

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara hukum yang memiliki tanah sebagai salah satu sumber kehidupan yang sangat vital bagi manusia, baik dalam fungsinya sebagai sarana untuk mencari penghidupan (pendukung mata pencaharian) di berbagai bidang seperti pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, industri, maupun yang dipergunakan sebagai tempat untuk bermukim dengan didirikannya perumahan sebagai tempat tinggal. *Ubi societas ibi ius* (dimana ada masyarakat disana ada hukum).

Hubungan antara hukum dan masyarakat sangat erat, keeratan tersebut dapat digambarkan seperti dua sisi mata uang, keduanya sangat berkaitan. Dapat ditegaskan bahwa hukum berfungsi untuk mengatur kehidupan warga negaranya, sehingga dapat diwujudkan kesejahteraan yang bersama-sama diinginkan dan dicita-citakan. Dengan perkataan lain, hukum berlaku secara normatif.¹ Pengaturan mengenai tanah diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Menurut Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka dinyatakan bahwa “Bidang tanah adalah

¹ A. P. Parlindungan, 2009, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung , hlm. 41.

bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas”, dan itu saja yang merupakan obyek dari pendaftaran tanah di Indonesia.² Pengaturan dalam hal hubungan-hubungan hukum terutama dalam pemberian atau penetapan hak-hak atas tanah jelas telah merupakan wewenang negara yang dilaksanakan oleh pemerintah dengan prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini pemberian atau penetapan hak-hak atas tanah tidak dimungkinkan lagi dilakukan oleh lembaga lain seperti lembaga peradilan sebagaimana yang pernah diatur dalam Pasal 584, 610, dan 1010 KUH. Perdata yang dikenal dengan *uitwijzings-prosedur*, karena Undang-Undang Pokok Agraria tidak mengenal lembaga *uitwijzings-prosedur* dalam sistem pemberian hak atas tanah.³

Tanah mempunyai peranan penting bagi kehidupan manusia, semakin maju suatu masyarakat, kedudukan tanah akan semakin menjadi penting, dan pula menjadi topik dalam hal kebutuhan akan tempat tinggal demikian pula halnya dengan tanah sebagai tanah garapan, terlebih terhadap suatu daerah yang mempunyai kecenderungan yang berpenduduk padat. Ketentuan yuridis yang mengatur mengenai eksistensi tanah yaitu terdapat pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yang merupakan pelaksanaan dari ketentuan. Pasal 19 ayat (1) UUPA Nomor 5 Tahun 1960 mengatur pendaftaran tanah yang dilakukan pemerintah berbunyi:

² *Ibid*, hlm. 20-21.

³ AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1999), halaman 37-38, dikutip dari Mhd. Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis, 2012, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 3.

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

Pasal 19 ayat (1) UUPA Nomor 5 Tahun 1960, sifat pendaftaran tanah yang diadakan pemerintah adalah *Recht Cadaster* yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, bukan pendaftaran tanah yang bersifat *Fiscaal Cadaster* yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan wajib pajak atas tanah⁴. Mencapai kepastian hukum sebagaimana yang dimaksud dengan Pasal 19 ayat (1) UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dilihat dari Pasal 19 ayat (2) huruf a, b, dan c yaitu:

Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan (2) ini ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia tanpa terkecuali.

Pendaftaran ini merupakan perwujudan dalam rangka menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah. Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupannya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraris bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur

⁴ Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 2.

sebagai yang kita cita-citakan.⁵ Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 19 ayat (3) dan (4) yang berbunyi:

(3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

(4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) berbunyi:

“Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.”

Namun dalam pelaksanaannya masih mengalami berbagai kendala dan hambatan, serta beberapa hal prinsip dan substansif yang belum diatur, sehingga peraturan sebagaimana yang dimaksud perlu disempurnakan yakni Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam ketentuan Pasal 1 ayat (2) yang berbunyi:

“Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam suatu wilayah desa/kelurahan atau nama

⁵ Penjelasan umum Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya”.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 tahun 2016 penjelasan mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap belum mencakup keseluruhan karena Pasal 1 ayat (1) hanya menguraikan bahwa PTSL adalah pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak dan pertama kali, sedangkan dalam Pasal 1 (2) Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 tahun 2017 PTSL pengertiannya di perluas dalam hal data yuridis dan data fisik yang membantu dan mempermudah masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya dalam PTSL.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) meluncurkan program PTSL atau Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Program ini akan menggantikan Program Nasional Agraria selanjutnya disebut PRONA, yaitu program sertipikat gratis dari BPN ke masyarakat. Dijelaskan inilah yang membedakan program sertipikat gratis melalui PRONA dengan PTSL. Melalui PRONA, pendataan tanah sebagai penerima sertipikat PRONA dilakukan secara merata di seluruh desa dan kelurahan dalam satu kabupaten. Sementara program PTSL ini pendataan dilakukan terpusat di satu desa saja untuk tahun anggaran 2017. Dilanjutkan pada program PRONA, tidak seluruh bidang tanah yang bersertipikat dalam satu desa diberikan bantuan tetapi secara bertahap.⁶

⁶ <http://www.kliknews.id/2017/02/bpn-luncurkan-program-ptsl.html> , diakses pada 24 April 2018, pukul 14.36 wib.

