

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah di Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam yang utama. Kehidupan manusia pada dasarnya tidak dapat dipisahkan dari tanah, karena tanah merupakan komponen yang penting, karena manusia hidup di atas tanah dan memanfaatkan tanah untuk memenuhi berbagai kebutuhan pokok manusia yaitu sandang, pangan, dan papan. Kebutuhan manusia yang sangat besar akan tanah mendorong setiap pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya agar setiap bidang tanah mendapat perlindungan dan kepastian hukum atas setiap bidang tanah yang dimilikinya.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pertanahan atau dikenal dengan UUPA adalah undang-undang yang diundangkan berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang mengatur tentang hubungan antara bangsa Indonesia dengan bumi, air, ruang dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Hak atas tanah adalah hubungan hukum dengan sebidang tanah yang memberikan hak untuk menggunakan tanah tersebut. Dengan kata lain, semua hak atas tanah memberikan kekuasaan untuk menggunakan tanah tertentu untuk memenuhi kebutuhan tertentu.¹

¹ Irene Eka Sihombing, Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Jakarta, Universitas Trisakti, 2017, hlm.23.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mewajibkan pemerintah mendaftarkan tanah di seluruh Indonesia untuk kepastian hukum. Oleh karena itu, bidang tanah harus didaftarkan agar pemilik tanah memiliki alat pembuktian yang kuat atas sebidang tanah. Hal ini dijelaskan dalam Pasal 19(1) UUPA

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Pelayanan Publik merupakan kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah terhadap sejumlah manusia yang memiliki setiap kegiatan yang menguntungkan dalam suatu kumpulan atau kesatuan, dan penawaran kepuasan meskipun hasilnya tidak terikat pada suatu produk secara fisik. Keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara Nomor 63 Tahun 2003 menjelaskan bahwa pelayanan publik sebagai upaya pemenuhan kebutuhan penerima pelayanan maupun pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan.²

Dalam upaya meningkatkan pelayanan publik oleh pemerintah, lembaga nasional akan memberikan pelayanan yang terbaik berdasarkan kebutuhan dan kepuasan penerima pelayanan dalam rangka meningkatkan jumlah produk dan meningkatkan daya saing dalam penyediaan pelayanan. Berfokus pada lembaga negara yang menyediakannya. Pemberlakuan UU Pemerintah Daerah Nomor 23 Tahun 2021 diharapkan dapat memberikan

² Ledy Wila Yustini, *Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah yang Pendaftarannya Secara Sporadik berdasarkan PP 24 Tahun 1997*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol 07 No.02, November 2022, hlm. 388.

dampak yang luas bagi masyarakat setempat. Pendelegasian wewenang dari pemerintah pusat ke daerah memungkinkan pelayanan disampaikan dengan birokrasi yang lebih singkat, membuka peluang bagi pemerintah daerah untuk berinovasi dalam memberikan dan meningkatkan kualitas pelayanan. Masalah birokrasi pendaftaran tanah menjadi salah satu kendala pendaftaran tanah yang dihadapi hampir di setiap wilayah Indonesia. Apabila sistem pendaftaran tanah yang terkait dengan mekanisme prosesnya berjalan dengan lancar, maka kegiatan pendaftaran tanah dapat berjalan dengan lancar. Unsur pendaftaran tanah yang berkesinambungan dan berkesinambungan akan tercapai sehingga menjamin perlindungan pemegang hak atas tanah.

Sejalan dengan seruan reformasi birokrasi, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berupaya meningkatkan kualitas pelayanan. Peningkatan kualitas pelayanan dilaksanakan berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik. Pasal 1 Pelayanan Publik Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik menyebutkan bahwa pelayanan publik adalah kegiatan atau rangkaian yang berkaitan dengan pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan bagi penduduk seluruh warga negara dan barang, jasa. Menyatakan bahwa itu adalah kegiatan dari atau layanan manajemen yang disediakan oleh penyedia layanan publik. Namun pada kenyataannya PNS sebagai Aparatur Negara belum dapat diharapkan. Ini karena masih terjadinya pemungutan liar di luar biaya resmi yang telah ditetapkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional. Ketidakpuasan publik atas berbagai ketidakpuasan dan pelayanan

publik merupakan urgensi pembaharuan makna baik dari segi esensi kebangsaan, sosial, pemerintahan, dan kehumasan, serta urgensi pembenahan internal birokrasi publik itu sendiri. Ditampilkan.

