atas Persatuan Bangsa Dari Kepentingan Perseorangan Atau Golongan.

Asas ini dapat dilihat dalam pasal 3 UUPA, yaitu: “dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan pasal 2, pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh beratentangan dengan undang-undang dan peraturan yang lebih tinggi”.<sup>39</sup>

- d. Asas Semua Hak Atas Tanah Mempunyai Fungsi Sosial.

Asas semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial ditemukan dalam pasal 6 UUPA, yaitu: “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.” Hak atas tanah mempunyai fungsi sosial tidak hanya berupa hak milik, akan

---

<sup>37</sup> *Ibid*

<sup>38</sup> *Ibid.* hlm. 55

<sup>39</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 56

tetapi Juga Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Sewa Untuk Bangunan.

Hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, atau badan hukum, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu digunakan (atau tidak digunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal itu merugikan masyarakat.<sup>40</sup>

e. Asas Hanya Warga Negara Indonesia Yang Mempunyai Hak Milik atas Tanah.

Prinsip ini menegaskan bahwa hanya warga negara Indonesia yang berkedudukan sebagai subjek hak milik. Orang yang berkewarganegaraan Indonesia di samping juga berkewarganegaraan asing tidak dapat mempunyai tanah hak milik. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia tidak dapat mempunyai tanah yang berstatus hak milik, melainkan hanya dapat menguasai tanah yang berstatus hak pakai dan hak sewa untuk bangunan dengan jangka waktu yang terbatas.<sup>19</sup>

Asas hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik atas tanah ditemukan dalam pasal 9 ayat (1) UUPA, yaitu: “hanya warga negara Indonesia mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan pasal 2”. Asas ini juga

---

<sup>40</sup> *Ibid*, hlm. 59

dapat kita temukan dalam pasal 21 ayat 1 UUPA, yaitu: “ hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik”.

f. Asas Persamaan Bagi Setiap Warga Negara Indonesia.

Asas ini menetapkan bahwa warga negara Indonesia baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah.<sup>41</sup>

Asas ini ditemukan dalam pasal 9 ayat (2) UUPA, yaitu: “tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.”<sup>42</sup>

g. Asas Tanah Pertanian Harus Dikerjakan-atau Diusahakan Secara Aktif Oleh Pemiliknya Sendiri dan Menjegah Cara-cara Yang Bersifat Pemerasaan.

Prinsip ini menegaskan bahwa siapapun yang mempunyai hak atas tanah untuk kepentingan wajib mengerjakan atau mengusahakan sendiri tanah pertaniannya secara aktif dan dalam mengerjakan atau mengusahakan tanah pertanian tersebut harus dicegah cara-cara yang bersifat pemerasaan.<sup>22</sup>

Asas ini dapat dilihat dalam pasal 10 ayat (1) UUPA, yaitu: “setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuai hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif, dengan mencega cara-cara pemerasaan.”

h. Asas Pemisahan Horizontal

---

<sup>41</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 60

<sup>42</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 61

Asas pemisahan horisontal ditemukan dalam pasal 44 ayat (1) UUPA, yaitu: “ seorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya, sejumlah uang sebagai uang sewa.” Implementasi dari asas pemisahan horizontal adalah hak sewa untuk bangunan, yaitu seorang atau badan hukum menyewa tanah hak milik orang lain yang kosong atau tidak ada bangunannya dengan membayar sejumlah uang sebagai uang sewa yang besarnya ditetapkan atas dasar kesepakatan, untuk jangka waktu tertentu, dan penyewa diberi hak mendirikan bangunan yang digunakan untuk jangka waktu tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak.<sup>43</sup>

## **B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah**

### **1. Pengertian Dan Tujuan Pendaftaran Hak Atas Tanah**

Rudolf Hemanses seorang mantan Kepala Jawatan Pendaftaran tanah dan menteri Agraria pada masa itu, Menurut Rudolf Hemanses pendaftaran tanah adalah: “pendaftaran atau pembukuan bidang- bidang tanah dalam daftar- daftar, berdasarkan pengukuran dan pemetaan, yang seksama dari dari bidang-bidang itu”.<sup>44</sup> Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagai yang ada pada hakekatnya sudah ditetapkan pada Pasal 19 UUPA, yaitu pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang

---

<sup>43</sup>Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 65

<sup>44</sup> Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2007, hlm.18

pertanahan. Pendaftaran tanah menurut PP Nomor 18 Tahun 2021 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 haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Tujuan pendaftaran tanah menurut UUPA adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum (*recht cadastre*) dan perlindungan hukum kepemilikan tanah. Tujuan ini kemudian dijabarkan secara rinci dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yaitu:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pemerintahan. Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh kantor pertanahan, melalui tata usaha pendaftaran tanah yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta

pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan, terutama calon pembeli, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Sehingga data tersebut diberi bersifat terbuka untuk umum. Oleh karena terbuka untuk umum, daftar-daftar dan peta-peta tersebut disebut daftar umum.

## **2. Asas-asas Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka sebagaimana tercantum dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dan penjelasannya. Adapun asas-asas dalam pendaftaran tanah, yaitu:<sup>45</sup>

- a. Asas sederhana, dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman, menunjukkan pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau, menunjuk pada keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan

---

<sup>45</sup> Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2007, hlm.18

dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan

- d. Asas mutakhir, menunjuk pada kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.
- e. Asas terbuka, menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

### **3. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah**

Sistem Pendaftaran diprakarsai oleh pemerintah dalam rangka meningkatkan pengelolaan lahan pengaturannya melalui percepatan pendaftaran tanah yang sistematis dan dibiayai oleh pemerintah yang didanai oleh pinjaman Bank Dunia. Karena dalam masyarakat itu Program PTSL diberikan kemudahan pendaftaran tanah dan biaya yang ditanggung oleh PTSL pemerintah serta selesainya proses pendaftaran tanah dengan cepat. Dalam pelaksanaan proses penyelesaian sendiri program PTSL tidak diperbolehkan melebihi anggaran 1 (satu) tahun.

Pendaftaran tanah di Indonesia, menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah dilakukan melalui:

### **Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali**

Pengertian Pendaftaran tanah untuk pertama kali Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah atau Peraturan Pemerintah ini.

Cara pendaftaran tanah untuk pertama kali:

- 1) Pendaftaran tanah secara sistematik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua Objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan.
- 2) 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. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Prosedur pendaftaran tanah untuk pertama kali:

a. Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis

- 1) Pemerintah daerah tingkat I bersama Badan Pertanahan Nasional menunjuk desa yang akan didaftar.

- 2) Mengadakan penyuluhan tentang pentingnya pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi.
  - 3) Mengumpulkan data tanah yaitu data fisik (letak, batas, luas dan ada tidaknya bangunan diatas tanah) dan data yuridis (status hak, pemilik, beban).
  - 4) Melakukan pengukuran yang hasilnya adalah peta pendaftaran tanah.
  - 5) Mengadakan pengumuman atas peta pendaftaran selama satu bulan di kantor pertanahan yang maksudnya adalah untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atas hasil pengukuran tersebut.
  - 6) Jika tidak ada yang keberatan dari pihak manapun maka tanah akan disahkan sesuai dengan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dan diproses di Kantor Pertanahan.
- b. Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik
- 1) Pemilik tanah mengajukan permohonan tertulis kepada kantor pertanahan yang disertai dengan syarat-syarat.
  - 2) Setelah permohonan diterima oleh kantor pertanahan, kemudian diteliti kelengkapan dari syarat-syarat tersebut.

- 3) Apabila syarat-syarat sudah lengkap maka dilanjutkan dengan mengadakan pengumuman tentang data fisik dan data yuridis selama dua bulan.
- 4) Apabila selama pengumuman berlangsung tidak ada keberatan dari pihak manapun maka dilakukan pengukuran dengan menentukan batas-batas tanah yang tidak hanya melibatkan pemilik tanah tetapi juga para tetangga yang berdekatan dengan tanah tersebut untuk dimintai persetujuannya sehubungan dengan penentuan batas-batas tanah.
- 5) Dari pengukuran menghasilkan gambar situasi yang dibuat rangkap kemudian dibuat buku tanah yang berisi data tanah, kemudian disalin, diberi nama untuk kemudian dijilid lalu diberi sampul dan menjadi sertipikat yang diberikan pada pemilik tanah.

Kebijakan sistem hukum pertanahan sertifikat pendaftaran hak atas tanah melalui PTSL ini, tidak sebuah karya seni yang hanya untuk dinikmati oleh mereka yang mengamatinya. Dia juga bukan seorang hasil budaya (meskipun UUPA berasal dari hukum adat) yang materi hanya untuk menjadi penilaian logis rasional. Tujuan hukum bukan hanya keadilan, tetapi juga kepastian dan kemanfaatan hukum. Itu Pemenuhan keadilan dalam suatu undang-undang belumlah cukup karena masih membutuhkan persyaratan kepastian hukum. Kepastian hukum akan

tercapai jika ada aturan yang kabur, jadinya tu tidak menimbulkan interpretasi yang berbeda dan tidak ada tumpang tindih antara regulasi yang ada, baik secara vertikal maupun horizontal. Menciptakan sistem hukum yang akan entah menjadi hal yang sulit ketika substansi aturan yang mendasarinya membingungkan untuk perbedaan dalam aturan yang ada.

## **C. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah**

### **1. Pengertian Hak Atas Tanah**

Tanah diberikan kepada dan dimiliki oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakilinya.

