



**SKRIPSI**

**ANALISIS YURIDIS PROSES PENDAFTARAN TANAH SECARA  
SISTEMATIK PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN  
JEMBER BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH  
NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG  
PENDAFTARAN TANAH**

*(Studi di Desa Cangkring Kecamatan Jenggawah Kabupaten Jember)*

***JURIDICIAL ANALYSIS OF SYSTEMATIC LAND REGISTRATION  
PROCESS ON JEMBER OFFICE OF LAND AFFAIRS BASED ON  
GOVERNMENT REGULATION NUMBER 24 YEAR 1997 ABOUT LAND  
REGISTRATRION***

*(Study in Cangkring Village Jenggawah District Jember Region)*

**ANWAR ANANG ZULFIKAR**

**NIM 060710191104**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2011**



**SKRIPSI**

**ANALISIS YURIDIS PROSES PENDAFTARAN TANAH SECARA  
SISTEMATIK PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER  
BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997  
TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

*(Studi di Desa Cangkring Kecamatan Jenggawah Kabupaten Jember)*

***JURIDICIAL ANALYSIS OF SYSTEMATIC LAND REGISTRATION  
PROCESS ON JEMBER OFFICE OF LAND AFFAIRS BASED ON  
GOVERNMENT REGULATION NUMBER 24 YEAR 1997 ABOUT LAND  
REGISTRATRION***

*(Study in Cangkring Village Jenggawah District Jember Region)*

**ANWAR ANANG ZULFIKAR**

**NIM 060710191104**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2011**

**SKRIPSI**

**ANALISIS YURIDIS PROSES PENDAFTARAN TANAH SECARA  
SISTEMATIK PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER  
BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997  
TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

(Studi di Desa Cangkring Kecamatan Jenggawah Kabupaten Jember)

***JURIDICIAL ANALYSIS OF SYSTEMATIC LAND REGISTRATION  
PROCESS ON JEMBER OFFICE OF LAND AFFAIRS BASED ON  
GOVERNMENT REGULATION NUMBER 24 YEAR 1997 ABOUT LAND  
REGISTRATRION***

*(Study in Cangkring Village Jenggawah District Jember Region)*

**ANWAR ANANG ZULFIKAR  
NIM 060710191104**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2011**

## **MOTTO**

**“BELAJARLAH ILMU FARAID DAN AJARKAN KEPADA ORANG LAIN. SESUNGGUHNYA AKU INI MANUSIA BIASA YANG PASTI MATI DAN ILMU PENGETAHUAN INI (FARAID) AKAN DIANGKAT (HILANG), SETELAH ITU AKAN TIMBUL FITNAH”**

*(Terjemahan H.S.R Al Hakim dalam al-Mustadrak)*

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini penulis persembahkan untuk :

1. Ayahanda tercinta M. Kholil dan Ibunda yang tersayang Siti Maftuha yang telah membesarkan, mendoakan, dan memberi kasih sayang kepada anakmu selama ini;
2. Agama, Bangsa, dan Almamater Universitas Jember tercinta;

**ANALISIS YURIDIS PROSES PENDAFTARAN TANAH SECARA  
SISTEMATIK PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER  
BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997  
TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

(Studi di Desa Cangkring Kecamatan Jenggawah Kabupaten Jember)

***JURIDICIAL ANALYSIS OF SYSTEMATIC LAND REGISTRATION  
PROCESS ON JEMBER OFFICE OF LAND AFFAIRS BASED ON  
GOVERNMENT REGULATION 24/1997 OF LAND REGISTRATRION***

*(Study in Cangkring Village Jenggawah District Jember Region)*

**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum  
dalam Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum  
Universitas Jember**

**ANWAR ANANG ZULFIKAR**

**NIM 060710191104**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2011**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL 26 Juni 2011**

**Oleh:  
Pembimbing,**

**Asmara Budi Diah Darma Suci, S.H.  
NIP.: 197105011993031001**

**Pembantu Pembimbing,**

**Warah Atikah, S.H., M.Hum.  
NIP.: 197303252001122002**

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul :

**ANALISIS YURIDIS PROSES PENDAFTARAN TANAH SECARA  
SISTEMATIK PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER  
BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997  
TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

(Studi di Desa Cangkring Kecamatan Jenggawah Kabupaten Jember)

***JURIDICIAL ANALYSIS OF SYSTEMATIC LAND REGISTRATION  
PROCESS ON JEMBER OFFICE OF LAND AFFAIRS BASED ON  
GOVERNMENT REGULATION 24/1997 OF LAND REGISTRATRION***

*(Study in Cangkring Village Jenggawah District Jember Region)*

Oleh :

**ANWAR ANANG ZULFIKAR**

**NIM : 060710191104**

**Pembimbing,**

**Pembantu Pembimbing,**

**Asmara Budi Diah Darma Suci, S.H.**

**NIP.: 197105011993031001**

**Warah Atikah, S.H., M.Hum.**

**NIP.: 197303252001122002**

Mengesahkan :

Kementerian Pendidikan Nasional Republik Indonesia

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,

**Prof. Dr. M. ARIEF AMRULLAH, S.H., M.Hum.**

**NIP. 196001011988021001**



## **PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Selasa

Tanggal : 7

Bulan : Juni

Tahun : 2011

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

### **Panitia Penguji :**

**Ketua,**

**Sekretaris,**

**Rizal Nugroho, S.H., M.Hum**

**Iwan Rachmat Soetijono, S.H., M.H.**

**NIP. 195611251984031002**

**NIP. 197004101998021001**

### **Anggota Penguji :**

**Asmara Budi Diah Darma Suci, S.H.**

.....

**NIP.: 197105011993031001**

**WARAH ATIKAH, S.H., M.Hum.**

.....

**NIP. 197303252001122002**

## **PERNYATAAN**

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Anwar Anang Zulfikar

NIM : 060710191104

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul : Analisis Yuridis Proses Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Di Desa Cangkring Kecamatan Jenggawah Kabupaten Jember) adalah benar-benar karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggungjawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak lain serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 15 Juni 2011  
Yang menyatakan,

ANWAR ANANG ZULFIKAR  
NIM 060710191104

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis diberi kemudahan, kesabaran, kekuatan serta hikmah yang terbaik dalam menyelesaikan skripsi dengan judul : **“ ANALISIS YURIDIS PROSES PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIK PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH (Studi Di Desa Cangkring Kecamatan Jenggawah Kabupaten Jember)”** yang disusun guna memenuhi salah satu syarat menyelesaikan program studi ilmu hukum dan mencapai gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, dorongan dan bantuan dari berbagai pihak, penulis tidak dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ibu Asmara Budi Diah Darma Suci, S.H., Pembimbing Skripsi, yang telah banyak meluangkan waktu ditengah kesibukan beliau untuk mendidik, memberikan ilmu, nasehat, pengarahan dan dorongan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Ibu Warah Atikah, S.H., M.Hum., Pembantu Pembimbing Skripsi yang telah banyak meluangkan waktu dalam mengarahkan, memberikan ilmu dan nasehat serta mendampingi penulis hingga terselesaikannya skripsi ini.
3. Bapak Rizal Nugroho, S.H., M.Hum selaku Ketua Penguji yang telah banyak membantu penulis dalam memberikan koreksi serta kritik maupun saran demi kesempurnaan skripsi ini;
4. Bapak Iwan Rachmat Soetijono, S.H., M.H selaku sekretaris Penguji yang telah banyak membantu penulis dalam memberikan koreksi serta kritik maupun saran demi kesempurnaan skripsi ini;
5. Bapak Prof. Dr. M. Arief Amrullah, S.H., M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember; Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember; Bapak Mardi Handono, S.H., M.H.,

Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember; Bapak H. Eddy Mulyono, S.H., M.H., Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember.