Menurut Pasal 1 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2016 tentang Badan Pertanahan Nasional, “Badan Pertanahan Nasional atau BPN adalah lembaga pemerintah non kementerian yang bertanggung jawab kepada Presiden”. Dalam hal ini, tugas penting BPN adalah memanfaatkan teknologi sistem informasi dan perkembangan manajemen modern untuk melakukan pengelolaan tanah secara menyeluruh. Kebijakan umum pengelolaan tanah merupakan penjabaran dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan bahwa bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara sebagaimana sebuah organisasi di atas kekuasaan semua orang.

Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota atau wilayah administratif lain yang setingkat, yang menyelenggarakan pelayanan pendaftaran hak atas tanah dan penyelenggaraan pendaftaran tanah secara umum. Melakukan layanan utama berupa sertifikasi tanah. Badan Pertanahan Nasional merupakan salah satu instansi pemerintah yang berperan dalam pengelolaan pertanahan di Indonesia dan juga memberikan pelayanan publik di bidang pertanahan.³

³ Profil BPN Kudus, https://simpeg.atrbpn.go.id/simpeg_monev/profil/golongan/021216, di akses 7 Desember 2021.

Sebagai unit kerja Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan bertugas membantu Presiden dalam pengelolaan dan pembinaan administrasi pertanahan. Hal inilah yang memperkuat Kantor Pertanahan sebagai satu-satunya instansi pemerintah yang menangani masalah pertanahan, karena pengelolaan pertanahan merupakan bagian dari tanggung jawab pemerintah dan harus dilaksanakan dengan baik dalam rangka kesejahteraan rakyat Indonesia. Untuk mencapai kepastian hukum pemilikan tanah, yang meliputi kepastian pemilikan, kepastian letak dan batas-batas, serta kepastian hak, diperlukan tata cara administrasi yang tepat. Bidang tanah yang terdaftar harus dicatat dan kemudian sertifikat tanah diterbitkan. Untuk tanah pribadi dilakukan melalui konversi dan untuk tanah negara dilakukan melalui pemberian hak. Agar administrasi pertanahan dapat mencapai tujuannya, penyelenggara pendaftaran tanah harus dapat menyediakan:⁴

1. Tersedianya peta-peta pemilikan tanah atau kadaster melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan.
2. Tersedianya daftar umum sebagai sarana pengendalian administratif yaitu daftar tanah, daftar nama, daftar surat ukur dan daftar buku tanah.
3. Pendaftaran hak-hak atas tanah serta peralihan dan pembebanannya.

Beberapa hal diperlukan supaya kegiatan yang dilaksanakan memenuhi ketiga sasaran diatas yaitu penyelidikan riwayat penguasaan atau pemilikan dari semua bidang tanah yang dapat ditempuh melalui penelusuran

⁴ Waskito, Hadi Arnowo, *Menyelenggarakan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta, Prenadamedia Group, 2019, hlm 3.

berdasarkan bukti tertulis, kesaksian, pemasangan tanda batas, penelitian oleh panitia pemeriksa, dan pengumuman.

Tujuan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu *pertama*, untuk meberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. *Kedua*, untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. *Ketiga*, untuk terselenggaranya tertip administrasi pertanahan.⁵

Penerbitan Sertipikat dalam rangka kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan pertama bertujuan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Dengan adanya Sertipikat hak atas tanah tersebut maka pemegang hak dapat membuktikan kepada pihak ketiga bahwa ia adalah pemilik tanah bersangkutan. Sertipikat

⁵ I Gusti Nyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah*, Yogyakarta, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2014, hlm. 20.

hak atas tanah tersebut juga dapat dijadikan salah satu syarat bagi perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah kepada pihak ketiga.⁶

