

**IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK
DI KOTA SURABAYA SELATAN**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada
Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur**



Oleh :

SALSABILA RAHMA ANISA
NPM . 1571010050

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
SURABAYA**

2019

HALAMAN PENGESAHAN REVISI SKRIPSI
IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK
DI KOTA SURABAYA SELATAN

Disusun Oleh :
SALSABILA RAHMA ANISA
NPM . 1571010050

Telah Direvisi Dan Diterima Oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada Tanggal : 30 April 2019

PEMBIMBING

1.


Fauzul Alwarman, SHL., M.Hum
NPT. 3 8202 07 0221

TIM PENGUJI :

1.


Mas Anienda Tien F.,SH.,MH
NPT. 3 7709 07 0223

2.

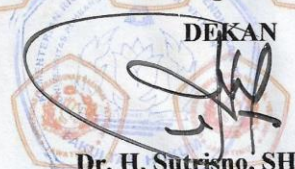

Eko Wahyudi, SH.,MH
NPT. 3 7808 07 0222

3.


Fauzul Alwarman, SHL., M.Hum
NPT. 3 8202 07 0221

Mengetahui,

DEKAN


Dr. H. Sutrisno, SHL., M.Hum
NIP. 19601212 198803 1001

HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN SKRIPSI

**IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK
DI KOTA SURABAYA SELATAN**

Disusun Oleh :

SALSABILA RAHMA ANISA
NPM . 1571010050

Telah Dipertahankan Dan Diterima Oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada Tanggal : 26 April 2019

PEMBIMBING

1.


Fauzul Aliwarman, SHL., M.Hum
NPT. 3 8202 07 0221

TIM PENGUJI :

1.


Mas Anienda Tien F.,SH.,MH
NPT. 3 7709 07 0223

2.



Eko Wahyudi, SH.,MH
NPT. 3 7808 07 0222

3.


Fauzul Aliwarman, SHL., M.Hum
NPT. 3 8202 07 0221

Mengetahui,

DEKAN


Dr. H. Sutrisno, SH., M.Hum
NIP. 19601212 198803 1001

HALAMAN PERSETUJUAN UNTUK MENGIKUTI UJIAN SKRIPSI

**IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK
DI KOTA SURABAYA SELATAN**

Disusun Oleh :

SALSABILA RAHMA ANISA
NPM . 1571010050

**Telah disetujui untuk mengikuti sidang lisan
Padatanggal 22 April 2019**

Menyetujui,

DOSEN PEMBIMBING


Fauzul Aliwarman, SHL., M.Hum
NPT. 3 8202 07 0221

Mengetahui,

DEKAN


Dr. H. Sutrisno, SH., M.Hum
NIP. 19601212 198803 1001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Salsabila Rahma Anisa
Tempat/Tanggal Lahir : Sidoarjo, 4 Januari 1997
NPM : 1571010050
Konsentrasi : Perdata
Alamat : Brigjen Katamso No. 6 Sidoarjo

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul **“IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK DI KOTA SURABAYA SELATAN”** dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri, yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat).

Apabila di kemudian hari ternyata skripsi saya ini hasil jiplakan (plagiat) maka saya bersedia dituntut di depan pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaan (Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dengan penuh rasa tanggungjawab batas segala akibat hukumnya.

Surabaya, 4 April 2019

Mengetahui,
Pembimbing


Fauzul Awwarman., SHI., M.Hum.
NPT 3 8202 07 0221

Penulis



Salsabila Rahma Anisa
NPM. 1571010050

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Disini penulis mengambil judul **“IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK DI KOTA SURABAYA SELATAN”**.

Skripsi ini ditulis guna memenuhi persyaratan sesuai kurikulum yang ada di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur dan dimaksudkan sebagai wadah untuk menambah wawasan serta untuk menerapkan serta membandingkan teori yang telah diterima dengan keadaan sebenarnya di lapangan. Disamping itu juga, diharapkan dapat memberikan bekal tentang hal-hal yang berkaitan dengan disiplin ilmunya sebelum mengadakan penelitian guna penulisan skripsi.