Melihat ketentuan-ketentuan yang telah diuraikan diatas maka kegiatan pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang sangat diperlukan bagi kesejahteraan masyarakat karena orang yang mendaftarkan tanahnya sudah pasti memiliki hak milik atas tanah secara hukum atau memiliki kepastian hukum. Dalam kegiatan pendaftaran tanah juga mengandung azas sederhana, aman terjangkau, mutakhir dan terbuka yang membuat masyarakat semakin dipermudah dalam urusan mengurus tanah yang belum pernah didaftarkan. Namun dalam kenyataannya masih banyak masyarakat ataupun pejabat yang melakukan tindakan tidak sesuai dengan tahapan pelaksanaan Pendaftaran Tanah sehingga menghambat kinerja dalam kegiatan pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat yang membuat target pencapaian bidang tanah didaftarkan tidak sesuai.

Dari penjelasan diatas maka penulis merumuskan judul sebagai berikut “Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Medan”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka dapat dirumuskan suatu permasalahan yaitu:

Apakah pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan

Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Medan dan adakah hambatan dalam pelaksanaannya?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini berdasarkan rumusan masalah yaitu untuk mengetahui:

1. Pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Medan.
2. Hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di wilayah Kota Medan.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi ilmu pengetahuan dan hukum pada umumnya dan secara khusus mengenai pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional

Republik Indonesia Nomor 12 tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Medan .

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi:

- a. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan agar dapat melaksanakan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan benar dan tepat.
- b. Masyarakat agar segera mendaftarkan tanahnya apabila tanah yang dimiliki belum mempunyai sertipikat sebagai bukti resmi kepemilikan tanah.
- c. Masyarakat khususnya yang mengikuti kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dapat bermanfaat untuk mendapatkan kepastian hukum.

E. Keaslian Penelitian

Penulisan Hukum/ Skripsi dengan judul Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Medan merupakan karya asli penulis. Penulisan ini bukan merupakan plagiasi dari skripsi yang pernah ada.

Ada beberapa skripsi yang ada dengan tema yang sama sebagai berikut:

1. a. Nama : Rachmad Nur Nugroho
- b. NPM : 130511211
- c. Fakultas Hukum : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- d. Judul Penelitian : Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Secara Sistematis Lengkap Dengan Berlakunya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Di Kabupaten Sleman.
- e. Rumusan Masalah :
 - 1) Bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Secara Sistematis Lengkap dengan berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Di Kabupaten Sleman?
 - 2) Hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan hak milik atas tanah secara sistematis lengkap tersebut diatas?
- f. Hasil Penelitian :
 - 1) Berdasarkan hasil dari penelitian, tahap-tahap pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dari penetapan lokasi, pembentukan panitia adjudikasi, penyuluhan, pembentukan satuan tugas pengumpul data yuridis, pengumpulan data yuridis, pengolahan data yuridis dan pembuktian hak, pemeriksaan tanah

dan pengukuran, pengumuman, penerbitan sertifikat, dan tahap terakhir penyerahan sertifikat maka Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Secara Sistematis Lengkap Telah Sesuai Dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Di Kabupaten Sleman, hal tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Ayat (3) Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilakukan dengan tahap:

- a) Penetapan lokasi kegiatan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- b) Pembentukan Panitia adjudikasi percepatan
- c) Pengumpulan data fisik dan data yuridis dibidang tanah
- d) Pembuktian hak serta pembukuan hak atas tanah
- e) Penerbitan sertifikat hak atas tanah, bagi yang memenuhi syarat

Tiga puluh (30) responden di Dusun Kemirikebo yang mendaftarkan hak milik atas tanahnya telah melakukan pendaftaran dengan tahap-tahap tersebut, dan kegiatan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2017 Di Dusun Kemirikebo baru sampai tahap pengumuman.

2) Hambatan yang terjadi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Secara Sistematis Lengkap Di Kabupaten Sleman mempunyai beberapa hambatan dari segi Kantor Pertanahan, perangkat dusun, masyarakat dan hal-hal yang tidak terduga lainnya.