Sebelum ditetapkannya Undang-Undang Pokok Agraria, status tanah di Indonesia masih berbentuk berkas penamaan atau biasa disebut dengan berkas Hak Milik Adat atau Petuk. Terdapat beberapa macam petuk diantaranya petuk C atau D untuk hak tanah darat, adapun Petuk S untuk hak tanah sawah. Namun setelah ditetapkannya Undang-Undang Pokok Agraria, Pemerintah mewajibkan seluruh Warga Negara Indonesia yang selaku pemilik tanah untuk segera mendaftarkan hak atas tanahnya agar tercapai jaminan kepastian hukum yang lebih jelas kepada Kantor Pertanahan selaku unit kerja satu-satunya di Indonesia dalam penerbitan Sertipikat tanah. Dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik, maka seseorang tersebut dapat memiliki sebidang tanah selama-lamanya secara sah.⁷

Mereka yang mendaftarkan tanah yang belum bersertifikat dilakukan secara sporadik di Kantor Pertanahan. Ada 2 (dua) entri pertama dalam pendaftaran tanah. Yaitu, sistematis dan sporadik. Pendaftaran tanah sistematis adalah pendaftaran tanah pertama yang dilakukan sekaligus dan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang tidak terdaftar di wilayah atau sebagian wilayah kotamadya atau kuasi-distrik. Pendaftaran tanah sporadik adalah pendaftaran tanah pertama dari satu atau lebih objek pendaftaran tanah di suatu wilayah atau bagian dari wilayah suatu komune atau sub-komunitas.

⁶ Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Surabaya, Laksbang Justitia, 2013, hlm.35

⁷ *Ibid.*, hlm. 37.

SK No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa bekas pemilik tanah wajib segera mendaftarkan tanahnya agar dapat mencapai kepastian hukum. Dalam hal ini, penulis adalah seorang tertib harta benda untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemilik hak milik agar pemiliknya dapat dengan mudah dikenali dan diberikan sebagai pemilik harta. Memilih pendaftaran secara sporadik dengan alasan untuk mempertahankan kontrol Informasi kepada pemangku kepentingan, termasuk pemerintah. Hal ini untuk memudahkan dalam memperoleh data yang diperlukan untuk mengambil tindakan hukum mengenai hak milik pendaftar. Pendaftaran tanah secara sporadik telah juga dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 angka 11.

“Pendaftaran tanah secara Sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal”.

Muniati selaku Koordinator Kelompok Subtansi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus dalam wawancara menjelaskan mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali oleh Pemohon diawali dengan meminta blanko permohonan pengakuan hak di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus yang terhimpun dalam satu map, berisi formulir-formulir yang harus diisi oleh Pemohon berdasarkan informasi dari Kantor Desa dimana objek tanah tersebut berada.⁸

⁸ Muniati, *Wawancara pribadi*, Koordinator Kelompok Subtansi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, tanggal 08 Agustus 2021.

Formulir-formulir yang dimaksudkan merupakan surat permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, berita acara kesaksian bidang tanah, surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, surat pernyataan telah memasang tanda batas, surat keterangan riwayat tanah, surat keterangan tidak dalam sengketa, surat permohonan penegasan konversi, kutipan buku letter C desa, dan surat pernyataan menerima beda luas dan beda batas.⁹

Berikut ini daftar permohonan pendaftaran tanah pendaftaran tanah secara sporadik di Kantor BPN Kudus :

Tabel 1: Jumlah Daftar Permohonan Pekerjaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus Pada Tahun 2019-2021.

No.	Tahun Anggaran	Jumlah Pendaftaran
1.	2019	638
2.	2020	517
3.	2021	275

Sumber: Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.

