

**IMPLEMENTASI PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 24 TAHUN 1997 PASAL 36 TENTANG
PENDAFTARAN TANAH YANG TIDAK
DIDAFTARKAN DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN BULELENG**

SKRIPSI

**Diajukan Kepada
Universitas Pendidikan Ganesha
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Dalam Menyelesaikan
Program Sarjana Ilmu Hukum**

Oleh:

**GEDE AGEL PRADNYANA RIASA
NIM. 1814101011**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
JURUSAN HUKUM DAN KEWARGANEGARAAN
FAKULTAS HUKUM DAN ILMU SOSIAL
UNIVERSITAS PENDIDIKAN GANESHA
SINGARAJA**

2022

SKRIPSI

**DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI TUGAS
DAN MEMENUHI SYARAT-SYARAT UNTUK
MENCAPAI GELAR SARJANA HUKUM**



Menyetujui

Pembimbing I,

Komang Febrinayanti Dantes, S.H.,M.Kn.
NIP. 198402092005012002

Pembimbing II,

Muhamad Jodi Setianto, S.H.,M.H
NIP.199005272019031015

Skripsi oleh Gede Agel Pradnyana Riasa

Telah dipertahankan di depan dewan penguji

Pada tanggal 30 Agustus 2022

Dewan Penguji

Komang Febrinayanti Dantes, S.H.,M.Kn (Ketua)
NIP. 198402092005012002

Muhamad Jodi Setianto, S.H.,M.H (Sekretaris)
NIP.199005272019031015

Ni Ketut Sari Adnyani, S.Pd., M.Hum. (Anggota)
NIP. 198202042009122004



Diterima oleh Panitia Ujian Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial
Universitas Pendidikan Ganesha
Guna memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum

Pada :


Hari : Selasa

Tanggal : 30 Agustus 2022

Mengetahui

Ketua Ujian,	Sekretaris Ujian,
	
<u>Dr. I Nengah Suastika, S.Pd., M.Pd.</u> NIP. 19800720 200604 1 001	<u>Ni Putu Rai Yuliantini, S.H., M.H</u> NIP. 19830716 200812 2 003

Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial



Prof. Dr. Sukadi, M.Pd., M.Ed
NIP. 19630310 198803 1 003

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Nama : Gede Agel Pradnyana Riasa
Tempat dan Tanggal Lahir : Singaraja, 1 Juni 2000
NIM : 1814101011
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum dan Ilmu Sosial

Dengan ini saya nyatakan bahwa karya tulis saya yang berjudul **“Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 36 Tentang Pendaftaran Tanah Yang Tidak Didaftarkan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng”** beserta seluruh isinya adalah benar karya saya sendiri dan saya tidak melakukan penjiplakan dan pengutipan dengan cara-cara yang tidak sesuai, kecuali yang secara tertulis terdapat dalam karya tulis ini dan disebutkan dalam daftar pustaka. Atas pernyataan ini, apabila dikemudian hari apa yang saya nyatakan tidak sebenarnya maka saya bersedia menanggung sanksi berdasarkan aturan hukum yang berlaku.

Singaraja, 10 Agustus 2022

Yang Membuat Pernyataan



Gede Agel Pradnyana Riasa

NIM 1814101011

PRAKATA

Puji syukur penulis panjatkan kehadapan Tuhan Yang Maha Esa karena berkat dan rahmatNya, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 36 Tentang Pendaftaran Tanah Yang Tidak Didaftarkan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng.”** Skripsi ini disusun guna memenuhi persyaratan mencapai gelar sarjana dalam bidang ilmu hukum di Universitas Pendidikan Ganesha. Dalam menyelesaikan skripsi ini, penulis banyak mendapat bantuan baik berupa moral maupun material dari berbagai pihak. Untuk itu dalam kesempatan ini, penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Nyoman Jampel, M.Pd., selaku Rektor Universitas Pendidikan Ganesha beserta stafnya yang telah memberikan motivasi dan fasilitas sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dan melaksanakan penelitian ini sesuai dengan rencana penulis.
2. Bapak Prof. Dr. Sukadi, M.Pd., M.Ed., selaku Dekan Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial Universitas Pendidikan Ganesha atas fasilitas yang diberikan sehingga penulis bisa menyelesaikan studi sesuai rencana penulis.
3. Bapak Dr. Dewa Gede Sudika Mangku, S.H., LL.M., selaku Ketua Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan Universitas Pendidikan Ganesha yang telah memberikan fasilitas sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi sesuai dengan rencana penulis.
4. Ibu Ni Putu Rai Yuliantini, S.H., M.H., selaku Koorprodi Ilmu Hukum Universitas Pendidikan Ganesha yang telah memberikan fasilitas yang

dibutuhkan penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian sesuai dengan harapan penulis.

