

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang juga dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pada Pasal 19 menetapkan bahwa pemerintah berkewajiban menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Tujuan pendaftaran ini adalah untuk menjamin kepastian hukum terkait kepemilikan dan hak atas tanah, dengan pelaksanaan yang diatur lebih lanjut melalui peraturan pemerintah.¹

Pendaftaran tanah tersebut mencakup beberapa kegiatan, yaitu: pengukuran, pemetaan, dan pencatatan tanah; pencatatan hak-hak atas tanah beserta peralihan haknya; serta penerbitan surat tanda bukti hak yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang sah dan kuat. Pelaksanaan pendaftaran tanah harus memperhatikan kondisi negara dan masyarakat, kebutuhan mobilitas sosial ekonomi, serta kemampuan penyelenggaraan, yang penilaiannya berada di bawah pertimbangan Menteri Agraria. Selain itu, peraturan pemerintah akan mengatur biaya yang diperlukan untuk proses pendaftaran tanah ini. Namun, undang-undang menegaskan bahwa masyarakat yang tidak mampu dibebaskan dari kewajiban membayar biaya tersebut, sebagai bentuk perlindungan hukum dan keadilan sosial.

Sebagai tindak lanjut dari ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961

¹Desi Apriana and Arifin Bur, 'Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia', *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 5.2 (2021), pp. 220–39.

tentang Pendaftaran Tanah, yang dimuat dalam Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171. Peraturan ini menjadi pedoman awal pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Namun, seiring perkembangan kebutuhan hukum dan administrasi pertanahan, peraturan tersebut kemudian dicabut dan dinyatakan tidak berlaku, digantikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. PP baru ini dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696, yang mengatur pendaftaran tanah dengan sistem dan mekanisme yang lebih modern serta menyesuaikan dengan perkembangan sosial, ekonomi, dan teknologi pada masanya.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menetapkan bahwa tujuan utama pendaftaran tanah adalah, pertama, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, maupun hak-hak lain yang terdaftar, sehingga mereka dapat dengan mudah membuktikan status kepemilikannya.²Kedua, menyediakan informasi yang akurat kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dapat memperoleh data yang diperlukan untuk melakukan perbuatan hukum terkait tanah atau rumah susun yang sudah terdaftar. Ketiga, mewujudkan tertib administrasi pertanahan di seluruh wilayah Indonesia.³

Untuk mencapai tujuan tersebut, Pasal 11 dan Pasal 12 peraturan yang sama mengatur bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah terdiri dari dua jenis

²Rahmat Ramadhani, 'Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah', *OSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonom*, 2.1 (2021), pp. 31–340.

³Arba, Any Suryani, and Galang Asmara, 'Sistem Pendaftaran Tanah Yang Berlaku Di Indonesia', *Prosiding PEPADU*, 3.1 (2021), pp. 395–402.

kegiatan, yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.⁴ Pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi beberapa tahap, yaitu: (a) pengumpulan dan pengelolaan data fisik; (b) pembuktian hak dan pencatatannya; (c) penerbitan sertifikat hak; (d) penyajian data fisik dan yuridis kepada pihak yang memerlukan; serta (e) penyimpanan daftar umum dan dokumen yang berkaitan. Dengan tahapan ini, diharapkan informasi pertanahan tersusun secara rapi, dapat diakses, dan memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di mata hukum.⁵

Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sporadis, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah kegiatan pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan terhadap satu atau beberapa objek pendaftaran tanah di wilayah atau sebagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Proses ini dapat dilakukan secara individual oleh pemilik tanah masing-masing, maupun secara massal oleh beberapa pemilik sekaligus. Pendaftaran secara sporadis biasanya bersifat inisiatif dari pemilik tanah, bukan program terencana dari pemerintah, dan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum terhadap bidang tanah yang belum terdaftar.⁶

Sebagian besar tanah di wilayah Kabupaten Tuban adalah tanah-tanah bekas hak milik adat yang belum pernah didaftarkan haknya. Tanah-tanah tersebut sebagian besar dikenal dengan sebutan Tanah Yasan yang merupakan

⁴*Ibid*, h.397

⁵Suryaningsih and Zainuri, 'Proses Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah', *Urnal Jendela Hukum*, 8.2 (2021), pp. 1–12.