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Selanjutnya ayat (2) menegaskan bahwa meskipun secara kepemilikan hak atas tanah hanya atas permukaan bumi, penggunaannya selain atas tanah itu sendiri, juga atas permukaan bumi, air dan ruang angkasa di atasnya. Yang dimaksud hak atas tanah, adalah hak-hak atas tanah sebagaimana ditetapkan Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria khususnya hak atas tanah primer.<sup>46</sup>

### **2. Macam-Macam Hak Atas Tanah**

---

<sup>46</sup> Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm.1.

Ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menguraikan bahwa : “Atas dasar hak menguasai dari Negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Macam-macam hak atas tanah dimaksud dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria lebih lanjut ditentukan dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:

- 
- a. Hak Milik;
  - b. Hak Guna Usaha;
  - c. Hak Guna Bangunan;
  - d. Hak Pakai;
  - e. Hak sewa;
  - f. Hak membuka tanah;
  - g. Hak memungut hasil hutan;
  - h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara, sebagaimana disebut dalam Pasal 53 UUPA berisi tentang

hak-hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu:

1. Hak Gadai;
2. Hak Usaha Bagi Hasil;
3. Hak Menumpang;
4. Hak Sewa Tanah Pertanian.

Pengelompokan hak-hak atas tanah dalam dua kelompok, yaitu hak-hak atas tanah primer dan hak-hak atas tanah sekunder:

1. Hak-hak atas tanah primer adalah hak-hak atas tanah yang diberikan oleh Negara, antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.
2. Hak atas tanah sekunder adalah yang bersumber dari hak pihak lain, antara lain : Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa.<sup>47</sup>

Macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada instansi pemerintah dan instansi pemerintah apapun yang boleh mempunyai hak tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Hak Milik  
Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 hak milik dapat diberikan kepada bank milik pemerintah.
- b. Hak Guna Usaha  
Hak Guna Usaha dapat diberikan kepada BUMN dan BUMD untuk perusahaan perkebunan, perikanan dan peternakan.
- c. Hak Guna Bangunan  
Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada BUMN dan BUMD untuk mendirikan bangunan gedung.
- d. Hak Pakai

---

<sup>47</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm.3

Hak Pakai untuk Instansi Pemerintah ada dua macam yaitu:

- 1) Hak pakai yang berlaku terus-menerus selama dipergunakan, dapat diberikan kepada Departemen/Lembaga Negara dan Pemerintah Daerah Otonom, jika tanahnya dipakai sendiri.
- 2) Hak Pakai selama jangka waktu 25 tahun, dapat diberikan kepada BUMN dan BUMD, jika tanahnya dipakai sendiri untuk penggunaan non pertanian dan tidak untuk mendirikan bangunan gedung.

e. Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan dapat diberikan kepada Departemen/Lembaga Negara, BUMN, Pemerintah Daerah Otonom dan BUMD, jika tanah asetnya itu dimaksudkan selain untuk dipergunakan sendiri.

#### **D. Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam**

Dalam Islam, Kepemilikan tanah seseorang dalam konteks Individual dalam relasi social secara yuridis diakui. Pemilik tanah mempunyai kewenangan untuk menggunakan (*tasarruf*) sesuai dengan keinginannya. Dalam kaidah hokum islam dilindungi dalam bingkai *hifzu al-mal* sebagai salah satu prinsip *al-kulliyat al-khams*.

Kepemilikan harta benda dalam islam berbeda secara idiologis dengan system ekonomi liberal-kapitalistik yang memandang hak milik sebagai hak mutlak, setiap orang bebas untuk mencari, memiliki dan menggunakan benda miliknya menurut kemauannya sendiri secara bebas sehingga memberi ruang yang bebas lahirnya praktek monopoli dan eksploitasi untuk menindas kelompok ekonomi

lemah. Sedangkan system ekonomi komunisme tidak mengakui hak milik perorangan, karena semua harta benda dimiliki dan dikuasai oleh negara<sup>48</sup> Islam berada di antara dua ekstrimitas ideologi besar yang memosisikan sebagai system ekonomi sintesis dengan mengedepankan prinsip moderatisme (al-wasatiyat)<sup>49</sup>

Kepemilikan seseorang atas tanah sebagaimana kepemilikan atas harta benda yang lainnya dalam konteks yuridis maupun etika social haruslah dipandang sebagaimana kepemilikan yang di dalamnya juga harus mempertimbangkan aspek-aspek yang bersifat social. Kebebasan seseorang atas hak propertinya hakikatnya juga dibatasi oleh hak-hak orang lain baik secara individual maupun kelompok. Dalam konteks ini telah diatur dalam hadist Nabi tentang fungsi-fungsi social yang melekat pada hak milik atas tanah dihubungkan dengan kepentingan orang lain dan ruang public.

### **1. Subjek Hak**

Dalam kaitan dengan konsep kepemilikan ha katas tanah, para ulama membagi jenis hak milik menjadi tiga. Pertama hak milik Individu (*al-milkiyah al-khassah*) yaitu hak yang dimiliki oleh individu untuk menggunakan hak miliknya secara otonom. Kedua, hak milik kolektif (*al-milkiyah al-ammah*) yaitu hak kepemilikan yang dimiliki masyarakat secara bersama-sama atas harta tertentu. Ketiga, hak milik negara (*al-milkiyah al-daulah*) yaitu hak yang dimiliki negara sebagai Lembaga yang diberi mandate

---

<sup>48</sup> Garrick Small, *The Dimensions of Human and Proiperty*” *Pacific Rim Property Research Journal* Vol. 9 No. 3, Desember, 2003, hlm. 3

<sup>49</sup> Abdoel Hameed M. Bashir, “*Property Rights, Institution and Economic development in islamic perspective, humanomics* Vol.18 , 2002, hlm.76

oleh Tuhan melalui rakyat untuk mengelola seluruh asset untuk kepentingan bersama.<sup>50</sup> Ketiga kategori hak kepemilikan tersebut dalam konteks relasi sosialnya dimungkinkan akan terjadinya persinggungan karena perbedaan kepentingan. Nabi Muhammad dalam kapasitasnya sebagai seorang imam mempunyai otoritas untuk membuat aturan hokum dalam konteks bernegara.<sup>51</sup>

Dalam perspektif Hukum Islam konsep kepemilikan individu termasuk di dalamnya kepemilikan atas tanah tidaklah mutlak, kepemilikan seseorang atas hartanya haruslah menjalankan fungsi-fungsi sosialnya. Kebebasan seseorang atas hak miliknya harus tunduk pada Batasan-batasan kemaslahatan orang lain yang berdimensi luas yaitu nilai kemaslahatan umum<sup>52</sup> pemegang otoritas yang membuat Batasan-batasan dalam bentuk regulasi dilakukan oleh pemerintah. Dengan demikian pembatasan hak milik itu haruslah didasarkan pada Batasan-batasan resmi melalui perangkat hokum dalam bentuk undang-undang atau *qanun (al-quyud al-qanuniyyat)*<sup>53</sup> kedudukan undang-undang sebagai produk legislasi merupakan wujud dari kontrak social untuk menjamin keadilan.

Setiap orang, baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk melakukan suatu aktivitas ekonomi sehingga akan menghasilkan sesuatu sesuai dengan tingkat prestasinya sebagaimana

---

<sup>50</sup> Muhammad Baqr Sadr, *Iqtisaduna*, dar al-ta'rif lil al-mathbuat, 1981, hlm. 333-340

<sup>51</sup> Abu Ubayd al-qasim ibnu salam, *Kitab al-amwal*, dar al-kutub al-Ilmiyat, bairut, 1986, hlm 286-313

<sup>52</sup> Ali Engineer, *Islam dan Teologi Pembebasan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 1999, hlm. 110-112

<sup>53</sup> Rida Ahida, *Keadilan Multikultural*, Ciputat Press, Jakarta, 2008, hlm. 103-109

dinyatakan al-Quran dalam surat al-Nisa ayat 32. Makna ayat ini menurut M. Ali Mannan merupakan konsep dari kepemilikan pribadi sebagai Lembaga yang diakui dalam islam. Kepemilikan pribadi memiliki peran yang sangat signifikan dalam pengembangan produktivitas moral dalam pengembangan produktivitas moral dalam sector ekonomi yang bervariasi sehingga meningkatkan pendapatan nasional dan kesejahteraan individual.<sup>54</sup>

Perbedaan atribut keagamaan dalam Hukum Islam, berkonsekuensi pada perbedaan hak dan kewajiban hokum dalam kepemilikan tanah. Pemilik tanah yang muslim akan berbeda dengan pemilik yang non muslim. Penegasan identitas agama menjadi factor pembeda karena perspektif politik kewarganegaraan dalam terminology hokum islam. Islam masih dibingkai oleh kategori negara islam dan negara bukan islam. Oleh karena itu politik kewarganegaraan dipilah menjadi warga negara muslim *kafir harbi* atau *kafir zimmi*. Hal ini berbeda dengan asas kepemilikan tanah dalam UUPA dilihat dari subjeknya berdasarkan asas kebangsaan.

## **2. Terjadinya Hak Milik atas Tanah**

Dalam hukum islam, penguasaan seseorang atas suatu benda yang belum ada pemiliknya melahirkan kepemilikan. Dengan demikian sifat kepemilikan berdasarkan cara ini adalah kepemilikan yang bersifat baru yang didasarkan pada sebab kepemilikan yang dihasilkan dari proses kerja. Hal ini berbeda

---

<sup>54</sup> Muhammad Lutfi Farhat, *Maalim Nazariyat Iqtisadiyah Jadidat*, Jamiat al-Fatih, kairo, 1986, hlm.89

dengan sebab kepemilikan yang bersifat verbal melalui transaksi seperti akad jual beli.<sup>55</sup>

Menurut Mustafa Ahmad al-Zarqa kepemilikan barang mubah<sup>56</sup> ini bias terjadi jika proses pemilikannya memenuhi dua syarat. Pertama, benda tersebut belum pernah dimiliki sebelumnya oleh seseorang. Dalam hal ini terdapat kaidah fiqh yaitu “ barang siapa yang lebih dahulu menguasai barang mubah, makai a adalah pemiliknya”. Kedua, ada niatan dari seseorang untuk memilikinya. Syarat perlunya niat ini di dasarkan juga pada kaidah fikih yaitu “ bahwa perbuatan itu sangat tergantung pada niatnya”<sup>57</sup>

Kepemilikan melalui penguasaan benda yang mubah dapat diperoleh melalui empat cara, yaitu *ihya al-mawat*, penguasaan atas barang tambang dan benda-benda yang tersimpan dalam tanah, perolehan barang yang mubah dan kepemilikan melalui berburu.

### **3. Pendaftaran Hak Milik atas Tanah**

Dalam Hukum Islam, pemberian izin dari seorang imam kepada mereka yang akan membuka lahan baru, bias sebatas hak untuk memanfaatkan lahan saja (*haaq al-intifa*) tidak untuk memiliki lahannya. Hak pemanfaatan atas lahan mati juga dibatasi sesuai dengan batas-batas yang dibuat oleh pemerintah. Hakikat tanah terlantar posisi hukumnya adalah nilik kolektif masyarakat.<sup>58</sup> Urgensi pengaturan manajemen kepemilikan khususnya

---

<sup>55</sup> Muhammad Abu Zahrah, *Al-Milkiyah wa Nazariyah al- Aqd fi al-syariah al-islamiyah*, Dar al-fikr al-araby, Kairo, 1996, hlm.107

<sup>56</sup> Musatafa Ahmad al-zarqa, *Al-madkal al-fiqh al-amm*, Dar al-fikr, bairut, 1968, hlm. 284

<sup>57</sup> *Ibid*, hlm. 244

<sup>58</sup> *Ibid*, hlm. 66

persoalan legalitas hak atas tanah dalam bentuk bukti otentik secara yuridis, telah diberi contohnya oleh Rasulullah dan para sahabatnya.

Ketentuan pencatatan hak kepemilikan tanah oleh pemerintah dalam bentuk akta tanah secara metodologis mendasarkan pada dasar pemikiran bahwa transaksi kepemilikan tanah merupakan perbuatan hukum yang bernilai ekonomis tinggi sehingga bukti kepemilikannya juga harus mendasarkan pada bukti hukum. Adanya bukti hukum memberikan jaminan terlindunginya hak hukum bagi pemegang hak milik atas tanah sekaligus untuk menghindari pelanggaran atas hak tersebut. Dalam ilmu ushul fiqh, ketentuan pencatatan transaksi pertanahan di hadapan hukum negara didasarkan pada argumentasi hukum *sadd al-zariah*<sup>59</sup> yaitu menutup lahirnya kemadharatan dengan berpegang pada kaidah fiqh yaitu mencegah dampak negative lebih didahulukan daripada menarik kemashlahatan.

#### **4. Pencabutan Hak Milik atas Tanah**

Prinsip dasar yang dimiliki hukum Islam, sebab kepemilikan adalah perpindahan hak yang didasarkan pada prinsip rela sebagai mana dalam surat al-nisa 29, namun demikian dimungkinkan adanya pencabutan hak milik dari pemiliknya tidak didasarkan asas suka rela demi kemaslahatan umum, yaitu untuk menghindari lahirnya eksese negative yang lebih banyak, disbanding kemaslahatan yang bersifat spesifik dan individual. Persoalan hukum pencabutan hak milik pribadi menjadi hak milik masyarakat (*ta'mim*)<sup>60</sup> selalu

---

<sup>59</sup> Yahya dan Fathurrahman, *Dasar-Dasar Pembinaan Hukum Fiqh Islam*, Pt. Al-Ma'arif, 1986, hlm. 347

<sup>60</sup> Nabil Ahmad Syaibani, *Qamus al-Syaybani Li Ulum al-idrat*, Kurki, Bahrain, 2004, hlm.570

menjadi perdebatan di kalangan ulama. Status hukum pencabutan hak milik individu berbeda disesuaikan dengan situasi dan kondisinya. Kaidah hukum umumnya bahwa pengakuan islam atas hak milik individu menjadikan upaya pencabutan hak milik adalah perbuatan yang tidak dibenarkan baik pencabutan hak milik dalam relasi hak milik individu oleh negara atau pencabutan oleh individu atas hak milik masyarakat.



## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Kendal

Pendaftaran tanah merupakan hal yang penting sebagai bukti hak yang kuat terhadap hak atas untuk membuktikan sebagai pemilik hak atas tanah secara sah untuk itu diperlukan langkah-langkah yang kongkrit oleh pemerintah supaya kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanah (mensertifikat hak atas tanah).<sup>61</sup> Pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia diselenggarakan oleh pemerintah Indonesia, dalam rangka mengatur hubungan hukum antara subyek dan obyek bidang-bidang tanah.<sup>62</sup>

Pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Kendal dapat menggunakan 2 (dua) cara yaitu secara sistematis maupun sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak oleh pemerintah yang meliputi wilayah desa atau kelurahan. hal ini dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yaitu Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Sedangkan Pendaftaran Tanah secara Sporadik adalah Pendaftaran tanah yang dilakukan secara individu

---

<sup>61</sup> Bambang Sugianto. *Pendaftaran tanah adat untuk mendapat kepastian hukum di kabupaten kepahiang*. Jurnal Panorama Hukum, 2 february 2017

<sup>62</sup> Prama Widianugraha, *Tinjauan Normatif Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dikaitkan Pembentukan Aturan Peraturan PerundangUndangan*, Jurnal Bina Mulia Hukum, Volume 3, Nomor 2, Maret 2019

ataupun massal dalam suatu desa atau kelurahan.<sup>63</sup> Hal ini dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yaitu Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.<sup>64</sup>

Peraturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja akan menjadi kebijakan strategis nasional yang akan mengatur secara rinci pengaturan dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Secara menyeluruh, arahan kebijakan dalam penguatan Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, pemberian hak pada Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah, termasuk percepatan Pendaftaran Tanah berbasis elektronik adalah untuk mengatasi berbagai hambatan dan tantangan birokrasi dan regulasi yang menghambat pertumbuhan ekonomi dan bisnis di Indonesia.

Peraturan Pemerintah ini menyatukan (*omnibus law*), mengharmoniskan, mensinkronkan, memperbarui, dan mencabut ketentuan yang sudah tidak relevan berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja antara lain Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia, serta beberapa pengaturan mengenai

---

<sup>63</sup> Bambang Eko Mujono, *Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak*, Jurnal Independent, Vol 4, No 1 (2016)

<sup>64</sup> Wawancara dengan Ibu Purnama Ning Prihatin selaku kordinator kelompok substansi pendaftaran tanah, ruang dan tanah komunal dan hubungan kelembagaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal pada tanggal 24 Juni 2022 Pukul 13.00 WIB

penguatan Hak Pengelolaan juga akan memperbarui ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara.

Selain itu, Peraturan Pemerintah ini juga akan mengatur kebijakan baru terkait pemberian hak pada Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah. Tujuannya adalah mengatasi masalah keterbatasan ketersediaan lahan bagi pembangunan perkotaan, efisiensi penggunaan lahan yang ada, serta pengembangan bangunan secara vertikal termasuk pengembangan infrastruktur di atas/bawah tanah (contoh: mass rapid transit, fasilitas penyelenggaraan, dan pusat perbelanjaan bawah tanah).

Dengan adanya Peraturan Pemerintah terbaru yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Ketentuan mengenai jangka waktu pengumuman Pendaftaran Tanah secara sistematis dan jangka waktu pengumuman Pendaftaran Tanah secara sporadis dalam Pasal 26 ayat (1) dan ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan tidak berlaku.

Setiap kepengurusan perihal pertanahan masyarakat dapat mengurusnya di Kantor Pertanahan. Fokus penelitian penulis adalah Kabupaten Kendal maka penulis akan menjabarkan hasil penelitian penulis di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.

Prosedur memperoleh hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal secara umum diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan

Pertanahan Nasional No 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Milik Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.<sup>65</sup>

Tata cara pemberian hak atas tanah pada umumnya seorang pemohon sebelum melakukan permohonan hak atas tanah, harus mengetahui secara pasti tentang status hukum tanah yang akan dimohon adalah tanah bebas atau tanah negara yang langsung dikuasai oleh negara dan tidak ada pihak diatas tanah tersebut.

Teknis dalam permohonan untuk memperoleh hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dilaksanakan oleh Seksi Hak Atas Tanah, sedangkan pelaksanaannya ditangani oleh Sub Seksi pemberian hak atas tanah.

Tugas Badan Pertanahan Nasional dalam hal hak atas tanah dibagi menjadi tiga bagian :<sup>66</sup>

1. Pendaftaran Permohonan Hak

Permohonan tanah negara yang diberikan atau diserahkan kepada seseorang atau badan hukum.

2. Permohonan Pengakuan Hak

Hak milik adat yang sudah ada sejak lahir sebagai bukti yang dikuasai oleh masyarakat akan tetapi belum disertifikatkan atau belum berupa sertifikat.

3. Pemeliharaan Data Pertanahan

---

<sup>65</sup> Wawancara dengan Ibu Purnama Ning Prihatin selaku kordinator kelompok substansi pendaftaran tanah, ruang dan tanah komunal dan hubungan kelembagaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal pada tanggal 24 Juni 2022 Pukul 13.00 WIB

<sup>66</sup> *Ibid*

Dari tanah yang sudah bersertifikat dibalik nama kepada subjek hak yang lain untuk pengalihan kepemilikan.

Dalam hal memperoleh sertifikat hak atas tanah, termasuk dalam hal pendaftaran tanah yang termasuk dalam pendaftaran permohonan hak, dengan prosedur :<sup>67</sup>

- a. Pengajuan Permohonan Hak
- b. Pengukuran
- c. Panitia Pemeriksaan Tanah
- d. Penerbitan Sertifikat

#### **Pendaftaran Tanah**

Berdasarkan PP No 18 Tahun 2021 tentang pendaftaran tanah, 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 rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidangbidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Salah satu penyebab terjadinya Konflik Pertanahan dikarenakan belum dilakukan Pendaftaran Tanah secara nasional<sup>68</sup>, Tujuan Pendaftaran Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021:

---

<sup>67</sup> Wawancara dengan Ibu Purnama Ning Prihatin selaku kordinator kelompok substansi pendaftaran tanah, ruang dan tanah komunal dan hubungan kelembagaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal pada tanggal 24 Juni 2022 Pukul 13.00 WIB

- a. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.
- b. Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
- c. Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setia bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Objek Pendaftaran Tanah meliputi :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai
- b. Tanah hak pengelolaan
- c. Tanah wakaf
- d. Hak milik atas satuan rumah susun
- e. Hak tanggungan
- f. Tanah negara

### **Pelayanan Pendaftaran Tanah Pertama Kali**

Persyaratan Pendaftaran Penegasan Hak :

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditanda tangani pemohon atau kuasanya diatas materai yang cukup

---

<sup>68</sup> Rahmat Ramadhani, *Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah*, SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi Volume 2 Issue 1, Years 2021

- b. Surat kuasa apabila dikuasakan
- c. Fotocopy identitas (KTP, KK) pemohon atau kuasanya apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- d. Bukti kepemilikan tanah/ alas hak milik adat/ bekas milik adat
- e. Fotocopy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan penyerahan bukti SSB (BPHTB)
- f. Melampirkan bukti SSP/PPh sesuai dengan ketentuan

Formulir Pendaftaran Memuat :

- a. Identitas diri
- b. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohonkan
- c. Pernyataan tanah yang tidak sedang bersengketa
- d. Pernyataan tanah yang dikuasai secara fisik

Biaya pendaftaran sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah tentang jenis dan tariff atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Biaya pendaftaran pertama kali ialah sebesar Rp. 25.000 dengan waktu pelaksanaan 90 hari.<sup>69</sup>

1. Syarat-syarat permohonan hak milik sebagai berikut :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku yaitu : Bank Pemerintah, Badan Keagamaan dan Balai Sosial yang ditunjuk oleh pemerintah. Karena

---

<sup>69</sup> Wawancara dengan Ibu Purnama Ning Prihatin selaku kordinator kelompok substansi pendaftaran tanah, ruang dan tanah komunal dan hubungan kelembagaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal pada tanggal 24 Juni 2022 Pukul 13.00 WIB

pemberian hak milik untuk badan hukum ini hanya dapat diberikan atas tanah tertentu.

## 2. Permohonan

Sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Negeri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, permohonan untuk memperoleh hak milik harus ditempuh sebagai berikut :<sup>70</sup>

- a. Permohonan hak milik dapat dilakukan secara tertulis
- b. Permohonan hak milik atas tanah memuat :
  1. Keterangan mengenai pemohonnya
    - a. Apabila pemohonnya perseorangan : nama, alamat, kewarganegaraan, dan pekerjaan, keterangan istri/suami serta anak-anak yang masih menjadi tanggungjawabnya.
    - b. Apabila pemohonnya badan hukum : nama, tempat, kedudukan, akta atau peraturan pemdirinya, tanggal, nomor surat keputusan pengesahan oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukan sebagai badan hukum yang dapat memiliki hak milik berdasarkan peraturan perundang-undangan.
  2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:

---

<sup>70</sup> Wawancara dengan Ibu Purnama Ning Prihatin selaku kordinator kelompok substansi pendaftaran tanah, ruang dan tanah komunal dan hubungan kelembagaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal pada tanggal 24 Juni 2022 Pukul 13.00 WIB

- a. Dasar penguasaan berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat tanda pelepasan dan surat pelunasan tanah, putusan pengadilan, akta PPAT.
  - b. Letas, batas-batas dan luasnya ( jika ada surat ukur atau gambar situasi disebutkan tanggal dan nomornya)
  - c. Jenis tanah
  - d. Rencana penggunaan tanah
  - e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara)
3. Syarat-syarat Pemberian Hak Milik
- a. Hak Milik Perorangan  
Persyaratan Pemberian Hak :
    - 1) Formulir pendaftaran yang sudah diisi dan ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya diatas materai yang cukup
    - 2) Surat kuasa apabila dikuasakan
    - 3) Fotocopy identitas (KTP, KK) pemohon atau kuasanya yang telah dicocokkan dengan yang asli oleh petugas loket
    - 4) Asli bukti perolehan atas tanah
    - 5) Asli surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan hutang dan rumah (rumah gol III) atau rumah yang dibeli dari pemerintah
    - 6) Fotocopy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB

(BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan ( uang pendaftaran)

7) Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan

Formulir permohonan memuat :

- 1) Identitas diri
- 2) Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
- 3) Pernyataan bahwa tanah tersebut tidak bersengketa
- 4) Pernyataan tanah dikuasai secara fisik
- 5) Pernyataan menguasai tidak lebih dari 5 bidang dalam permohonan rumah tinggal

Catatan :

- 1) Tidak termasuk tenggang waktu pemenuhan kewajiban pembayaran sesuai SK
- 2) Jangka waktu tidak termasuk waktu yang diperlukan untuk keperluan pengiriman berkas/dokumen dari Kantah ke Kanwil dan BPN RI maupun sebaliknya

Waktu Pelaksanaan :

- 1) 38 hari untuk tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2Ha dan tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m<sup>2</sup>
- 2) 57 hari untuk tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 Ha dan tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 m<sup>2</sup> dan 5.000 m<sup>2</sup>

- 3) 97 hari untuk tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 5.000 m<sup>2</sup>

Biaya Pendaftaran :

Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah tentang jenis dan tarif penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

b. Hak Milik Badan Hukum

Persyaratan Pemberian Hak :

- 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai yang cukup
- 2) Surat kuasa apabila dikuasakan
- 3) Fotocopy identitas (KTP, KK) pemohon atau kuasanya apabila dikuasakan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- 4) Fotocopy akta pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- 5) Bukti perolehan hak atas tanah
- 6) SK Penunjukan Badan Hukum yang dapat memperoleh Hak Milik dari Kepala Badan Pertanahan Nasional
- 7) Surat izin untuk memperoleh Hak Milik dari Kepala Badan Pertanahan Nasional
- 8) Fotocopy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket

9) Melampirkan SSP/PPh sesuai dengan ketentuan

Formulir Permohonan Memuat :

- 1) Identitas diri
- 2) Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
- 3) Pernyataan tanah tidak dalam sengketa
- 4) Pernyataan tanah dikuasai secara fisik

Catatan :

- 1) Tidak termasuk tenggang waktu pemenuhan kewajiban pembayaran sesuai SK
- 2) Jangka waktu tidak termasuk waktu yang diperlukan untuk pengiriman berkas/dokumen dari Kantah ke Kanwil dan BPN RI maupun sebaliknya

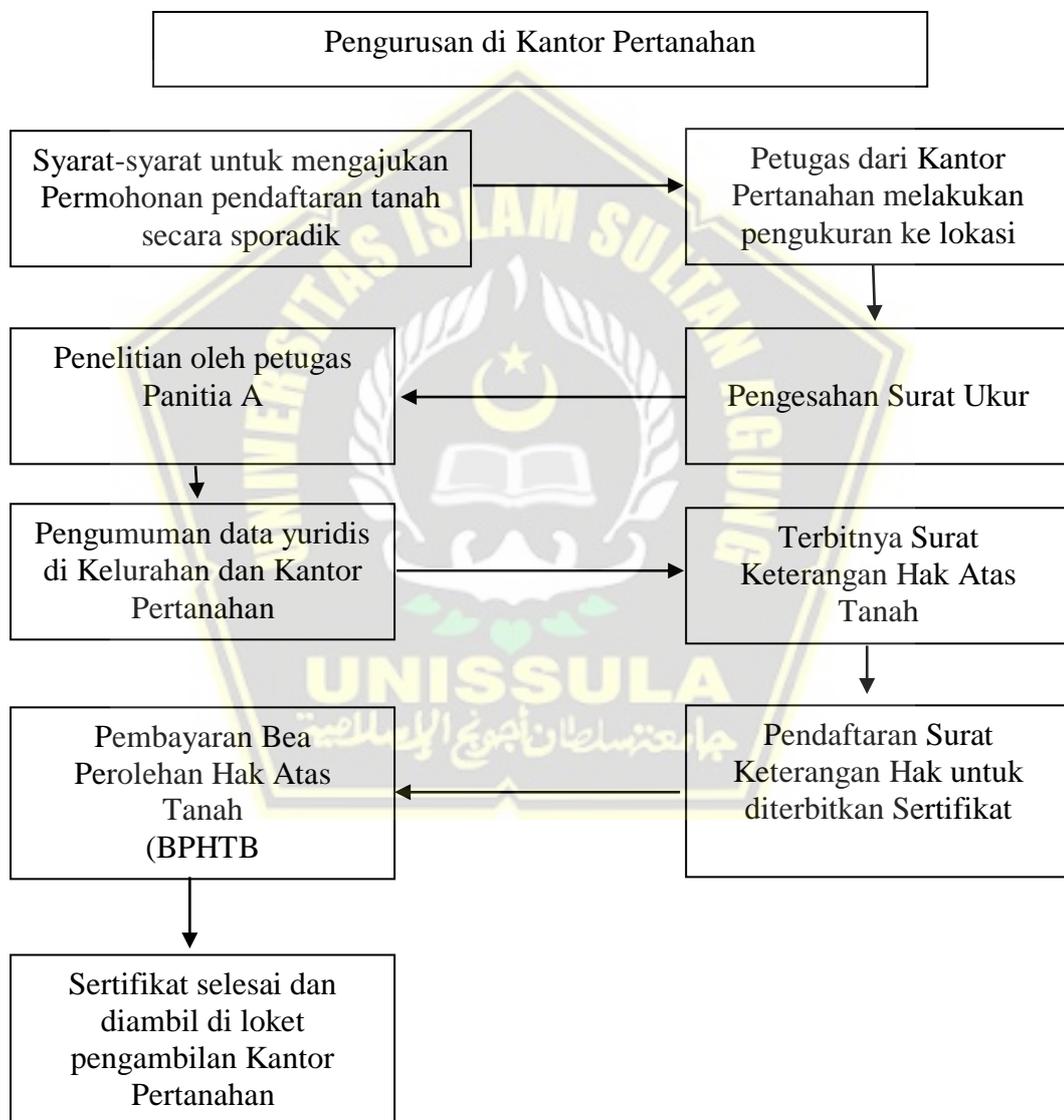
Waktu Pelaksanaannya :

- 1) 38 hari untuk tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha dan tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m<sup>2</sup>
- 2) 57 hari untuk tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 Ha dan tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 m<sup>2</sup> dan sd 5.000 m<sup>2</sup>
- 3) 97 hari untuk tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 5.000 m<sup>2</sup>

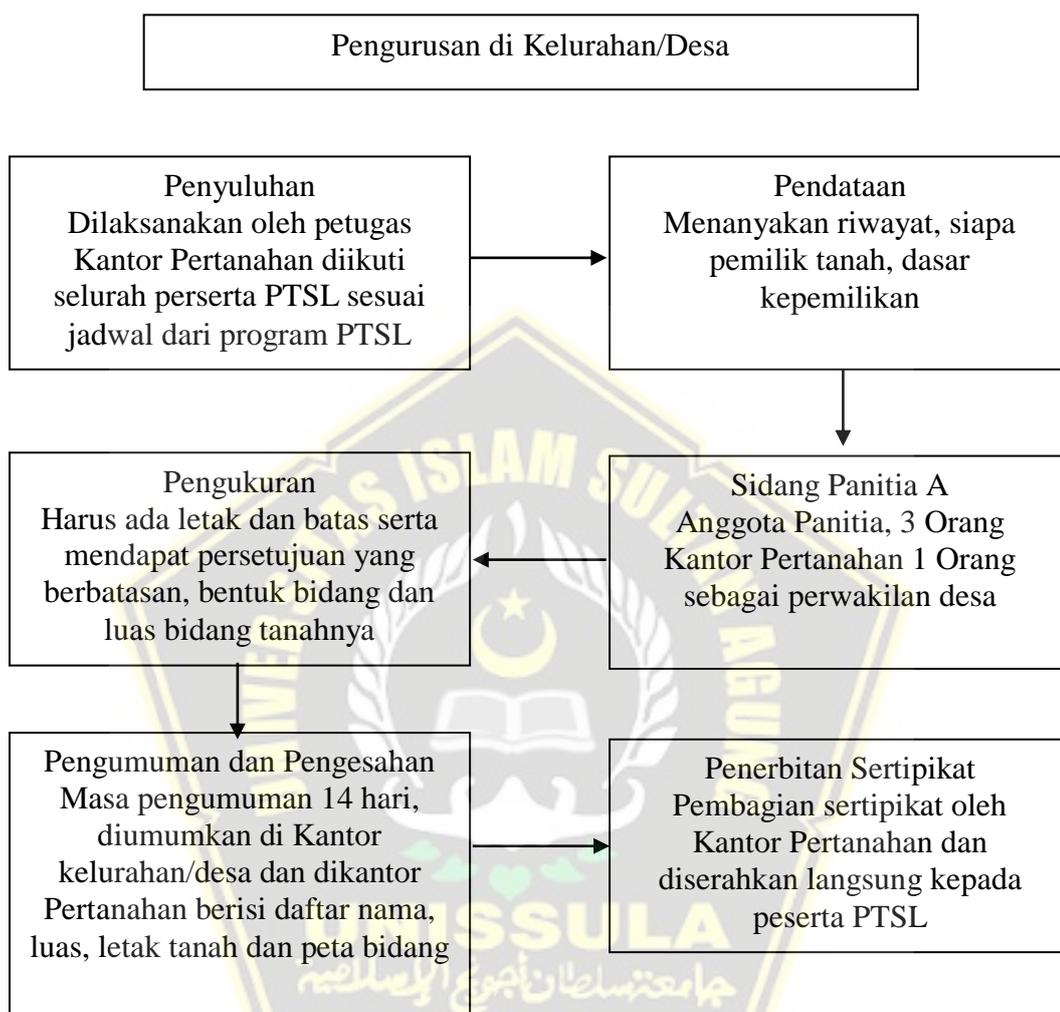
Biaya Pendaftaran :

Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah tentang jenis dan tarif penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Untuk mempermudah dalam membaca penulis membedakan antara pendaftaran tanah secara sporadic dan secara sistematis lengkap dengan diagram berikut:



Tabel 1. Alur Pendaftaran Secara Sporadik



Tabel 2. Alur Pendaftaran Secara Pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Dengan adanya 2 (Dua) cara pendaftaran tanah di Kabupaten Kendal, pastinya terdapat beberapa kelebihan dan kekurangannya masing masing, untuk mempermudah membaca antara kelebihan dan kekurangan dalam melakukan pendaftaran secara sistematis maupun secara sistematis lengkap, penulis membuat table untuk mempermudah membacanya sebagai berikut:

| Kelebihan Dan Kekurangan Dalam Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Maupun Sistematis Lengkap  |  |  |   |
|---|--|--|---|
| Sporadik  |  | Sistematis Lengkap   |   |
| Kelebihan   | kekurangan   | Kelebihan  | Kekurangan  |
| <p>1. Pendaftaran dilakukan secara mandiri, membuat pemohon mengerti berkas berkas yang harus dipersiapkan dan meminimalisir berkas hilang karena dikelola sendiri</p> <p>2. tidak terbatas waktu, pendaftaran tanah dapat dilakukan sewaktu waktu tanpa.</p> | <p>1. Biaya yang harus dikeluarkan oleh pemohon lebih besar dari pada pemohon melakukan pendaftaran secara PTSL dikarenakan pemohon harus membayar segala keperluan dalam melakukan pendaftaran tanah, seperti pengukuran.</p> | <p>1. Pendaftaran tanah dikelola oleh desa dan kantor pertanahan sehingga memudahkan pemohon dalam melakukan pendaftaran dikarenakan akan dipandu hingga selesai</p> <p>2. Biaya yang murah, dikarenakan PTSL adalah program pemerintah demi ketertiban administrasi sehingga pemohon hanya membayaaar biaya pembuatan tanda batas, sisanya akan ditanggung pemerintah</p> | <p>1. Program pendaftaran tanah secara sistematis lengkap terbatas waktu dan kuota, sehingga akan menjadi permasalahan bagi pemilik tanah yang tanahnya masih bersengketa atau masih dalam proses peralihan hak</p> |

Berdasarkan tabel diatas penulis berpendapat bahwa dalam melakukan pendaftaran tanah secara Sporadik maupun PTSL yang membedakan adalah pelaksana dan biaya yang dikeluarkannya. Mengenai persyaratan untuk

melakukan pendaftaran tanah sama seperti yang telah penulis jabarkan di pembahasan sebelumnya.

### **Proses Penanganan dan Pemberian atas Tanah**

Melaksanakan pekerjaan dengan suatu prosedur kerja berarti melaksanakan pekerjaan melalui suatu rangkaian tata cara yang berurutan secara jelas menggambarkan tahapan yang harus diikuti.

Pelaksanaan prosedur kerja secara beraturan harus dilihat secara sistematis dan logis, mana langkah selanjutnya dan mana langkah terakhir. Selain itu prosedur harus dibuat sesuai dengan arus pekerjaan, karena seperti yang diketahui bahwa dalam pelaksanaan pemberian hak atas tanah, seorang pegawai tidak mungkin dapat melaksanakan tugas tanpa adanya kerjasama dari petugas yang lain.

Setelah semua persyaratan yang ditentukan sudah dilengkapi oleh para pemohon baik pemohon perorangan maupun pemohon badan hukum, maka berkas diserahkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Ibu Purnama Ning Prihatin selaku kordinator kelompok substansi pendaftaran tanah, ruang dan tanah komunal dan hubungan kelembagaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, beliau memberikan gambaran mengenai prosedur pemberian hak milik atas tanah negara, sebagai berikut :<sup>71</sup>

#### **1. Pelayanan Pada Locket 1**

---

<sup>71</sup> Wawancara dengan Ibu Purnama Ning Prihatin selaku kordinator kelompok substansi pendaftaran tanah, ruang dan tanah komunal dan hubungan kelembagaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal pada tanggal 24 Juni 2022 Pukul 13.00 WIB

Bagi pemohon yang tidak mengetahui tata acara atau prosedur mengenai permohonan dengan surat-surat tanah yang seadanya, dan baru mendatangangi kantor pertanahan Kabupaten Kendal, kemudian pada loket 1 permohonan dijelaskan mengenai permohonan yang dimaksud oleh pemohon, kemudian diberikan bimbingan mengenai formulir dan persyaratan apa saja yang dibutuhkan untuk permohonan. Setelah itu pemohon dipersilahkan ke loket II

## 2. Pelayanan Pada Loket II

Pada loket II yaitu bagian pelayanan blangko-blangko, dimana pemohon diminta untuk mengisi blangko sesuai dengan ketentuan yang ada dengan lengkap dan jelas, selanjutnya supaya diserahkan ke loket II ( bagian pengecekan dan penerimaan berkas pemohon).

## 3. Pelayanan Pada Loket III

Setelah mendapatkan rincian biaya dan tanda tangan, kemudian diserahkan kepada pemohon untuk datang ke loket III ( bagian kebhendahaaran khusus penerima ) guna membayar biaya-biaya yang diperlukan. Setelah itu berkas di kelompokkan oleh petugas sesuai dengan jenis permohonan tertentu dengan dilampiri tanda pembayaran yang diserahkan di loket II.

Pada loket ini dilakukan pengecekan dan penerimaan berkas lengkap, kemudian oleh petugas diberi arsip dan tanda pembayaran untuk pengurusan atau pengambilan hasil pelayanan bila sudah selesai prosesnya, namun sebelumnya petugas menjelaskan kepada pemohon

kapan ia akan datang lagi ke kantor (kebagian informasi). Kemudian oleh petugas pemohon dipersilahkan menunggu di ruang tunggu untuk menjemput petugas lapang, setelah itu pemohon tinggal menunggu untuk mengambil jenis pelayanan yang ia butuhkan dengan membawa identitas surat panggilan dan bila dikuasakan harus membawa surat kuasa.

Pada loket ini data atau berkas permohonan sudah benar-benar lengkap kemudian dilakukan pengisian pada daftar-daftar umum, yaitu daftar isian 301,302,305 dan 306. Daftar ini mempunyai arti :<sup>72</sup>

- 1) Daftar isian 301 adalah pencatatan pada buku pendaftaran dimana atas dasar permohonan mengenai yang menjadi beban atas dikeluarkan sertifikatnya.
- 2) Daftar 302 adalah pencatatan pada buku pengukuran dimana untuk permohonan pendaftaran hak tanah yang memerlukan pengukuran.
- 3) Daftar 305 adalah pencatatan pada buku pendaftaran mengenai biaya melalui seksi pengukuran dan pendaftaran tanah sepanjang menyangkut pendaftaran, peralihan hak atas tanah, pengukuran dan sebagainya.
- 4) Daftar 306 adalah merupakan tanda bukti pembayaran pendaftaran yang kuat oleh bendahara kemudian diserahkan kepada pemohon.

Setelah semua berkas dirasa sudah lengkap, maka kepala pertanahan melihat layak atau tidaknya berkas tersebut diproses lebih lanjut sesuai dengan peraturan yang berlaku. Kemudian memberitahukan kepada

---

<sup>72</sup> Wawancara dengan Ibu Purnama Ning Prihatin selaku kordinator kelompok substansi pendaftaran tanah, ruang dan tanah komunal dan hubungan kelembagaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal pada tanggal 24 Juni 2022 Pukul 13.00 WIB

pemohon untuk membayar biaya penyelesaian permohonan yang sudah ditentukan oleh undang-undang. Adapun rincian biaya tersebut meliputi : biaya pengukuran, biaya pemeriksaan panitia, dan uang pemasukan kepada negara yang akan ditetapkan pada surat putusan haknya.<sup>73</sup>

Dalam hal tanah belum ada surat ukurnya, maka kepala badan pertanahan mengutus ketua bidang pengukuran dan pendaftaran tanah untuk mengeluarkan surat ukur yang berupa gambar situasi bidang tanah yang dibutuhkan.

Apabila semua persyaratan sudah terpenuhi semua, maka Kantor pertanahan Kabupaten Kendal membentuk panitia guna memproses permohonan yang diajukan pemohon, Kantor pertanahan Kabupaten Kendal membentuk panitia A yang terdiri dari :

- a. Ketua seksi hak atas tanah sebagai ketua rangkap anggota
- b. Ketua seksi pengukuran dan pendaftaran tanah sebagai wakil ketua rangkap anggota
- c. Ketua seksi pengaturan penguasaan tanah sebagai anggota
- d. Ketua seksi penatagunaan tanah sebagai anggota
- e. Kepala Desa atau Lurah sebagai anggota
- f. Kepala Subsidi hak atas tanah sebagai anggota.

Tugas dari Panitia A antara lain :

- a. Mengadakan penelitian tentang kelengkapan berkas

---

<sup>73</sup> Wawancara dengan Ibu Purnama Ning Prihatin selaku kordinator kelompok substansi pendaftaran tanah, ruang dan tanah komunal dan hubungan kelembagaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal pada tanggal 24 Juni 2022 Pukul 13.00 WIB

- b. Mengadakan penelitian secara langsung ke lapangan atas tanah yang dimohon
- c. Meminta keterangan dari pemegang hak atas tanah
- d. Mengadakan tinjauan apakah layak atau tidak permohonan tersebut dengan penataan tata ruang wilayah (RT RW )
- e. Memberikan pertimbangan hak tersebut dituangkan dalam risalah pendaftaran tanah

Apabila semua keterangan yang diperlukan sudah lengkap, semua persyaratan sudah dipenuhi dan tidak ada keberatan dari pihak pemohon, maka keseluruhan putusan mengenai perolehan hak milik atas tanah negara dilimpahkan kepada Kepala Kantor pertanahan kabupaten Kendal, dengan mendengarkan pertimbangan pendapat dari Kepala seksi hak atas tanah dan seluruh panitia yang telah dibentuk oleh Kantor pertanahan Kabupaten Kendal guna menangani proses permohonan yang disebutkan, Panitia A. Kemudian Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal mengeluarkan sertifikat hak milik kepada pemohon dengan kewajiban tertentu.<sup>74</sup>

Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No 9 Tahun 1999 Pasal 103, kewajiban penerimaan hak atas tanah adalah :

- a. Membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan uang pemasukan kepada Negara sesuai dengan ketentuan

---

<sup>74</sup> Wawancara dengan Ibu Purnama Ning Prihatin selaku kordinator kelompok substansi pendaftaran tanah, ruang dan tanah komunal dan hubungan kelembagaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal pada tanggal 24 Juni 2022 Pukul 13.00 WIB

peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan peraturan pemerintah No 46 Tahun 2002, tentang tarif atas jenis penerimaan Negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional

- b. Memelihara batas-batas tanah adalah untuk menghindari perselisihan batas dengan pemohon
- c. Menggunakan tanah secara optimal. Pemohon harus menggunakan tanah sesuai dengan fungsi dan peruntukannya
- d. Mencegah kerusakan-kerusakan dan hilangnya kesuburan tanah. Adalah ikut serta dalam mensukseskan program K3 yaitu, Kebersihan, Keindahan dan Ketertiban di Lingkungan sekitar
- e. Menggunakan tanah sesuai dengan kondisi lingkungan hidup. Adalah agar pemohon dapat ikut berpartisipasi dalam pembangunan baik yang ada diLingkungan Desa, Kecamatan, maupun yang ada di Tingkat Kota.

#### 4. Pelayanan Pada Loker IV

Setelah waktu yang sudah ditentukan, pemohon dapat mengambil sertifikat perolehan hak atas tanah yang telah ditentukan pada Loker I.

#### **Penerbitan Sertifikat Tanah**

Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang sudah diserahkan, beserta surat ukur. Memperoleh sertifikat adalah hak bagi setiap pemegang hak, sesuai dengan yang sudah dicantumkan dalam

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dikatakan bahwa : Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah

Penerbitan Sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertifikat merupakan alat bukti yang sah dalam melakukan perbuatan hukum.<sup>75</sup>

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan di Kantor Pertanahan Kendal, pihak kantor pertanahan Kendal telah menyelesaikan sebanyak 649 permohonan dari bulan Januari sampai dengan Agustus Tahun 2022 secara sporadic, dengan data sebagai berikut:

| No. | Bulan    | Permohonan | Penyelesaian |
|-----|----------|------------|--------------|
| 1   | Januari  | 64         | 117          |
| 2   | Februari | 66         | 108          |
| 3   | Maret    | 61         | 98           |
| 4   | April    | 39         | 49           |
| 5   | Mei      | 41         | 36           |
| 6   | Juni     | 77         | 105          |
| 7   | Juli     | 59         | 97           |
| 8   | Agustus  | 14         | 39           |

Menurut Penulis, berdasarkan Penelitian yang telah penulis lakukan Proses permohonan dan pemberian hak milik atas tanah, Kantor Pertanahan sudah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan khususnya Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara

---

<sup>75</sup> Wawancara dengan Ibu Purnama Ning Prihatin selaku kordinator kelompok substansi pendaftaran tanah, ruang dan tanah komunal dan hubungan kelembagaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal pada tanggal 24 Juni 2022 Pukul 13.00 WIB

Pemberian dan Pembatalan Hak Milik Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Proses pemberian hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal yaitu dengan cara Pemohon menuju Pada Loker I kemudian Petugas akan memberikan formulir dan persyaratan apa saja yang dibutuhkan untuk permohonan. Pada loket II yaitu bagian pelayanan blangko-blangko, dimana pemohon diminta untuk mengisi blangko sesuai dengan ketentuan yang ada dengan lengkap dan jelas, selanjutnya supaya diserahkan ke loket III ( bagian pengecekan dan penerimaan berkas pemohon). Setelah semua berkas dirasa sudah lengkap, maka kepala pertanahan melihat layak atau tidaknya berkas tersebut diproses lebih lanjut sesuai dengan peraturan yang berlaku. Apabila semua persyaratan sudah terpenuhi semua, maka Kantor pertanahan Kabupaten Kendal membentuk panitia, Apabila semua keterangan yang diperlukan sudah lengkap, semua persyaratan sudah dipenuhi maka keseluruhan putusan mengenai perolehan hak milik atas tanah negara dilimpahkan kepada Kepala Kantor pertanahan Kabupaten Kendal, dengan mendengarkan pertimbangan pendapat dari Kepala seksi hak atas tanah dan seluruh panita yang telah dibentuk oleh Kantor pertanahan Kabupaten Kendal guna menangani. Kemudian Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal mengeluarkan sertifikat hak atas tanah kepada pemohon. Permohonan yang dilakukan oleh masyarakat pun telah sesuai dengan tujuan Pendaftaran Tanah yaitu untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, untuk melaksanakan fungsi informasi serta untuk mencapai tertib administrasi.

## **B. Kendala Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Kendal**

Berjalannya disetiap pemerintahan tidak akan luput oleh sebuah permasalahan. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah juga terdapat sebuah permasalahan. Dalam penelitian yang penulis lakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal terdapat beberapa kendala yang terjadi. Permasalahan terjadi baik dari Kantor pertanahan Kabupaten Kendal maupun kendala yang muncul dari pemohon itu sendiri.

Penulis membedakannya menjadi 2 (dua) yaitu kendala internal dan kendala eksternal

### **1. Kendala yang berasal dari Kantor Pertanahan (Internal)**

Adapun kendala internal terdiri dari :<sup>76</sup>

#### **a. Pegawai yang kurang disiplin**

Menunda-nunda pekerjaan yang ditangani. Dalam kasus ini biasanya dilakukan pegawai-pegawai yang malas dalam menjalankan tanggung jawabnya. Hal ini berkaitan dengan kebiasaan pegawai yang meremehkan pekerjaannya.

#### **b. Keteledoran pegawai dalam menjalankan tugas.**

Pegawai adalah seseorang yang diberikan tugas untuk menjalankan pekerjaan tertentu. Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal terdapat beberapa bagian kepegawaian salah satunya bagian administrasi. Beberapa permasalahan yang terjadi seringkali timbul dari bagian administrasi

---

<sup>76</sup> Wawancara dengan Ibu Purnama Ning Prihatin selaku kordinator kelompok substansi pendaftaran tanah, ruang dan tanah komunal dan hubungan kelembagaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal pada tanggal 24 Juni 2022 Pukul 13.00 WIB

dimana bagian administrasi adalah bagian kepegawaian yang bertugas dalam hal simpan menyimpan data. Keteledoran yang terjadi berupa lupunya pegawai dalam pemberkasan.

## 2. Kendala yang berasal dari pemohon (Eksternal)

Adapun kendala eksternal terdiri dari :

- a. Ketidak lengkapan persyaratan yang dibutuhkan dalam permohonan baik data fisik maupun data yuridis meliputi : surat ukur, gambar situasi, IMB. Sedangkan data yuridis : surat girik, surat kapling, akta PPAT, surat pelepasan hak dan pelunasan hutang, putusan pengadilan, akta pelapasan hak, dan surat perolehan tanah lainnya.
- b. Belum terselesaikannya biaya permohonan seperti : biaya pendaftaran pertama kali, biaya pengukuran, Uang biaya panitia A
- c. Adanya sengketa pada tanah yang akan dimohonkan.

Untuk mempermudah membaca Kendala yang terjadi penulis membuat sebuah table sebagai berikut:

| Kendala Internal                                | Kendala Eksternal                                  |
|---|--|
| 1. Pegawai yang kurang disiplin                 | 1. Ketidak lengkapan persyaratan                   |
| 2. Keteledoran pegawai dalam menjalankan tugas. | 2. Belum terselesaikannya biaya permohonan         |
|   | 3. Adanya sengketa pada tanah yang akan dimohonkan |

### **C. Solusi Terhadap Kendala-Kendala Yang Terjadi Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Kendal**

Permasalahan yang ada selalu ditangani agar tidak terjadi dikemudian hari. Dari kekurangan-kekurangan tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal berusaha selalu meningkatkan mutu dan kualitas kerja agar masyarakat / pemohon mendapatkan pelayanan yang lebih baik.<sup>77</sup>

Berdasarkan keterangan yang diberikan narasumber, Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal telah mengevaluasi masalah masalah yang ada dengan melaksanakan solusi-solusi perubahan yang baik demi terciptanya pelayanan yang prima.<sup>78</sup>

Solusi yang dilakukan dalam mengatasi permasalahan Internal maupun External adalah sebagai berikut:

#### **1. Solusi dari Kendala Kantor Pertanahan (Internal) :**

Permasalahan yang menyangkut dalam Internal Kantor Pertanahan khususnya kepegawaian, Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal melaksanakan solusi dengan cara memberikan sanksi berupa teguran atau sanksi tertulis kepada pegawai, atau sanksi berupa skor, diberhentikan sementara atau selamanya, hal ini bertujuan untuk memberikan efek jera kepada pegawai yang

---

<sup>77</sup> Wawancara dengan Ibu Purnama Ning Prihatin selaku kordinator kelompok substansi pendaftaran tanah, ruang dan tanah komunal dan hubungan kelembagaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal pada tanggal 24 Juni 2022 Pukul 13.00 WIB

<sup>78</sup> Ibid

malas agar mereka lebih memiliki semangat bekerja dan tetap melayani masyarakat dengan baik.<sup>79</sup>

## **2. Solusi kendala yang timbul dari pemohon (Eksternal) :**

a. Kurangnya kelengkapan data yuridis maupun data fisik dalam pengajuan permohonan. Maka dalam hal ini pemohon harus :<sup>80</sup>

- 1) Meneliti dan memeriksa kembali persyaratan yang akan diserahkan kepada petugas
- 2) Mencatat dalam informasi isian
- 3) Meminta tanda terima dalam pengajuan berkas
- 4) Memberikan data yuridis dan fisik kepada petugas melalui surat pemberitahuan

Sebaiknya jika persyaratan yang ditentukan belum dilengkapi oleh pemohon, berkas permohonan dapat ditahan terlebih dahulu, selanjutnya apabila berkas sepenuhnya sudah lengkap berkas dapat dilanjutkan. Hal ini menghindari terjadinya masalah yang tidak diinginkan.

b. Belum terselesaikannya biaya yang dikeluarkan dalam proses permohonan.

Sebaiknya sebelum melakukan pendaftaran, pemohon meminta terlebih dahulu rincian dana yang dikeluarkan dalam proses pemberian hak milik atas tanah.

c. Adanya sengketa dari tanah yang dimohonkan

---

<sup>79</sup> Wawancara dengan Ibu Purnama Ning Prihatin selaku kordinator kelompok substansi pendaftaran tanah, ruang dan tanah komunal dan hubungan kelembagaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal pada tanggal 24 Juni 2022 Pukul 13.00 WIB

<sup>80</sup> Ibid

Berkenaan dalam kasus tanah, diharapkan pemohon dapat memeriksa tanah yang akan dimohon, apabila tanah tersebut mengalami sengketa, pihak kantor pertanahan dapat menjadi penengah dalam penyelesaian kasus sengketa tersebut. Apabila sengketa dapat diselesaikan maka permohonan tersebut dapat diproses dan selanjutnya akan diterbitkan sertifikat.<sup>81</sup>

Untuk mempermudah membaca solusi untuk mengatasi kendala yang terjadi penulis membuat sebuah table sebagai berikut:

| Kendala Internal  | Kendala Eksternal  |
|---|--|
| 1. Untuk kendala mengenai permasalahan kepegawaian atau internal yaitu memberikan sanksi berupa teguran atau sanksi tertulis kepada pegawai, atau sanksi berupa skor, diberhentikan sementara atau selamanya, | 1. Kendala kelengkapan berkas solusinya yaitu mengecek dan mengembalikan serta sosialisasi untuk melengkapi persyaratan.<br>2. Kendala kekurangan biaya di selesaikan dengan cara memberikan sosialisasi biaya penanganan kepada pemohon<br>3. Jika ada sengketa pihak BPN menjadi penengah untuk menyelesaikan perkara yang terjadi |

<sup>81</sup> Wawancara dengan Ibu Purnama Ning Prihatin selaku kordinator kelompok substansi pendaftaran tanah, ruang dan tanah komunal dan hubungan kelembagaan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal pada tanggal 24 Juni 2022 Pukul 13.00 WIB

Menurut Penulis, berdasarkan Penelitian tersebut, kendala yang terjadi serta solusi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, dikarenakan 2 faktor, faktor internal dan faktor eksternal, faktor internal berasal dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal itu sendiri sedangkan Faktor Eksternal berasal dari pemohon atau masyarakat. Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, dalam hal pendaftaran tanah, sudah berupaya semaksimal mungkin tetapi memang dalam sebuah proses tidak luput dari sebuah kendala, sehingga Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal selalu berupaya untuk membenahi diri serta mewujudkan Visi dan Misi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.

Hingga saat ini Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal telah melaksanakan Pendaftaran Tanah diseluruh wilayahnya yang menghasilkan Sertifikat Tanah sebanyak 50% dari keseluruhan wilayahnya.

Menurut penulis dengan dilakukannya pendaftaran tanah maka dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak atas tanah maka diberikanlah sertifikat atas tanah sebagai tanda bukti hak atas tanah.

Apabila ditinjau dari pengertian sertifikat itu sendiri maka sertifikat adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan.

Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum, mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak

atas bidang tanah tertentu. Pada kenyataannya bahwa seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud.<sup>82</sup> Adanya surat-surat jual beli, belum tentu membuktikan bahwa yang membeli benar-benar mempunyai hak atas tanah yang di belinya. Apalagi tidak ada bukti otentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah yang dijualnya.

Dari uraian di atas, maka sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam buku sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Dengan demikian sertifikat sebagai akta otentik, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Tujuan dari diterbitkannya sertifikat adalah untuk kepentingan dari pemegang hak yang didasarkan pada data fisik dan data yuridis sebagaimana yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Adanya sertifikat dapat menjadi bukti autentik dari si pemegang sertifikat sehingga apabila ada pihak lain yang menganggap bahwa tanah tersebut adalah miliknya, pemegang sertipikat memiliki bukti yang kuat bahwa secara hukum dia adalah pemilik tanah tersebut.

---

<sup>82</sup> Fitriyani, Dwi Nurhayati, "Perlindungan Hukum Bagi Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-sel)", Jurnal, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2014, hal. 98-100

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah, maka dapat penulis tari Kesimpulan yaitu sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Kendal sudah sesuai dengan Di dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang memerintahkan untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum dan Peraturan pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 bahwa setiap kepengurusan perihal pertanahan masyarakat dapat mengurusnya di Kantor Pertanahan. Sedangkan pendaftaran tanah di Kabupaten Kendal dapat dilakukan dengan cara cara sistematis maupun sporadis. Dalam prosesnya pemberian hak atas tanah Kantor Pertanahan melalui beberapa Proses antara lain: pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah, pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah tersebut, serta pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti pembuktian yang kuat
2. Kendala yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Kendal yaitu adanya faktor internal dan eksternal. kendala internal yaitu probleatika yang timbul dari Kantor pertanahan itu sendiri yaitu pegawai yang teledor dalam dalam menjalankan tugas dan pegawai yang kurang

disiplin. Sedangkan kendala eksternal yaitu kendala yang timbul dari pemohon yaitu ketidak lengkapan persyaratan permohonan, belum terselesaikannya biaya permohonan, dan adanya sengketa dari tanah yang di mohonkan.

3. Solusi Terhadap Kendala-Kendala Yang Terjadi Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Kendal yaitu kendala dari Kantor ( internal ) yaitu memberikan sanksi berupa teguran, skor, bahkan pemecatan apabila terbukti lalai dalam menjalankan tugas. Solusi kendala dari pemohon ( eksternal ) yaitu memeriksa kembali persyaratan sebelum diserahkan kepada petugas, meminta rincian dana permohonan agar lebih jelas, memeriksa kembali tanah yang akan dimohon.

## **B. Saran**

Pemerintah khususnya pemerintah kabupaten Kendal harus berperan aktif dalam memberikan sosialisasi kepada masyarakat betapa pentingnya pendaftaran tanah, serta pentingnya kepemilikan sertifikat. Dimana sertifikat adalah bukti kepemilikan atas yang kuat dalam hal pembuktiannya. Dan perlu diingat masih 50% daerah Kabupaten Kendal yang baru didaftarkan tanahnya.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- A.P. Parlindungan, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1990.
- Abu Ubayd al-qasim ibnu salam, *Kitab al-amwal*, dar al-kutub al-Ilmiyat, bairut, 1986.
- Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Ali Engineer, *Islam dan Teologi Pembebasan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 1999.
- Anang Husni, *Hukum, Birokrasi dan Budaya*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2009.
- Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung, Mandar Maju, 2008 .
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Boedi Harsono, *hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 2005.
- Brahmana Adhie & Hasan Basri Nata Manggala, *Reformasi Pertanahan, Pemberdayaan Hak-Hak Atas Tanah Ditinjau dari Aspek Hukum, Sosial, Politik, Ekonomi, Hankam, Teknis, agama dan Budaya*, Mandar Maju, Bandung, 2002.
- Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2007.
- Garrick Small, *The Dimensions of Human and Proiperty” Pacific Rim Property Research Journal* Vol. 9 No. 3, Desember, 2003.
- Hilman Hadi Kusuma, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, CV. Mandar maju, Bandung, 1995.

- Iman Soetiknjo, *Proses Terjadinya UUPA, Peranserta Seksi Agraria Universitas Gadjah Mada*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1987.
- K.R. Soegijono, *Wawancara Sebagai Salah Satu Metode Pengumpulan Data*, Media Litbangkes, Jakarta, 2003.
- Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Research*, Alumni, Bandung, 2008.
- M. Iqbal Hasan, *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2012.
- Muhammad Abu Zahrah, *Al-Milkiyah wa Nazariyah al- Aqd fi al-syariah al-islamiyah*, Dar al-fikr al-araby, Kairo, 1996.
- Muhammad Baqr Sadr, *Iqtisaduna*, dar al-ta'rif lil al-mathbuat, 1981.
- Muhammad Lutfi Farhat, *Maalim Nazariyat Iqtisadiyah Jadidat*, Jamiat al-Fatih, kairo, 1986.
- Musatafa Ahmad al-zarqa, *Al-madkal al-fiqh al-amm*, Dar al-fikr, bairut, 1968.
- Nabil Ahmad Syaibani, *Qamus al-Syaybani Li Ulum al-idrat*, Kurki, Bahrain, 2004.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Grup, Jakarta, 2005.
- Rida Ahida, *Keadilan Multikultural*, Ciputat Press, Jakarta, 2008.
- Sudikno Mertokusumo, *perundang-Undangan Agraria Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2011.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, ALFABETA, Bandung, 2008.
- Sujono Wignjodipuro, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*, Gunung Agung, Jakarta, 2012.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007
- Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm.46
- SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2007.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012

Yahya dan Fathurrahman, *Dasar-Dasar Pembinaan Hukum Fiqh Islam*, Pt. Al-Ma'arif, 1986.

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

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok-pokok Agraria

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

## **C. Jurnal**

Abdoel Hameed M. Bashir, *“Property Rights, Institution and Economic development in islamic prespective, humanomics Vol.18 , 2002.*

Anis Mashdurohatun, Daniel Yudi Christanto, *Multiple Land Rights Certificate Case Settlement Review of Land Registration*, Dalam Jurnal Sultan Agung Notary Law review, Vol 2, No 2 (2020).

Anis Musdurohatun, Reni Widayanti, Jeifson Sitorus, *The Implementation of Complete Systematic Land Registration (PTSL) Which the Transfer of Rights of His Land Not Using PPAT Deed (Case Study in National Land Agency of Grobogan)*, Dalam Jurnal Akta Vol 6, No 4 (2019) .

Bambang Sugianto. *Pendaftaran tanah adat untuk mendapat kepastian hukum di kabupaten kepahiang*. Jurnal Panorama Hukum, 2 february 2017

Bambang Eko Mujono, *Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak*, Jurnal Independent, Vol 4, No 1 (2016)

Fitriyani, Dwi Nurhayati, *“Perlindungan Hukum Bagi Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor*

286/Pdt.G/2012/Jkt-sel)”, Jurnal, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2014.

Haris Sudirman Lubis, *Tinjauan Yuridis Pemberantasan Narkotika Berdasarkan Program Rehabilitasi Bagi Korban Penyalahgunaan Narkotika di Kota Batam*, Skripsi, Universitas Internasional Batam, Batam, 2018.

Isdiyana Kusuma Ayu, *Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu*, Dalam Jurnal *Legality*, ISSN : 2549-4600, Vol. 27, No. 1, 2019

Prama Widianugraha, *Tinjauan Normatif Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dikaitkan Pembentukan Aturan Peraturan Perundang-Undangan*, Jurnal *Bina Mulia Hukum*, Volume 3, Nomor 2, Maret 2019

Rahmat Ramadhani, *Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah*, *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi* Volume 2 Issue 1, Years 2021

#### D. Internet

<http://politikagraria.blogspot.com/2013/04/pengertian-hukumagraria.html> diakses pada tanggal 20 Juni 2022 pukul 10.00 WIB

<https://idcloudhost.com/pengertian-observasi-pengertian-fungsi-tujuan-dan-manfaatnya/> diakses pada tanggal 12 Maret 2022 pukul 06.50 WIB.

[https://kendalkab.go.id/berita/id/20210112002/bpn\\_kendal\\_sosialisasikan\\_ptsl\\_tahun\\_2021](https://kendalkab.go.id/berita/id/20210112002/bpn_kendal_sosialisasikan_ptsl_tahun_2021) diakses pada tanggal 20 Maret 2021 Pukul 21.00 WIB

<https://lawmetha.wordpress.com/tag/soerjono-soekanto/>. Diakses pada tanggal 12 Maret 2022 Pukul 04.20 WIB

<https://www.dqlab.id/data-sekunder-adalah-jenis-data-penelitian-yang-wajib-diketahui> diakses pada tanggal 10 April 2022 Pukul 15.01 WIB

[https://www.kendalkab.go.id/sekilas\\_kendal/detail/kondisi\\_geografis](https://www.kendalkab.go.id/sekilas_kendal/detail/kondisi_geografis) diakses pada tanggal 20 Maret 2021 Pukul 21.00 WIB