6. Bapak I Gede Widdhiana S S.H., M.H., Dosen Pembimbing Akademik (DPA), yang selalu memberikan bimbingan, konsultasi dan masukan selama melaksanakan kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember.
7. Bapak/Ibu Guru dan Bapak/Ibu Dosen yang telah tulus membimbing, mengajarkan, dan membekali ilmu pengetahuan dengan penuh kesabaran dan tak kenal lelah;
8. Seluruh Pegawai dan Karyawan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember, terima kasih atas segala bantuan fasilitas yang diberikan.
9. Bapak Agusri, S.H., Kasubsi HTPT Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, yang telah meluangkan waktu dan tenaga bagi penulis dalam memperoleh data-data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini;
10. Seluruh Pegawai Kantor Desa Cangkring, yang telah meluangkan waktu dan tenaga bagi penulis dalam memperoleh data-data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini;
11. Saudara-saudaraku, Mas Ipin, Mas Ari, Adi, Agus, Ata' dan semua keluarga tercinta atas segala dorongan dan motivasi yang telah kalian berikan.
12. Semua teman-teman eks-kontrakan di Jalan Brantas 2 Nomor 98, Mas Roni, "Komandan" Galih, Eris, Rangga, Nyonk, Bayu, Andre, Yoga dan lainnya atas segala bantuan selama penulis menyelesaikan skripsi ini.
13. Sahabat-sahabat pada masa-masa SMA dan SMP-ku Indi, Rosita, Hayuning, Dheta, Wisnu, Entung, Yudo, Nizar, Bima, Novi, Rolie dan teman-teman lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan kenangan yang paling indah dan tak terlupakan selama ini,
14. Sahabat-sahabat-ku di Fakultas Hukum Universitas Jember : Andaril, Sofyan, Slamet, Bayu, Rizki, Eka, Yaqob, Ali, Ulfa, Novi, Laila, Hendra, Erik, Yayan, Faiz, Ika, Jovi, Tia, dan teman-teman lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan kenangan yang paling indah dan tak terlupakan di kampus tercinta ini,

15. Semua pihak baik langsung maupun tidak langsung yang telah berkenan membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.

Semoga Allah SWT menganugerahkan balasan rahmat serta hidayah-Nya atas segala jasa dan amal baik yang telah diberikan. Penulis mengharapkan saran dan kritikan yang membangun bagi kesempurnaan skripsi ini, akhirnya penulis berharap, semoga skripsi ini bermanfaat bagi dunia pendidikan khususnya dan semua pihak pada umumnya.

Jember, 15 Mei 2011

Penulis

## RINGKASAN

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah di Indonesia kepada pemerintah telah diintruksikan untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia oleh ketentuan Pasal 19 Ayat (1) UUPA. Pendaftaran tanah di Indonesia ada dua macam yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis telah dilaksanakan di Desa Cangkring pada tahun 2009-2010. Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk menulis skripsi dengan judul **”ANALISIS YURIDIS PROSES PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIK PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH** (Studi di Desa Cangkring Kecamatan Jenggawah Kabupaten Jember)”.

Rumusan masalah meliputi 2 (dua) hal yaitu : pertama, tentang kesesuaian proses pendaftaran tanah secara sistematis yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Jember berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; kedua, hambatan-hambatan dalam proses Pendaftaran Tanah Secara Sistematis di Desa Cangkring.

Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui dan memahami proses pendaftaran tanah secara sistematis yang dilakukan Panitia Ajudikasi di Desa Cangkring, dan untuk mengetahui dan memahami hambatan-hambatan dalam proses pendaftaran tanah secara sistematis di Desa Cangkring.

Penulisan skripsi ini menggunakan metode dengan tipe yuridis normatif. Dengan pendekatan masalah yaitu pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*) dan pendekatan konseptual (*Conseptual Approach*). Sumber hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum. Analisis bahan hukum adalah menggunakan analisis deskriptif normatif, yang selanjutnya menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi.

Proses-proses yang dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis di Desa Cangkring, yaitu : pertama, melaksanakan

sosialisasi kepada seluruh warga tentang penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis; kedua, melaksanakan kegiatan-kegiatan dalam pendaftaran tanah secara sistematis, antara lain: pengumpulan dan pengelolaan data fisik, pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya, penerbitan sertipikat, penyajian data fisik dan data yuridis, dan penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Hambatan-hambatan yang dihadapi oleh Panitia Ajudikasi dalam proses pendaftaran tanah secara sistematis di Desa Cangkring, yaitu : sosialisasi yang kurang sukses, kesulitan melengkapi persyaratan administrasi, kurangnya pengetahuan masyarakat tentang hukum khususnya hukum pertanahan, besarnya biaya administrasi yang dibebankan kepada masyarakat, dan adanya sengketa batas tanah. Hambatan-hambatan tersebut dapat ditangani oleh Panitia Ajudikasi dengan lancar.

Kesimpulan penulis terhadap proses pendaftaran tanah secara sistematis di Desa Cangkring tersebut telah tepat karena sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan yang menjadi dasar hambatan dilaksanakannya proses pendaftaran tanah secara sistematis di Desa Cangkring tersebut ialah rendahnya tingkat pendidikan masyarakat Desa Cangkring sehingga informasi yang disampaikan oleh penyuluh tidak dapat diterima dengan baik dan rendahnya tingkat pendidikan juga menyebabkan rendahnya pengetahuan masyarakat tentang hukum.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN LEMBAR PERSEMBAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PRASYARAT GELAR .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI .....</b>	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN .....</b>	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH .....</b>	<b>x</b>
<b>RINGKASAN .....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xvii</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	3
1.3 Tujuan Penelitian .....	3
1.3.1 Tujuan Umum .....	3
1.3.2 Tujuan Khusus .....	4
1.4 Metode Penelitian .....	4
1.4.1 Tipe Penelitian .....	4
1.4.2 Pendekatan Masalah .....	5
1.4.3 Bahan Hukum .....	6
a. Bahan Hukum Primer .....	6
b. Bahan Hukum Sekunder .....	6
c. Bahan Non Hukum .....	7
1.4.4 Analisis Bahan Hukum .....	7



<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>8</b>
2.1 Konsep Hak Atas Tanah .....	8
2.1.1 Pengertian Hak Milik .....	11
2.1.2 Subyek Hak Milik .....	12
2.1.3 Kewajiban Pendaftaran Hak Milik.....	13
2.1.4 Terjadinya Hak Milik.....	14
2.1.5 Hapusnya Hak Milik .....	15
2.2 Pendaftaran Tanah.....	16
2.2.1 Pengertian Pendaftaran Tanah .....	16
2.2.2 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah .....	18
2.2.3 Tujuan Pendaftaran Tanah .....	19
2.2.4 Asas Pendaftaran Tanah.....	20
2.2.5 Sistem Pendaftaran Tanah.....	21
2.3 Proses Pendaftaran Tanah .....	23
2.3.1 Proses Pendaftaran Tanah Secara Sistematis.....	23
2.3.2 Proses Pendaftaran Tanah Secara Sporadis .....	27
2.4 Sertipikat Hak Milik Atas Tanah .....	28
 <b>BAB 3 PEMBAHASAN .....</b>	 <b>30</b>
3.1 Proses Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Yang Dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Di Desa Cangkring Telah Sesuai Dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.....	30
3.2 Hambatan-hambatan dalam proses Pendaftaran Tanah Secara Sistematis di Desa Cangkring .....	50
 <b>BAB 4 PENUTUP .....</b>	 <b>57</b>
4.1 Kesimpulan .....	57
4.2 Saran .....	57
 <b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

## **DAFTAR LAMPIRAN**

1. Formulir Pendaftaran Tanah;
2. Surat Permohonan Ijin Memporeleh Data Untuk Penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember;
3. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jember;
4. Surat Permohonan Ijin Memperoleh Data Untuk Penelitian di Kantor Desa Cangkring;
5. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian dari Kantor Kepala Desa Cangkring ;
6. Peta Desa Cangkring