⁶T. Ahmad Denada, 'Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadis Di Kecamatan Manggeng Kabupaten Aceh Barat Daya (Suatu Perbandingan Dengan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis)', *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Kenegaraan*, 5.1 (2021), pp. 26–34.

Tanah Bekas Milik Adat dan bukti kepemilikannya berupa bukti pembayaran pajak atau dikenal sebagai “Petuk Pajak”. Masyarakat Kabupaten Tuban, terutama didaerah pedesaan belum memahami arti pentingnya kepastian hukum di bidang pertanahan. Hal ini dikarenakan pola pikir masyarakat yang masih sederhana serta hampir tidak adanya konflik masalah pertanahan.⁷, sebagaimana diuraikan di atas, maka Penulis melakukan penelitian Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik di Kabupaten Tuban. Pemilihan lokasi penelitian di Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Tuban didasarkan pada kondisi wilayah yang unik dan penting untuk dikaji. Di daerah ini, banyak tanah yang belum memiliki sertifikat resmi karena masih berupa tanah adat (Tanah Yasan). Masyarakat hanya mengandalkan bukti seperti petuk pajak dan belum menyadari pentingnya sertifikat, apalagi karena jarang terjadi konflik tanah. Kondisi ini membuat Kabupaten Tuban cocok dijadikan tempat untuk meneliti bagaimana pendaftaran tanah dilakukan secara sporadik dan apa saja tantangannya. Selain itu, aturan dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan PP No. 24 Tahun 1997 mewajibkan pendaftaran tanah demi kepastian hukum. Namun, di Tuban masih banyak masalah, seperti belum optimalnya proses pendaftaran, kurangnya sosialisasi hukum, dan minimnya kesadaran masyarakat. Penelitian ini bertujuan untuk melihat apakah aturan tersebut benar-benar diterapkan dengan baik di lapangan.

Di Kabupaten Tuban, sebagian besar tanah merupakan bekas hak milik adat yang belum terdaftar, dikenal sebagai Tanah Yasan. Kepemilikan tanah ini biasanya dibuktikan hanya dengan petuk pajak, yakni tanda pembayaran pajak tanah. Masyarakat, khususnya di pedesaan, masih kurang memahami pentingnya

⁷Rahmat Ramadhani, ‘Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah’, *OSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonom*, 2.1 (2021), pp. 31–340.

kepastian hukum pertanahan karena pola pikir yang sederhana dan minimnya konflik tanah.⁸

Berdasarkan uraian tersebut, penulis melakukan penelitian yang dituangkan dalam skripsi berjudul “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban)”. Penelitian ini juga membandingkan hasilnya dengan beberapa penelitian terdahulu terkait pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik pada tanah yang belum bersertifikat, beserta perbedaannya, yang dirangkum dalam Tabel 1.

Tabel 1. Hasil Penelitian Terdahulu

NO.	PROFIL	JUDUL
1.	Musyafa Alif Abdi (2021) Jurnal : <i>International Significance of Notary</i>	Peranan Notaris/PPAT Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat
PERMASALAHAN		
Perlunya kepastian hukum atas tanah melalui proses pendaftaran, khususnya melalui metode sporadik sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997. Dalam konteks ini, banyak masyarakat yang belum memiliki sertifikat hak atas tanah dan belum memahami mekanisme yang benar dalam proses pendaftaran tersebut. Oleh karena itu, peran Notaris/PPAT menjadi penting sebagai fasilitator hukum, terutama ketika terjadi peralihan hak atas tanah melalui jual beli, hibah, atau warisan.		
HASIL PENELITIAN		
Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas dasar permohonan dari pihak yang berkepentingan, yaitu masyarakat pemilik tanah. Proses ini membutuhkan kelengkapan dokumen dari pemohon dan harus melewati serangkaian tahapan		

⁸ Hasil observasi oleh Penulis selama berdomisili di Kabupaten Tuban, Kecamatan Palang, Desa Glodog.

	<p>administratif seperti pengukuran tanah, penetapan batas, pengumuman data yuridis dan fisik, pembuktian hak atas tanah, hingga akhirnya diterbitkannya sertifikat. Kantor Pertanahan memiliki peran aktif dalam memverifikasi dokumen, melakukan pengukuran, serta menerbitkan sertifikat. Selain itu, peran Notaris atau PPAT juga sangat penting, terutama dalam penyusunan akta otentik seperti akta peralihan hak, yang menjadi salah satu dokumen utama dalam proses pendaftaran tersebut.</p>
<p style="text-align: center;">PERSAMAAN</p>	<p>Persamaan antara penelitian ini dengan penelitian terdahulu terletak pada fokus pembahasan mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, dengan penekanan yang sama terhadap pentingnya prosedur hukum dan keabsahan dokumen. Keduanya juga menggunakan pendekatan deskriptif dan mengikuti tahapan yang diatur dalam peraturan yang berlaku.</p>
<p style="text-align: center;">PERBEDAAN</p>	<p>Perbedaannya terletak pada fokus kajian dan lokasi. Penelitian terdahulu lebih menyoroti peran Notaris/PPAT, sementara penelitian ini menitikberatkan pada pelaksanaan teknis dan dampak hukum jika prosedur tidak dijalankan sesuai ketentuan. Selain itu, lokasi penelitian berbeda, yaitu di Kabupaten .ebelumnya, dan di Kabupaten Tuban untuk penelitian ini. Penelitian ini juga menambahkan analisis evaluatif terhadap risiko hukum dari</p>

		ketidaksesuaian prosedur, yang belum banyak dibahas dalam studi sebelumnya, sehingga memberikan kontribusi yang lebih spesifik terhadap tantangan administratif di wilayah penelitian
2	PROFIL	JUDUL
	James Yoseph Palenewen, Victor Th. Manengkey (2022) BULLET : Jurnal Multidisiplin Ilmu	Analisis Yuridis Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jayapura
PERMASALAHAN		
Banyak bidang tanah di Kabupaten Jayapura yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat, serta minimnya pemahaman masyarakat tentang prosedur dan mekanisme penerbitan sertifikat tanah. Hal ini mendorong peneliti untuk menelusuri bagaimana prosedur pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah secara sporadik dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak, serta kendala-kendala yang ditemukan dalam pelaksanaannya.		
HASIL PENELITIAN		
Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik mengikuti prosedur yang telah ditetapkan dalam PP No. 24 Tahun 1997, yang dijabarkan secara rinci dalam Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP). Proses tersebut meliputi tahapan administratif hingga teknis, seperti pengukuran tanah, verifikasi dokumen, pengumuman, serta penerbitan sertifikat. Namun, dalam pelaksanaannya ditemukan kendala dari dua sisi: pertama, dari pihak pemerintah seperti keterbatasan tenaga kerja dan peralatan, serta sistem administrasi yang belum optimal; kedua, dari masyarakat, seperti rendahnya kesadaran akan pentingnya sertifikat tanah dan kendala ekonomi.		
	PERSAMAAN	Kedua penelitian sama-sama berfokus pada pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik sesuai PP No. 24 Tahun 1997, dengan orientasi

		<p>pada pentingnya kepastian hukum bagi pemilik tanah. Kedua penelitian juga menyoroti peran prosedural dari lembaga pertanahan dan pentingnya kelengkapan dokumen.</p>
	PERBEDAAN	<p>Perbedaannya terletak pada pendekatan dan ruang lingkup. Penelitian Anda secara spesifik mengangkat konteks di Kabupaten Tuban dan menambahkan rumusan masalah mengenai akibat hukum jika pelaksanaan pendaftaran tanah tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Ini menunjukkan bahwa penelitian Anda tidak hanya berfokus pada prosedur teknis, tetapi juga mengevaluasi implikasi hukum dari ketidaksesuaian administrasi. Penelitian terdahulu di Kabupaten Jayapura lebih menekankan pada kendala lapangan dan implementasi prosedur berdasarkan SPOPP, sementara Anda memberikan kontribusi terhadap pemahaman yuridis tentang akibat hukum dari pelanggaran prosedur pendaftaran tanah tersebut.</p>
3.	PROFIL	JUDUL
	<p>Petrus Yulius Fahrenheit (2022) Jurnal : JUDEXNIPA (Jurnal Hukum)</p>	<p>Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sporadik Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka Provinsi Nusa Tenggara Timur</p>
	PERMASALAHAN	
	<p>Kebutuhan masyarakat akan kepastian dan perlindungan hukum atas hak milik tanah mereka, serta rendahnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran dan sertifikasi tanah. Hal ini menyebabkan masih</p>	

	<p>banyak bidang tanah yang belum terdaftar. Tujuan dari penelitian tersebut adalah untuk menganalisis bagaimana prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik menurut PP No. 24 Tahun 1997 serta hambatan dan upaya penyelesaiannya oleh pemerintah daerah.</p>
	<p>HASIL PENELITIAN</p>
	<p>Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik telah mengikuti prosedur sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997, yang meliputi pembuatan peta dasar, pengukuran dan pemetaan, pembuktian hak, pengumuman, dan penerbitan sertifikat. Kendala yang dihadapi antara lain keterbatasan sumber daya manusia dan fasilitas di Kantor Pertanahan, kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai manfaat sertifikat, serta pandangan masyarakat yang cenderung menilai tanah hanya dari sisi ekonomis. Upaya yang dilakukan pemerintah meliputi penyuluhan, program sertifikasi massal (PRONA), dan kerja sama antara berbagai pihak.</p>
<p>PERSAMAAN</p>	<p>Sama-sama membahas pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 dan bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah. Kedua penelitian juga menunjukkan pentingnya peran Kantor Pertanahan serta partisipasi aktif masyarakat dalam pendaftaran tanah.</p>
<p>PERBEDAAN</p>	<p>Penelitian terbaru tidak hanya membahas bagaimana pelaksanaan pendaftaran dilakukan, tetapi juga mengkaji akibat hukum jika pelaksanaan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini menunjukkan bahwa penelitian terbaru memiliki kajian yuridis yang lebih dalam, karena berusaha menganalisis implikasi hukum dari pelanggaran prosedur, yang belum menjadi fokus dalam penelitian di</p>

	Kabupaten Sikka.
--	------------------

Sedangkan nilai kebaruan penelitian ini adalah :

PROFIL	JUDUL
AUDRIA MEITANIA SKRIPSI UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG	PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TUBAN)
RUMUSAN MASALAH	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban? 2. Kendala apa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik di Kabupaten Tuban? 	
NILAI KEBARUAN	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Pertama, dari segi lokasi, penelitian ini dilakukan di Kabupaten Tuban, sebuah daerah yang sebagian besar tanahnya merupakan tanah bekas milik adat (Tanah Yasan) yang belum terdaftar secara resmi. Kondisi ini menjadikan penelitian bersifat unik karena di daerah tersebut masih banyak masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah dan hanya mengandalkan bukti kepemilikan berupa petuk pajak. Selain itu, rendahnya konflik pertanahan di wilayah ini menyebabkan masyarakat kurang merasa perlu untuk mendaftarkan tanahnya, sehingga menimbulkan tantangan tersendiri dalam hal penyadaran hukum dan pentingnya kepastian hukum atas tanah. 2. Kedua, penelitian ini tidak hanya membahas aspek teknis dari pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik, tetapi juga mengkaji secara yuridis implikasi hukum jika prosedur pendaftaran tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Hal ini menjadi kelebihan tersendiri karena memberikan analisis terhadap potensi cacat hukum yang bisa terjadi, serta risiko sengketa tanah akibat ketidaksesuaian prosedur. 3. Ketiga, Audria Meitania memberikan kontribusi nyata dalam bentuk solusi dan rekomendasi, baik secara hukum maupun administratif. Penelitian ini menekankan pentingnya penyuluhan hukum kepada masyarakat pedesaan serta perlunya peningkatan kapasitas Kantor Pertanahan dalam segi sumber daya manusia dan sarana teknis. Selain itu, pendekatan budaya lokal juga disoroti 	