Skripsi ini dapat diselesaikan atas bantuan, bimbingan dan motivasi dari beberapa pihak, maka dikesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. H. Sutrisno, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
2. Ibu Mas Anienda Tien F., SH, MH. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. Ibu Dra. Ec. Nurjanti Takarini, M.Si selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

4. Bapak Fauzul Aliwarman, SHI., M.Hum selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur sekaligus menjadi Dosen Pembimbing yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam penulisan skripsi ini sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak Eko Wahyudi, SH., M.H selaku Koordiantor Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
7. Kepala Sub Bagian Tata Usaha Fakultas Hukum beserta Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
8. Terima kasih kepada kedua orang tua serta adik saya yang telah memberikan dukungan moril serta doa, restu dan selalu memberi dorongan selama ini untuk menyelesaikan skripsi ini.
9. Terima kasih kepada seluruh sahabat tercinta saya di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang selalu memberikan semangat, motivasi dan do’anya.
10. Terima kasih kepada seluruh sahabat tercinta saya semasa sekolah yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang selalu memberikan semangat dan do’anya.
11. Terima kasih kepada Sinchan yang telah memberi semangat dan motivasi untuk menyelesaikan skripsi ini serta memberikan saya dukungan untuk berani keluar dari zona nyaman.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih terdapat kesalahan dan kekurangan. Maka dengan segala kekurangan tersebut penulis berharap kepada pembaca untuk memberi saran dan kritik terhadap skripsi ini. Penulis berharap agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi pihak yang membaca dan dalam perkembangan ilmu hukum.

Surabaya, April 2019

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN REVISI	iv
SURAT PERNYATAAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
ABSTRAKSI	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	6
1.3. Tujuan Penelitian	6
1.4. Manfaat Penelitian.....	6
1.5. Tinjauan Pustaka.....	7
1.5.1. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah	7
1.5.1.1. Pengertian Pendaftaran Tanah	7
1.5.1.2. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	10
1.5.1.3. Asas Pendaftaran Tanah	13

1.5.1.4. Objek Pendaftaran Tanah	15
1.5.1.5. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah	15
1.5.1.6. Peraturan Pendaftaran Tanah	19
1.5.1.7. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Dan Secara Sporadik	20
1.5.1.8. Hak Penguasaan Atas Tanah	30
1.5.2. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah Secara Sporadik	32
1.5.2.1. Pengertian Pendaftaran Tanah Secara Sporadik ..	32
1.5.2.2. Fungsi Sertifikat Hak-Hak Atas Tanah	32
1.5.2.3. Penerbitan Sertifikat Melalui Pendaftaran Tanah Secara Sporadik	33
1.6. Metode Penelitian	36
1.6.1. Jenis Penelitian.....	36
1.6.2. Sumber Data.....	37
1.6.3. Metode Pengumpulan Data dan Pengolaan Data	39
1.6.4. Metode Analisis Data.....	41
1.6.5. Lokasi Penelitian.....	41
1.6.6. Waktu Penelitian	41
1.7. Sistematika Penulisan	42
BAB II PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK DI KOTA SURABAYA SELATAN	44
2.1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Di Kota Surabaya Selatan	44
2.2. Analisa Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Di Kota Surabaya Selatan	62

BAB III FAKTOR PENDUKUNG DAN PENGHAMBAT DALAM	
PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA	
SPORADIK DI KOTA SURABAYA SELATAN	70
3.1. Faktor Pendukung Dalam Pelaksanaan Pendaftaran	
Tanah Secara Sporadik Di Kota Surabaya Selatan	70
3.2. Faktor Penghambat Pelaksanaan Pendaftaran	
Tanah Secara Sporadik Di Kota Surabaya Selatan	72
3.3. Upaya Penyelesaian Hambatan Dalam Implementasi	
Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Di Kota	
Surabaya Selatan	74
BAB IV PENUTUP	75
4.1. Kesimpulan	77
4.2. Saran	78
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1 :	Deskripsi Jumlah Responden di Empat Kecamatan	51
Tabel 2 :	Deskripsi Jenis Kelamin Responden	52
Tabel 3 :	Deskripsi Usia Responden	52
Tabel 4 :	Deskripsi Tingkat Pendidikan Akhir Responden	53
Tabel 5 :	Deskripsi Pekerjaan Responden	55
Tabel 6 :	Deskripsi Responden Mengenai Ketepatan Waktu Pengurusan Sertifikat	56
Tabel 7 :	Deskripsi Responden Mengenai Pemahaman Pendaftaran Tanah Secara Sporadik	57
Tabel 8 :	Deskripsi Responden Mengenai Pengenaan Biaya	58
Tabel 9 :	Deskripsi Responden Mengenai Sosialisasi Aplikasi “Sentuh Tanahku”	59
Tabel 10 :	Deskripsi Responden Mengenai Kinerja Pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional 1 Kota Surabaya Dalam Menyelesaikan Kesulitan Pemohon	60
Tabel 11 :	Deskripsi Responden Mengenai Layanan Yang Diberikan Sudah Sesuai Prosedur	61
Tabel 12 :	Deskripsi Responden Mengenai Ketepatan Waktu Pengurusan Sertifikat	63
Tabel 13 :	Deskripsi Mengenai Adanya Biaya Diluar Ketentuan Yang Berlaku Yang Diminta Oleh Petugas Badan Pertanahan Nasional.....	64

Tabel 14 : Deskripsi Mengenai Kewajiban Mencantumkan Surat Kepemilikan Tanah Atau Riwayat Tanah Dari Kelurahan	66
Tabel 15 : Deskripsi Responden Mengenai Penggunaan Aplikasi “Sentuh Tanahku”	67

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 : Alur Proses Konversi, Pengakuan Dan Penegasan Hak.....50

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Penugasan Dosen Pembimbing Skripsi
- Lampiran 2 : Kartu Bimbingan Skripsi
- Lampiran 3 : Lembar Revisi Penguji I
- Lampiran 4 : Lembar Revisi Penguji II
- Lampiran 5 : Lembar Revisi Penguji III

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR

FAKULTAS HUKUM

Nama : Salsabila Rahma Anisa
Tempat/ Tanggal Lahir : Sidoarjo, 4 Januari 1997
NPM : 1571010050
Judul Skripsi :

**IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK DI
KOTA SURABAYA SELATAN**

ABSTRAKSI

Dalam penulisan skripsi ini, penulis bermaksud untuk mengetahui implementasi pendaftaran tanah secara sporadik apakah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta untuk mengetahui kendala-kendala yang muncul saat pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik. Dalam implementasi pendaftaran tanah dikenal dua jenis pendaftaran yaitu pendaftaran tanah secara sporadik dan pendaftaran tanah sistematis. Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris dengan teknik pengumpulan data yang digunakan untuk memecahkan rumusan masalah yaitu dokumen-dokumen resmi, Peraturan Perundang-Undangan, literatur-literatur atau buku-buku resmi, kuesioner dan wawancara. Berdasarkan bahan hukum yang diperoleh, maka dalam skripsi ini menggunakan data deskriptif analisis, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik di Kota Surabaya Selatan dan mengetahui kendala-kendala yang muncul saat pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik. Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa hasil penelitian dari data responden menunjukkan bahwa implementasi pendaftaran tanah secara sporadik di Kota Surabaya Selatan belum bisa diterapkan secara efektif sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut dikarenakan masih terdapat beberapa faktor penghambat yang belum bisa diselesaikan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional dan Pemohon pendaftaran tanah. Adapun faktor pendukung dari kedua pihak yang membantu mempercepat proses pendaftaran tanah secara sporadik.

Kata Kunci: *Pendaftaran Tanah, Sporadik, Badan Pertanahan Nasional*