Pendaftaran tanah yang belum bersertipikat tersebut berasal dari bekas tanah adat, karena tanah yang tunduk pada hukum adat (hukum tidak tertulis) tidak dikenal pendaftaran tanah. Tanah-tanah ini bukti atau surat tanahnya berupa petuk pajak atau Letter C yang dikonversi menjadi Sertipikat Hak Milik perorangan. Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus menjelaskan bahwa pendaftaran tanah pertama kali lebih panjang prosedurnya dibanding dengan jika suatu bidang

⁹ *Ibid.*, Wawancara pribadi.

tanah yang didaftarkan sudah bersertipikat. Bagi sebuah bidang tanah non pertanian pendaftaran pertama kali secara sporadik kemungkinan keadaan di lapangan sudah dipecah-pecah, berbeda dengan tanah pertanian yang tidak boleh dipecah-pecah. Verifikasi data fisik dan yuridis harus benar guna memastikan siapa pemilik yang sebenarnya dan dimana bidang tanahnya. Hal ini dilakukan karena Letter C bukanlah bukti otentik kepemilikan tanah dimana pendaftaran tanahnya hanya bersifat fiskal kadaster. Sedangkan pendaftaran tanah bersifat *recht kadaster* yang hasilnya memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegangnya. Selanjutnya dijelaskan bahwa untuk memberikan pelayanan umum di bidang pendaftaran tanah kepada masyarakat, Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, memberlakukan sistem loket untuk meningkatkan kualitas pelayanan di bidang pertanahan. Terdapat empat loket dengan tugas masing-masing yang terdiri dari *loket 1*: informasi Pelayanan/ bagian validasi, *loket 2*: Penyerahan dokumen permohonan, *loket 3*: Penyerahan biaya / Pembayaran, *loket 4*: Penyerahan berkas.

Berdasarkan pemohon Sertipikat tanah secara konversi sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, prosedur dalam pelayanan pada loket 1 ditetapkan selama 1 hari, loket 2 ditetapkan penyelesaiannya dalam waktu 1 hari begitu juga loket 3 ditetapkan 1 hari dan setelah ke loket 3 ditetapkan juga 1 hari, loket 4 penerimaan berkas, proses ukur sampai terbitnya Sertipikat, dapat disimpulkan bahwa dalam penyelesaiannya kurang lebih 6 (enam)

bulan. Keseluruhan kegiatan dilaksanakan pada hari kerja di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.¹⁰

Berkaitan dengan pelayanan umum tersebut di atas, maka pelayanan di bidang pendaftaran tanah pertama kali/sporadik agar bisa sesuai dengan standar pelayanan menurut Peraturan Perundang-Undangan. Keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara Nomor Kep/25/M.PAN/2/2004 telah menjelaskan mengenai pelayanan publik

“Segala Kegiatan pelayanan yang dilaksanakan oleh penyelenggara pelayanan publik sebagai upaya pemenuhan kebutuhan penerima layanan, maupun dalam rangka pelaksanaan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan”

Akuntabilitas publik merupakan salah satu prinsip penting yang harus diwujudkan dalam penerapan praktik tata pemerintahan yang baik dan peningkatan kualitas pelayanan publik. Terkait dengan konsep ini, dalam praktiknya, pejabat pemerintah harus bertanggung jawab atas kekuasaan yang dimilikinya. Dalam hal pertanggungjawaban kepada otoritas ini, pejabat pemerintah perlu menerapkan prinsip akuntabilitas publik melalui alat pertanggungjawaban secara berkala. Apakah pelayanan yang diberikan sesuai dengan harapan masyarakat, karena dalam hal ini masyarakat yang mengajukan pendaftaran tanah akan merasakannya secara langsung.

Praktek pelayanan umum pendaftaran tanah terkadang menyimpang dari standar pelayanan yang ditetapkan oleh kantor pertanahan itu sendiri. Hal ini dibuktikan dengan proses *turnaround time related service* yaitu adanya keterlambatan waktu penyelesaian pada setiap loket pelayanan. Namun pada

¹⁰ Krisnawati , *Wawancara pribadi*, Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, tanggal 08 Desember 2021.

kenyataannya bahwa loket 1 terselesaikan dalam jangka waktu 1-2 hari, begitu pun loket 2 diselesaikan selama 1-2 hari berikutnya, kemudian loket 3, dan loket 4 sampai ke proses ukur dan sampai jadinya sertipikat disimpulkan paling cepat 8 bulan bahkan ada yang lebih dari itu.¹¹

