



**ANALISIS YURIDIS PENDAFTARAN HAK ATAS
TANAH SECARA SPORADIK MELALUI KONVERSI
DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DI
KABUPATEN SEMARANG**

TESIS

Disusun

**Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Disusun :

Raden Ari Setya Wibawa, S.H., M.H.

NPM : 211003741020610

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG**

2024



**ANALISIS YURIDIS PENDAFTARAN HAK ATAS
TANAH SECARA SPORADIK MELALUI KONVERSI
DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DI
KABUPATEN SEMARANG**


TESIS

**Disusun
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

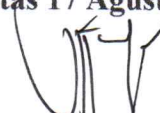
Pembimbing,


Dr. Johan Erwin Isharyanto, S.H., M.H.
NIDN. 0509116701

Peneliti,


Raden Ari Setya Wibawa, S.H., M.H.
NPM : 211003741020610

**Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**


Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.
NIDN. 0609096301

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG**

2024



**ANALISIS YURIDIS PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH
SECARA SPORADIK MELALUI KONVERSI DALAM
MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DI KABUPATEN
SEMARANG**

TESIS

**Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Penguji pada tanggal 23 Maret 2024
dan disahkan pada tanggal: 23 Maret 2024**

Penguji I,

Dr. Johan Erywin Isharyanto, S.H., M.H
NIDN. 0509116701

Penguji II,

Dr. Rr. Widyarini Indriasti Wardani, S.H., M.Hum
NIDN. 0613086203

Penguji III,

Dr. Sri Subekti, S.H., Sp.N., M.H., M.M
NIDN. 0601106501

Mengetahui,

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**

Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.
NIDN. 0609096301

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG**

2024

iii

ABSTRAK

Pendaftaran Tanah secara Sporadik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan oleh pemilik tanah untuk pertama kali (konversi). Pendaftaran tanah secara sporadik sangat baik dilakukan bagi tanah yang belum pernah didaftarkan agar supaya administrasi terhadap tanah yang ada di Indonesia ini menjadi lebih teratur lagi. Mengingat pentingnya sertipikat hak milik sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat maka penulis tertarik untuk meneliti analisis yuridis pendaftaran hak atas tanah secara sporadik melalui konversi dalam mewujudkan kepastian hukum. Penelitian ini bersifat yuridis normatif, dengan sumber data primer dan sekunder. Sumber data primer diperoleh dari narasumber perangkat desa dan masyarakat, sedangkan data sekunder diperoleh dari pengetahuan dan penelaahan yang dilakukan di perpustakaan berupa karya ilmiah, konsep hukum, pandangan ahli hukum serta jurnal - jurnal yang berkaitan dengan analisis yuridis pendaftaran hak atas tanah secara sporadik melalui konversi dalam mewujudkan kepastian hukum di Kabupaten Semarang. Hasil analisis menunjukkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah memiliki tujuan untuk menjamin kepastian hukum. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, merupakan bentuk pelaksanaan dari pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan alat bukti berupa sertipikat tanah. Kendala yang dihadapi dalam pendaftaran hak atas tanah secara sporadik melalui konversi : Faktor Kurangnya Sarana dan Prasarana, Kurang memahami fungsi dan kegunaan sertipikat, anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan, anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat, Anggapan Masyarakat Diperlukan Biaya yang Mahal Untuk Melaksanakan Pendaftaran Tanah. Upaya dalam menghadapi kendala tersebut, dilakukan penyuluhan tentang pentingnya melakukan pendaftaran tanah, maka pemilik bidang tanah tersebut akan mendapatkan dokumen tanda bukti hak sebagai alat bukti kepemilikan atas tanah yang datanya dijamin kepastian Hukumnya. Pemerintah daerah Kabupaten Semarang juga sudah membangun membangun Mal Pelayanan Publik yang bertujuan untuk mempermudah dalam akses pendaftaran tanah.

Kata Kunci : Pendaftaran Tanah, sporadik, konversi

ABSTRACT

Sporadic Land Registration according to Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration is the registration of land rights carried out by land owners for the first time (conversion). Sporadic land registration is very good for land that has never been registered so that the administration of land in Indonesia becomes more orderly. Considering the importance of property rights certificates as proof of rights which act as a strong means of proof, the author is interested in examining the juridical analysis of sporadic registration of land rights through conversion in realizing legal certainty. This research is normative juridical in nature, with primary and secondary data sources. Primary data sources were obtained from village officials and community sources, while secondary data were obtained from knowledge and studies carried out in libraries in the form of scientific works, legal concepts, views of legal experts and journals related to juridical analysis of sporadic registration of land rights through conversion. in realizing legal certainty in Semarang Regency. The results of the analysis show that land registration activities have the aim of ensuring legal certainty. Government Regulation Number 24 of 1997, is a form of implementation of land registration which aims to provide legal certainty and legal protection for land rights holders with evidence in the form of land certificates. Obstacles faced in sporadic registration of land rights through conversion: Lack of Facilities and Infrastructure, Lack of understanding of the function and use of certificates, perception that it takes a long time to process, assumption that the foundation of land rights owned is already very strong, Public opinion Requires high costs Expensive to carry out land registration. In an effort to face these obstacles, education was carried out about its importance Carrying out land registration, the owner of the plot of land will receive a proof of title document as proof of ownership of the land, the data of which is guaranteed legal certainty. The Semarang Regency regional government has also built a Public Service Mall which aims to facilitate access to land registration.

Keywords: Land Registration, sporadic, conversion

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	15
C. Tujuan Penelitian	15
D. Manfaat Penelitian	16
E. Kerangka Pemikiran.....	17
F. Metode Penelitian.....	18
1. Metode Pendekatan	18
2. Spesifikasi Penelitian	18
3. Sumber dan Jenis Data	19
4. Metode Pengumpulan Data	19
5. Teknik Analisis Data.....	20

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Pendaftaran Hak Atas Tanah	21
B. Konversi Hak Atas Tanah	37
C. Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah	52

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pendaftaran hak atas tanah secara sporadik melalui konversi dalam mewujudkan kepastian hukum.....	59
B. Hambatan pendaftaran hak atas tanah secara sporadik melalui konversi dalam mewujudkan kepastian hukum.....	85
C. Solusi hambatan pendaftaran hak atas tanah secara sporadik melalui konversi dalam mewujudkan kepastian hukum	92

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	98
B. Saran	100

DAFTAR PUSTAKA