5. Bapak Dr. Made Sugi Hartono., S.H., M.H., selaku Sekretaris Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan sekaligus sebagai pembimbing akademik penulis yang telah memberikan motivasi, memberi semangat, diberikan kepada penulis sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini dengan harapan penulis.
6. Ibu Komang Febrinayanti Dantes, S.H.,M.Kn., selaku Pembimbing I penulis yang telah banyak memberikan motivasi, semangat, arahan serta bimbingannya yang penuh kesabaran kepada penulis, sehingga penelitian dan tulisan penulis menjadi baik dan dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya.
7. Bapak Muhamad Jodi Setianto, S.H.,M.H., selaku Pembimbing II penulis yang telah memberikan motivasi, semangat dan bimbingan yang penuh kesabaran kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian penulis menjadi sangat baik sehingga skripsi ini dapat selesai tepat pada waktunya.
8. Seluruh staff dosen di lingkungan Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan memberikan ilmu pengetahuan, motivasi, serta semangat yang sangat berarti selama menjalani studi di Universitas Pendidikan Ganesha.
9. Staff Pegawai Tata Usaha yang telah membantu penulis dalam berbagai kepengurusan di bidang admistrasi dalam memenuhi proses pembuatan skripsi sampai selesai.

10. Para pihak dari Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, selaku narasumber yang telah banyak membantu serta membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
11. Bapak Kadek Yoga Suara, S.H., selaku senior atau mentor dalam melaksanakan PKK di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, yang telah banyak membantu dalam memberikan informasi dalam menyelesaikan skripsi ini.
12. Kepada orang tua tercinta penulis Bapak Nyoman Riasa dan Ibu Gusti Komang Sri Aningsih yang selalu memberikan semangat, bimbingan, motivasi, dan cinta kasih kepada penulis, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan tepat pada waktunya yang khusus penulis persembahkan kepada Bapak dan Ibu.
13. Saudara-saudara tercinta penulis Made Duta Nugraha Riasa yang selalu memberikan semangat dan motivasi.
14. Untuk kakak sepupu saya Komang Putrayasa yang selalu memberikan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
15. Tak lupa juga temen-temen seperjuangan saya Putu Nendrawan, Kadek Gesa Ananda Jati Utama, Gede Rediastika, Kadek Hedra Wirawan, Wayan Budha Yasa, Gede Yudiarta Wiguna yang telah banyak membantu penulis dan memberikan semangat menyelesaikan skripsi ini, dan rekan-rekan kelas A tahun angkatan 2018 Prodi Ilmu Hukum, terima kasih sudah banyak memberikan semangat, menghibur dan memberikan pengalaman dan kenangan dalam menempuh pendidikan di Universitas Pendidikan Ganesha.
16. Seluruh teman-teman konsentrasi perdata angkatan 2018 Prodi Ilmu Hukum.

17. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga Tuhan senantiasa memberikan karunia atas budi baik dari semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa apa yang tersaji dalam skripsi ini masih jauh dari sempurna karena keterbatasan kemampuan yang penulis miliki. Untuk itu demi kesempurnaan skripsi ini, penulis mengharapkan segala kritik ataupun saran yang sifatnya membangun dari berbagai pihak. Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi seluruh pihak yang membaca khususnya bagi dunia pada bidang ilmu hukum.



Singaraja, 10 Agustus 2022

Penulis

DAFTAR ISI

PRAKATA	i
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
DAFTAR ISI	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 LatarBelakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	9
1.3 Pembatasan Masalah	10
1.4 Rumusan Masalah	10
1.5 Tujuan Penelitian	11
1.6 Manfaat Penelitian	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
2.1 Tinjauan Tentang Tanah	13
2.2 Tinjauan Tentang Perjanjian Jual Beli	15
2.2.1. Pengertian Perjanjian	15
2.2.2. Syarat-syarat Perjanjian	16
2.2.3. Asas-asas Perjanjian	19
2.2.4. Perjanjian Jual Beli Tanah	23
2.3 Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah	30
2.3.1 Pengertian Pendaftaran Tanah	30
2.3.2 Asas-asas Pendataran Tanah.....	31
2.3.3 Tujuan Pendaftaran Tanah.....	33
2.3.4 Jenis-jenis Pendaftaran Tanah	34

2.4	Tinjauan Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.....	46
2.4.1	Peralihan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat.....	48
2.4.2	Peralihan Hak Milik Perorangan Melalui Jual Beli.....	49
2.4.3	Peralihan Hak Guna Bangunan Badan Hukum Melalui Jual Beli	50
2.5	Tinjauan Mengenai Badan Pertanahan Nasional	51
2.6	Legal System Theory	52
2.7	Teori Efektivitas Hukum.....	56
BAB III METODE PENELITIAN		59
3.1	Jenis Penelitian.....	60
3.2	Sifat Penelitian	61
3.3	Data dan Sumber Data	61
3.4	Teknik Pengumpulan Data.....	63
3.5	Teknik Penentuan Sampel Penelitian.....	64
3.6	Teknik Pengolahan dan Analisi Data.....	64
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		66
4.1	Gambaran Umum Lokasi Penelitian	66
4.2	Hasil Penelitian	69
4.2.1	Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 36 Tentang Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng	69
4.2.2	Upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng Untuk Meningkatkan Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam	

	Melakukan Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng	71
4.3	Pembahasan.....	76
4.3.1	Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 36 Tentang Pendafran Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng	76
4.3.2	Upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng Untuk Meningkatkan Kesadran Hukum Masyarakat Dalam Melakukan Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng	83
BAB V PENUTUP		90
5.1	Kesimpulan.....	90
5.2	Saran.....	91
DAFTAR RUJUKAN		
LAMPIRAN		