sebagai salah satu strategi agar masyarakat lebih mudah memahami pentingnya sertifikasi tanah.

4. Keempat, penelitian ini juga menunjukkan keunggulan dalam pendekatan ilmiahnya karena mampu menggabungkan antara aspek normatif (aturan hukum seperti UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997), aspek empiris (fakta sosial dan kendala lapangan), serta aspek evaluatif (analisis dampak hukum). Penyatuan tiga perspektif ini menjadikan penelitian Audria Meitania lebih komprehensif dan memberikan kontribusi akademik yang kuat dalam kajian hukum agraria, khususnya mengenai pendaftaran tanah secara sporadik.

Tiga penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Musyafa Alif Abdi (2021), James Yoseph Palenewen dan Victor Th. Manengkey (2022), serta Petrus Yulius Fahrenheit (2022), sama-sama membahas pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997. Ketiganya dilatarbelakangi oleh masalah rendahnya jumlah tanah bersertifikat, kurangnya pemahaman masyarakat tentang prosedur pendaftaran, serta pentingnya jaminan kepastian hukum atas tanah. Hasil penelitian mereka menunjukkan bahwa proses pendaftaran tanah secara sporadik mengikuti tahapan administratif dan teknis yang melibatkan Kantor Pertanahan serta pihak terkait, seperti Notaris atau PPAT. Namun, dalam pelaksanaannya ditemukan berbagai kendala, mulai dari keterbatasan sumber daya manusia dan fasilitas hingga rendahnya kesadaran hukum di masyarakat.

Dari sisi pendekatan, semua penelitian tersebut menggunakan pendekatan deskriptif normatif dan fokus pada prosedur pelaksanaan sesuai ketentuan yang berlaku. Kesamaan inilah yang juga terdapat dalam penelitian penulis, yaitu membahas pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik dan dasar hukumnya, yakni PP No. 24 Tahun 1997. Namun, perbedaan yang signifikan dalam penelitian penulis terletak pada fokus dan lokasi kajian. Penelitian ini secara khusus meneliti

pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Tuban, sebuah wilayah yang mayoritas tanahnya masih berupa tanah bekas milik adat (Tanah Yasan) dan belum bersertifikat. Selain itu, penelitian ini tidak hanya menggambarkan proses teknis, tetapi juga menyoroti implikasi hukum jika prosedur tidak dilaksanakan sesuai aturan, serta kendala yang dihadapi di lapangan.

Penelitian ini mengangkat dua rumusan masalah utama, yaitu pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik menurut PP No. 24 Tahun 1997 di Kabupaten Tuban dan kendala yang dihadapi dalam proses tersebut. Nilai kebaruan dari penelitian ini terletak pada keunikan wilayah Tuban yang minim konflik pertanahan namun rendah kesadaran masyarakat akan pentingnya sertifikasi. Selain itu, penelitian ini menyajikan analisis hukum yang mendalam terkait risiko pelanggaran prosedur, serta pendekatan evaluatif melalui rekomendasi hukum dan strategi penyuluhan berbasis budaya lokal. Dengan menggabungkan pendekatan normatif, empiris, dan evaluatif, penelitian ini menjadi lebih komprehensif dibandingkan penelitian sebelumnya, serta diharapkan dapat memberikan kontribusi nyata dalam peningkatan pemahaman hukum dan perbaikan pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik di daerah yang masih dipengaruhi sistem adat dan rendah literasi hukum.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan, maka dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban?
2. Kendala apa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara

sporadik di Kabupaten Tuban?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan mendiskripsikan pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban.
2. Untuk mengetahui dan mendiskripsikan kendala-kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Sebagai bahan informasi yang berguna bagi peneliti berikutnya dalam melaksanakan penelitian mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali, baik secara sistematis maupun secara sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban ataupun di Kantor Pertanahan lainnya.

2. Manfaat Praktis

Sebagai bahan masukan atau informasi bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban khususnya mengenai kendala-kendala yang ada dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban dan selanjutnya diperoleh solusinya.

E. Metode Penelitian

Metodologi merupakan unsur yang sangat penting dalam suatu penelitian karena menjadi landasan untuk menemukan serta mengembangkan ilmu pengetahuan. Secara bahasa, istilah “metodologi” berasal dari kata “metode” yang berarti cara atau jalan. Dalam dunia penelitian, metodologi dipahami sebagai

kerangka logika ilmiah yang berisi sistem, prosedur, dan teknik yang digunakan untuk mengumpulkan serta menganalisis data. Peter Mahmud Marzuki menjelaskan bahwa penelitian hukum adalah proses untuk menemukan aturan, prinsip, dan doktrin hukum yang dapat digunakan dalam menjawab permasalahan hukum yang sedang dihadapi.⁹

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian dalam skripsi ini menggunakan metode penelitian empiris dengan pendekatan yuridis-sosiologis. Metode penelitian hukum empiris mempelajari bagaimana hukum bekerja di masyarakat dengan melihat fakta-fakta nyata terkait pelaksanaan norma hukum positif.¹⁰ Menurut Prof. Muhammad Siddiq Armia (2022), pendekatan masalah dalam penelitian hukum merupakan strategi sistematis yang menggabungkan teori, metode, dan teknik tertentu untuk memecahkan permasalahan hukum secara ilmiah.¹¹

Penelitian ini memakai pendekatan yuridis-sosiologis *atau socio-legal approach*. Pendekatan yuridis meliputi kajian asas, sistematika, sinkronisasi, sejarah, dan perbandingan hukum.¹² Sedangkan pendekatan sosiologis bertujuan mengidentifikasi hukum serta mengukur efektivitasnya di masyarakat. Menurut Suharsimi Arikunto, pendekatan ini membantu memahami realitas sosial berdasarkan ketentuan hukum yang mengatur perilaku yang seharusnya maupun yang tidak seharusnya dilakukan.¹³

Dalam penelitian ini, fokus kajiannya adalah realitas sosial terkait

⁹Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Kencana Prenada Media Group, 2011).

¹⁰Nanda Dwi Rizkia and Hardi Fardiansyah, *Metode Penelitian Hukum (Normatif Dan Empiris)* (Widina Media Utama, 2023).

¹¹Muhammad Siddiq Armia, *Penentuan Metode Dan Pendekatan Penelitian Hukum*. (Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia, 2022).

¹²Djulaeka and Devi Rahayu, *Buku Ajar : Metode Penelitian Hukum* (Scopindo Media Pustaka, 2020).

¹³Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik (Edisi Revisi)* (Rineka Cipta, 2010).

pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik sesuai PP Nomor 24 Tahun 1997 di Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban. Penelitian bersifat deskriptif analitis, yakni bertujuan menggambarkan fenomena atau keadaan yang terjadi. Secara praktis, metode ini dilakukan dengan mewawancarai narasumber yang berkompeten, seperti pejabat dan staf Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban, serta masyarakat pemilik hak atas tanah.

2. Lokasi Penelitian

Penetapan lokasi penelitian penting untuk memastikan keabsahan data yang diperoleh. Dalam penelitian ini, lokasi yang dipilih adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban, yang beralamat di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo No. 49, Latsari, Kecamatan Tuban. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada hasil observasi awal penulis yang menunjukkan bahwa di Kabupaten Tuban masih banyak tanah milik masyarakat yang belum terdaftar dan belum bersertifikat.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data dalam penelitian ini dibagi menjadi dua, yaitu data primer dan data sekunder:

a) Data Primer

Data primer adalah data utama yang diperoleh peneliti secara langsung melalui penelitian lapangan (*field research*). Pengumpulan data primer dilakukan dengan metode:

- a. Wawancara (Interview) dengan narasumber yang berkompeten, seperti pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban, pejabat pelaksana teknis pendaftaran tanah, serta masyarakat pemilik tanah yang mengajukan permohonan pendaftaran tanah secara sporadik.
- b. Pengamatan langsung (Observasi) terhadap proses administrasi dan

teknis pendaftaran tanah di lokasi penelitian, untuk mengetahui secara faktual bagaimana pelaksanaannya dilakukan sesuai atau tidak dengan peraturan yang berlaku.

b) Data Sekunder

Data sekunder merupakan data pendukung yang bersifat dokumentatif dan berasal dari sumber hukum atau literatur relevan. Data ini berfungsi melengkapi dan memperkuat analisis terhadap data primer. Data sekunder terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar pelaksanaan pendaftaran tanah, seperti Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan pelaksana lainnya.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberi penjelasan atau interpretasi terhadap bahan hukum primer, sebagaimana diuraikan oleh Soerjono Soekanto. Dalam penelitian ini, bahan hukum sekunder mencakup dokumen pertanahan seperti Buku Tanah, Surat Ukur, Sertifikat, dan Daftar Umum Pertanahan yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban, serta literatur pendukung seperti buku teks hukum, jurnal ilmiah, artikel, dan penelitian terdahulu yang relevan.

Dengan menggabungkan data primer dan sekunder, penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran yang komprehensif dan akurat mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Tuban beserta kendala yang dihadapi.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah metode yang digunakan untuk

memperoleh data, seperti angket, observasi, wawancara, skala bertingkat, dan dokumentasi.¹⁴ Namun, penelitian ini hanya *menggunakan* dua teknik, yaitu wawancara (*interview*) dan pengamatan (*observasi*).

1) Wawancara (*Interview*)

Wawancara (*Interview*) dilakukan secara langsung kepada pihak-pihak yang terlibat dalam proses pendaftaran tanah secara sporadik di Kabupaten Tuban. Tujuannya adalah untuk memperoleh informasi mendalam mengenai prosedur, hambatan, serta pandangan praktis dari berbagai sudut. Adapun narasumber wawancara meliputi:

- a. Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban, khususnya pada bagian pendaftaran dan pengukuran. Wawancara ini bertujuan untuk menggali informasi teknis mengenai alur pendaftaran, pelaksanaan pengukuran bidang tanah, serta hambatan-hambatan yang dihadapi di lapangan.
- b. Pejabat atau staf yang menangani kebijakan dan regulasi pertanahan, untuk mengetahui penerapan peraturan perundang-undangan, khususnya PP No. 24 Tahun 1997, dalam proses pendaftaran tanah secara sporadik.
- c. Masyarakat pemilik tanah (pemohon) yang mengajukan permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik. Wawancara dengan pemohon dilakukan untuk mengetahui pengalaman langsung mereka, persepsi terhadap prosedur, serta kendala yang mereka temui dalam proses pengajuan sertifikat tanah.

2) Pengamatan Lapangan (*Observasi*)

Peneliti melakukan pengamatan langsung terhadap proses administrasi pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban, serta mengamati

¹⁴Muhammad Ramadhan, *Metode Penelitian* (Cipta Media Nusantara, 2021).

kegiatan masyarakat dalam mengurus pendaftaran tanah secara sporadik. Tujuannya adalah untuk memahami situasi riil dan hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan di lapangan.

3) Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Peneliti mengkaji bahan hukum dan literatur yang berkaitan dengan pendaftaran tanah, khususnya yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta buku-buku hukum agraria, jurnal, skripsi, dan peraturan pelaksana lainnya. Studi ini dimaksudkan untuk memperkuat kerangka teoritis dan landasan normatif dalam analisis data

5. Sampel dan Teknik Sampling

Penelitian ini menggunakan metode *random sampling* atau pengambilan sampel secara acak. Sampel adalah bagian dari populasi yang dinilai mampu mewakili keseluruhan untuk dianalisis. Teknik ini dipilih agar pengumpulan data lebih efisien dan praktis tanpa perlu meneliti semua anggota populasi.¹⁵ Dalam penelitian ini, jumlah sampel sebanyak 20 orang yang dipilih secara acak dari masyarakat Kabupaten Tuban yang pernah atau sedang mengajukan pendaftaran tanah secara sporadik. Jumlah tersebut dianggap cukup untuk memberikan gambaran mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah serta kendala yang ditemui di lapangan. Karakteristik Sampel yang Digunakan:

a) Bersifat Representatif

Sampel mewakili berbagai latar belakang masyarakat di Kabupaten Tuban, baik dari segi usia, status sosial, maupun pengalaman dalam proses pendaftaran tanah. Hal ini bertujuan agar data yang diperoleh bersifat menyeluruh dan tidak bias.

¹⁵Putu Gede Subhaktiyasa, 'Menentukan Populasi Dan Sampel: Pendekatan Metodologi Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif', *Jurnal Ilmiah Profesi Pendidikan*, 9.4 (2024), pp. 27212–2731.

b) Dipilih Secara Acak (Random)

Pemilihan responden dilakukan tanpa memperhatikan urutan, jabatan, atau kedekatan personal. Semua anggota populasi memiliki kesempatan yang sama untuk terpilih menjadi sampel, sehingga menjamin objektivitas dalam pengumpulan data.

c) Relevan dengan Fokus Penelitian

Sampel dipilih dari masyarakat yang memiliki pengalaman langsung atau pemahaman mengenai proses pendaftaran tanah secara sporadik. Ini memastikan bahwa data yang dikumpulkan benar-benar berkaitan dan bermanfaat untuk menjawab rumusan masalah.

d) Efisien dan Tepat Sasaran

Jumlah sampel yang tidak terlalu besar, namun cukup representatif, memungkinkan penelitian berjalan lebih cepat dan efektif tanpa mengurangi kualitas analisis.

Dengan demikian, penggunaan metode random sampling dalam penelitian ini tidak hanya memberikan keakuratan data, tetapi juga mencerminkan karakteristik masyarakat Kabupaten Tuban yang menjadi subjek utama dalam kajian pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik.

6. Teknik Analisis Data

Penelitian ini menggunakan teknik analisis data dengan pendekatan logika deduktif, yaitu penalaran yang bergerak dari hal yang bersifat umum menuju hal yang khusus. Mengutip Bernard Arief Sidharta, Johny Ibrahim menjelaskan bahwa logika deduktif digunakan untuk menarik kesimpulan dari prinsip umum ke kasus individual.¹⁶ Aditya Yuli S, menambahkan bahwa metode deduksi

¹⁶Johny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif* (Bayu Media, 2005).

mengikuti pola silogisme Aristoteles, yang terdiri dari premis mayor (umum), premis minor (khusus), dan kesimpulan.¹⁷ Dengan demikian, analisis deduktif dalam penelitian ini dilakukan dengan memaparkan fenomena umum terlebih dahulu, kemudian menyimpulkan hal-hal yang lebih spesifik.



¹⁷Aditya Yuli Sulistyawan, *Argumentasi Hukum* (Yoga Pratama, 2023).