Selain keterlambatan dalam penerbitan Sertipikat yang tidak sesuai dengan standar pelayanan, ternyata di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus masih terdapat pungutan-pungutan liar diluar biaya resmi. Adanya pemungutan biaya diluar biaya resmi tersebut bertujuan agar penerbitan sertipikat dapat diproses dengan cepat.¹² Sebaliknya, dalam penyampaian layanan kepada masyarakat, yang harus sesuai dengan prosedur dan aturan resmi, sehingga tidak ada lagi uang pelicin. Hal ini menunjukkan bahwa tidak ada komitmen moral pekerja dan kurangnya profesionalisme para pekerja/pejabat dalam pelaksanaan pelayanan kepada masyarakat.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik melakukan penelitian guna penulisan skripsi ini, dengan judul skripsi "Pelaksanaan Pelayanan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus".

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah disampaikan diatas, maka penulis memfokuskan penelitian pada permasalahan berikut ini:

¹¹ Rida Rahmawati, *Wawancara pribadi*, karyawan Kantor PPAT Anna Ismudiyatun Amron di Kabupaten Kudus, tanggal 16 September 2021.

¹² Galuh Andini Putri, *Wawancara pribadi*, karyawan Kantor Notaris/PPAT Dila Fadilla Halimi di Kabupaten Kudus, tanggal 16 September 2021.

1. Bagaimanakah pelaksanaan pelayanan pendaftaran tanah secara sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus ?
2. Apa sajakah kendala dan upaya dalam pelaksanaan pelayanan pendaftaran tanah secara sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah ditentukan dalam rumusan masalah, maka dalam penelitian ini tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan pelaksanaan pelayanan pendaftaran tanah secara sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan kendala dan upaya dalam pelaksanaan pelayanan pendaftaran tanah secara sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian mengenai pelaksanaan pelayanan pendaftaran tanah secara sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus. ini diharapkan dapat memberi manfaat atau kegunaan secara teoritis dan praktis.

1. Kegunaan Teoritis

Sebagai tambahan Pengetahuan hukum dan bahan informasi yang berguna di bidang penelitian hukum pertanahan yang dapat dikembangkan untuk menginformasikan kepada masyarakat tentang proses pelaksanaan konversi pendaftaran tanah secara sporadik. Bagi civitas akademika, bagi para peneliti objek penelitian yang sama, saya berharap penelitian ini dapat menjadi referensi literatur.

2. Kegunaan Praktis

Sebagai masukan dari para praktisi yang terlibat langsung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di daerah-daerah yang masih ada hak ulayatnya. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi masukan bagi pejabat di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus. Sebagai masukan bagi legislator atau peraturan daerah untuk merumuskan kebijakan yang berguna bagi pembangunan hukum, khususnya dalam pelayanan publik.

E. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini terbagi dalam 5 (lima) bab, dimana masing-masing bab saling terdapat keterkaitannya. Masing-masing bab diuraikan ke dalam sub-sub bab, sebagaimana diuraikan di bawah ini :

BAB I merupakan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, permasalahan, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II mengemukakan mengenai tinjauan pustaka yang terdiri dari kajian teoritis yang berguna untuk acuan melakukan pembahasan terhadap pokok permasalahan, yang terdiri dari sub-sub bab yakni tentang pendaftaran tanah, pendaftaran tanah secara sporadik, konversi hak-hak atas tanah, pelayanan publik, dan akuntabel pelayanan publik.

BAB III menjelaskan tentang metode penelitian yang terdiri dari metode pendekatan, spesifikasi penelitian, metode pengumpulan data, metode penentuan sampel, metode pengolahan dan penyajian data, serta metode analisis data.

BAB IV memuat tentang hasil penelitian dan pembahasan yang merupakan inti dari skripsi ini yang meliputi pelaksanaan pelayanan pendaftaran tanah secara sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus dan kendala serta upaya dalam pelaksanaan pelayanan pendaftaran tanah secara sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.

BAB V merupakan penutup dari skripsi ini yang berisi kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan tentang topik penelitian. Berdasarkan kesimpulan ini, Penulis akan memberikan saran yang diharapkan bermanfaat bagi pihak-pihak yang terkait dengan pelaksanaan pelayanan pendaftaran tanah secara sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus

