

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI
SECARA SPORADIK PADA TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI
KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANGSIDIMPUAN**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Persyaratan Dalam Meyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum



Oleh:

Charolita Oktaviani Sitorus

17.02.51.0079

FAKULTAS HUKUM DAN BAHASA

UNIVERSITAS STIKUBANK (UNISBANK)

SEMARANG

2021/2022

HALAMAN JUDUL
PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI
SECARA SPORADIK PADA TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI
KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANGSIDIMPUAN

Disusun dan Diajukan Oleh:

CHAROLITA OKTAVIANI SITORUS

17.02.51.0079

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Tugas Akhir dalam Rangka Penyelesaian Studi Sarjana Pada

Bagian Hukum Perdata

Program Studi Ilmu Hukum

FAKULTAS HUKUM DAN BAHASA

UNIVERSITAS STIKUBANK (UNISBANK)

SEMARANG

2021/2022

PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN KESIAPAN UJIAN SKRIPSI



Saya, charolita oktaviani sitorus dengan ini menyatakan bahwa laporan tugas akhir yang berjudul:

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI
SECARA SPORADIK PADA TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI
KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANGSIDIMPUAN**

Adalah benar hasil karya saya dan belum pernah diajukan sebagai karya ilmiah sebagian atau seluruhnya atau pihak lain.

(CHAROLITA OKTAVIANI SITORUS)

17.02.51.0079

Disetujui oleh pembimbing

Kami setuju laporan tersebut diajukan untuk ujian skripsi.

Semarang, 26 januari 2022

(FITIKA ANDRAINI SH. MKn)

NIDN: 0607127202

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR/ SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya menyatakan bahwa TUGAS AKHIR / SKRIPSI dengan Judul :

PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI SECARA SPORADIK PADA TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANGSIDIMPUAN

yang telah diuji di depan tim penguji pada tanggal 26-01-2022, adalah benar hasil karya saya dan dalam TUGAS AKHIR /SKRIPSI ini tidak terdapat keseluruhan atau sebagian tulisan orang lain yang saya ambil dengan cara menyalin, atau meniru dalam bentuk rangkaian kalimat atau simbol yang saya aku seolah-olah sebagai tulisan saya sendiri dan atau tidak terdapat bagian atau keseluruhan tulisan yang saya salin, tiru atau yang saya ambil dari tulisan orang lain tanpa memberikan pengakuan pada penulis aslinya.

Apabila saya melakukan hal tersebut diatas, baik sengaja maupun tidak, dengan ini saya menyatakan menarik TUGAS AKHIR / SKRIPSI yang saya ajukan sebagai hasil tulisan saya sendiri.

Bila kemudian terbukti bahwa saya ternyata melakukan tindakan menyalin atau meniru tulisan orang lain seolah-olah hasil pemikiran saya sendiri, berarti gelar dan ijazah saya yang telah diberikan oleh Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang batal saya terima.



Semarang, 26-01-2022
Yang Menyatakan

(CHAROLITA OKTAVIANI SITORUS)
NIM. 17.02.51.0079

SAKSI 1
Tim Penguji



(ETIKA ANDRAINI, SH., M.Kn)

SAKSI 2
Tim Penguji



(ADI SULIANTORO, SH., M.H)

SAKSI 3
Tim Penguji



(ARIKHA SAPUTRA, S.H., M.H)



Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan Digisign Unisbank. Untuk memastikan keasliannya, silahkan scan QRCode dan pastikan diarahkan ke alamat <https://digisign.unisbank.ac.id>
1/1

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir dengan judul:

PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI SECARA SPORADIK PADA TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANGSIDIMPUAN

Ditulis oleh:

NIM: 17.02.51.0079

NAMA: CHAROLITA OKTAVIANI SITORUS

Telah dipertahankan di depan Tim Dosen Penguji Tugas Akhir dan diterima sebagai salah satu syarat guna menyelesaikan Jenjang Program Strata I Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum dan Bahasa Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang.

Semarang,

Ketua

(FITIKA ANDRAINI S.H M.Kn)

NIDN:0607127202

Penguji I

(ADI SULIANTORO SH., MH)

NIDN: 0608026501

Penguji II

(ANIKHA SAPUTRA SH., MH)

NIDN:0616059103

Mengetahui,

Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang

Fakultas Hukum dan Bahasa



(Dr. AGNES WIDYANINGRUM, S.E., SPd., M.Pd.)

NIDN:0604017201

MOTTO

“Tetapi orang-orang yang menanti-nantikan TUHAN mendapatkan kekuatan baru; mereka seumpama rajawali yang naik terbang dengan kekuatan sayapnya; mereka berlari dan tidak menjadi lesu, mereka berjalan dan tidak menjadi lelah”.

(yesaya 40:31)

“ janganlah hendaknya kamu khawatir tentang apapun juga, tetapi nyatakanlah dalam segala hal keinginanmu kepada Allah dalam doa dan permohonan dengan ucapan syukur”.

(Filipi 4:6)

“ pendidikan memiliki akar yang pahit, tapi buahnya manis”.

(Aristoteles)

“pendidikan merupakan senjata paling ampuh yang bisa kamu gunakan untuk merubah dunia”.

(Nelson Mandela)

PERSEMBAHAN

Karya sederhana ini saya persembahkan kepada orang-orang yang saya sayangi:

1. Tuhan yang Maha Kuasa yang telah memberikan saya kekuatan, hikmat dan kebijaksanaan sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak dan ibu tercinta yang tidak pernah putus asa dalam memberikan didikan kepada saya, yang selalu mendoakan dan memberikan saya dukungan yang luar biasa.
3. Kakak ku kak tesa dan kak charolina, dan adik saya tercinta angelica dan Paulus, yang selalu membantu dan juga setia dalam mendengar keluh kesah yang pastinya hampir setiap hari saya ceritakan.
4. Staf yang bekerja dikantor Pertanahan Kota Padangsidempuan
5. Sahabatku yang selalu menjadi teman curhatku.
6. Teman-teman kerjaku
7. Almameterku.

ABSTRAK

Charolita Oktaviani Sitorus, Pelaksanaan Pendaftaran Sertifikat Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan: Program Studi Ilmu Fakultas Hukum dan bahasa Universitas Stikubank Semarang, 2022.

Pendaftaran tanah adalah kegiatan yang sangat penting untuk dilakukan karena dengan melaksanakan pendaftaran tanah, sebuah bidang tanah dan pemilik atas hak tanah tersebut akan mendapatkan jaminan kepastian hukum. Selain itu, manfaat dari pendaftaran tanah ialah untuk mengetahui siapa pemilik dari tanah, berapa luas tanah, dan data-data yang berkaitan dengan tanah tersebut, sehingga kejelasan dari data tersebut akan meminimalisir munculnya sengketa.

Pendekatan penelitian hukum ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dan apabila dilihat dari tujuannya termasuk dalam penelitian hukum deskriptif. Jenis data yang dipergunakan meliputi data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang dipergunakan meliputi studi kepustakaan baik berupa buku-buku, peraturan perundang-undangan, dan jurnal-jurnal yang berkaitan dengan pendaftaran tanah secara sporadik. Analisis yang digunakan yaitu analisis data kualitatif.

Berdasarkan penelitian ini diperoleh hasil bahwa prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik di Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan dilaksanakan sesuai dengan peraturan-peraturan yang ada dan peraturan pelaksanaannya dimana disini peraturan pelaksana yang didapat penulis adalah SPOPP yaitu Standar Prosedur Operasional Pengaturan dan Pelayanan. Pihak Kantor Pertanahan Kota padangsidimpuan selalu mengoptimalkan pelayanannya dalam proses pendaftaran tanah sehingga dapat memudahkan baik itu dari BPN maupun dari masyarakat yang ingin mendaftarkan tanah di Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan.

Hambatan-hambatan yang ditemui sehingga pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut tidak berjalan dengan baik yaitu dari masyarakat yang ingin melakukan pendaftaran tanah secara sporadik masih banyak persyaratan yang belum lengkap sehingga proses pendaftaran tanah memakan waktu yang lebih lama dari yang biasanya. Dari hambatan-hambatan yang terjadi pihak kantor pertanahan kota Padangsidimpuan mencari solusi yang dapat mengatasi hambatan-hambatan tersebut.

Kata Kunci: pendaftaran tanah, secara sporadik

ABSTRACT

Charolita Oktaviani Sitorus, Implementation Of Registration Of Land Certificates For The First Time Sporadic On Uncertified Land At The Land Office, Padangsidimpuan City: Study Program, Faculty of Law, University of Stikubank Semarang, 2022.

Land registration is a very important activity to do because by carrying out land registration, a plot of land and the owner of the land rights will get legal certainty. In addition, the benefits of land registration are to find out who the owner of the land is, how large the land is, and data related to the land, so that the clarity of the data will minimize the emergence of disputes.

This legal research approach uses a normative juridical approach and when viewed from the objective it is included in descriptive legal research. Types of data used include primary data and secondary data. Data collection techniques used include literature studies in the form of books, laws and regulations, and journals related to sporadic land registration. The analysis used is qualitative data analysis.

Based on this study, it was found that the procedure for implementing sporadic land registration at the Padangsidimpuan City Land Office was carried out in accordance with existing regulations and implementing regulations where the implementing regulations obtained by the author were SPOPP, namely Standard Operational Procedures for Arrangements and Services. The Padangsidimpuan City Land Office always optimizes its services in the land registration process so that it can make it easier for both from BPN and from people who want to register land at the Padangsidimpuan City Land Office.

The obstacles encountered so that the implementation of land registration did not go well, namely from people who wanted to carry out land registration sporadically, there were still many incomplete requirements so that the land registration process took longer than usual. From the obstacles that occur, the land office of the city of Padangsidimpuan is looking for solutions that can overcome these obstacles.

Keywords: land registration, sporadically

Kata Pengantar

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Kuasa atas berkat dan karuniaNYA sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul: “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat Secara Sporadik Di Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan,” skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar kesarjanaan jenjang strata-1 pada Fakultas Hukum dan Bahasa Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang.

Dalam penulisan dan penyusunan skripsi ini, penulis telah banyak menerima bimbingan, bantuan dan motivasi dari berbagai pihak yang tidak dapat penulis ucapkan satu persatu, maka dari itu pada kesempatan ini dengan rasa hormat penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Ibu Dr. Agnes Widyaningrum, S.E.,S.Pd.,M.Pd. selaku Dekan Fakultas Hukum dan Bahasa Universitas Stikubank Semarang.
2. Bapak Arikha Saputra, SH., M.H selaku Kepala Program Studi S1 Ilmu Hukum Universitas Stikubank Semarang.
3. Ibu Fitika Andraini, SH., M.Kn selaku dosen pembimbing yang telah mengorbankan waktu, tenaga, pikiran unruk membimbing serta memberikan saran dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Seluruh dosen Fakultas Hukum dan Bahasa Universitas Stikubank Semarang.
5. Staf perpustakaan Universitas Stikubank Semarang.

6. Orangtua tercinta bapak R.SITORUS dan mama M.SIRAIT, Serta kakak dan adik penulis yang telah memberikan doa dan dukungan sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
7. Saudara kembar penulis Charolina Oktaviana Sitorus, yang sangat baik dan sabar membantu penulis. memberikan motivasi dan mendukung saya di perantauan ini.
8. Teman-teman seangkatan di Universitas Stikubank Semarang.
9. Sepupu penulis tercinta (mona sitorus dan yuni sitorus), teman saya yuli
10. Atasan penulis ditempat kerja yang telah pengertian dan sabar. \

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi masih terdapat banyak kekurangan. Untuk itu penulis menerima saran dan kritik yang membangun. Akhir kata penulis berharap agar skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi kita semua.

Semarang, 26 Januari 2022

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN KESIAPAN UJIAN SKRIPSI Error! Bookmark not defined.	
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
ABSRTAK.....	viii
Kata Pengantar	x
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Perumusan Masalah	7
1.3 Kerangka Pemikiran.....	8
1.4 Tujuan Penelitian	13
1.5 Manfaat Penulisan.....	14
1.6 Sistematika Penulisan	15
BAB II.....	18
TINJUAN PUSTAKA	18
2.1 Tinjauan Umum	18
2.1.1 Sejarah Pendaftaran Tanah di Indonesia.....	18
2.1.2 Pengertian tanah.....	19
2.2 Tinjauan Khusus	22
2.2.1 Pengertian pendaftaran tanah	22

2.2.2 Pendaftaran tanah secara sistematis.....	25
2.2.3 Pendaftaran tanah secara sporadis	27
2.2.5 Dasar hukum pendaftaran tanah.....	31
2.2.6 Sistem pendaftaran tanah	34
2.2.7Asas pendaftaran tanah	36
2.2.8Tujuan pendaftaran tanah.....	37
2.2.9 Pelaksanaan Pendaftaran tanah untuk pertama kali	38
2.2.9 Kegiatan dalam rangka pendaftaran tanah.	40
BAB III	48
METODE PENELITIAN.....	48
3.1 Tipe penelitian	48
3.2 Spesifikasi penelitian	49
3.3 Sumber data	50
3.3.1 Penelitian kepustakaan.....	50
3.3.3 Subyek penelitian.....	51
3.3.4 Metode pengumpulan data.....	51
a. Studi kepustakaan	51
b. Interview (wawancara).....	51
3.4 Metode penyajian data	52
3.5 Metode analisis data.....	52
BAB IV	53
HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA.....	53
4.1 HASIL PENELITIAN	53
4.1.1 Wilayah Administrasi Kota Padangsidempuan	53
4.1.2 Jumlah Sertifikat Hak Atas Tanah yang diterbitkan Oleh Badan Pertanahan Kota Padangsidempuan	53
4.2 ANALISIS DATA	54
4.2.1Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadis Di Kantor Pertanahan Kota Padangsidempuan.....	54

4.2.2 Hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik.	62
4.2.3 Upaya-upaya yang dilakukan kantor pertanahan kota padangsidempuan dalam mengatasi kendala-kendala yang terjadi dalam proses pendaftaran tanah secara sporadik	65
4.2.4 perbandingan antara pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.....	66
4.2.5 prosedur pendaftaran tanah secara sporadik dalam Peraturan Pemerintah Agraria No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah	66
BAB V PENUTUP	68
5.1 KESIMPULAN.....	68
5.2 SARAN.....	69
Daftar Pustaka.....	71