2. a. Nama : Desideria Anindita Sari
- b. NPM : 130511425
- c. Fakultas Hukum : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- d. Judul Penelitian : Pelaksanaan Penetapan Biaya Pendaftaran Tanah Hak Milik Melalui Program Nasional Agraria (PRONA) Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Di Desa Sedayu, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten
- e. Rumusan Masalah :
- 1) Bagaimana pelaksanaan penetapan biaya pendaftaran hak milik melalui PRONA di Desa Sedayu, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten?
 - 2) Apakah Pelaksanaan penetapan biaya pendaftaran hak milik melalui PRONA di Desa Sedayu, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten telah mewujudkan kepastian hukum?
- f. Hasil Penelitian :

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Desa Sedayu, Kecamatan Tulung, Kabupaten, dapat disimpulkan bahwa:

- 1) Pelaksanaan penetapan biaya pendaftaran tanah hak milik melalui PRONA di Desa Sedayu, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten telah dilakukan secara benar dan tepat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku bahwa dalam pelaksanaan kegiatan PRONA tidak memungut biaya dari peserta PRONA kecuali biaya administrasi yang memang sudah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk dibebankan kepada peserta PRONA yang meliputi pajak tanah, pemberkasan, dan pembelian patok tanah. Seluruh responden telah membenarkan tentang penetapan biaya pendaftaran tanah hak milik melalui PRONA sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akan tetapi, dalam pelaksanaannya perangkat desa masih membebani peserta PRONA dengan sejumlah biaya diluar dari biaya administrasi yaitu biaya penyuluhan, biaya bensin dan konsumsi bagi para warga dan tim pengukuran tanah yang melakukan pengukuran tanah, biaya penyerahan sertipikat oleh Bupati Kabupaten Klaten dan biaya untuk membayar LSM (Lembaga Swadaya Masyarakat)

2) Pelaksanaan penetapan biaya pendaftaran tanah hak milik melalui PRONA di Desa Sedayu, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten telah mewujudkan kepastian hukum karena Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten telah melaksanakan penetapan biaya pendaftaran tanah hak milik melalui PRONA, meskipun faktanya terdapat pungutan biaya yang dilakukan oleh perangkat desa yang mengurus kegiatan PRONA yang mana besarnya tersebut telah diketahui dan disepakati oleh seluruh peserta PRONA.

3. a. Nama : Novi Diana Silitonga
- b. NPM : 130511382
- c. Fakultas Hukum : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- d. Judul Penelitian : Pelaksanaan Program Nasional Agraria (Khususnya Tanah Hak Milik) Dalam Rangka Mewujudkan Kepastian Hukum Di Kabupaten Sekadau Provinsi Kalimantan Barat
- e. Rumusan Masalah :
- 1) Bagaimana pelaksanaan PRONA (khususnya tanah Hak Milik) Di Kabupaten Sekadau Provinsi Kalimantan Barat?
 - 2) Apakah dalam pelaksanaan PRONA (khususnya tanah Hak Milik) telah mewujudkan kepastian hukum?

f. Hasil Penelitian :

Berdasarkan asil penelitian yang dilakukan, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

- 1) Pelaksanaan Program Nasional Agraria yang dilakukan di Kabupaten Sekadau pada tahun anggaran 2016 masih berdasarkan peraturan Keputusan Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang PRONA. Kegiatan PRONA tahun Anggaran 2016 dilaksanakan sesuai dengan peraturan walaupun ada kendala yaitu kurangnya tenaga kerja juru ukur dan alat-alat pengukur yang terbatas. Kendala tersebut bukan merupakan kesulitan bagi pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Sekadau untuk membantu pendaftaran tanah hak milik melalui PRONA Tahun Anggaran 2016 dalam memperoleh sertipikat tanah hak milik. Program Nasional Agraria atau PRONA akan diganti menjadi Percepatan Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berdasarkan peraturan baru yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- 2) Pelaksanaan PRONA Tahun Anggaran 2016 semua peserta PRONA telah mendapatkan sertipikat tanah hak milik semenjak memperoleh sertipikat tanah hak milik tersebut tidak pernah ada

gugatan dari pihak ketiga sehingga telah mewujudkan kepastian hukum.

F. Batasan Konsep

1. Hak Milik Atas Tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 (Pasal 20 ayat (1) UUPA).
2. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. (Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).
3. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/ kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya. (Pasal 1 ayat (2)

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap).

4. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagai mana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (20) tentang Pendaftaran Tanah).

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris. Penelitian ini berfokus pada perilaku masyarakat hukum (*law in action*) yang memerlukan data primer sebagai data utama disamping data sekunder.

2. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder

a. Data Primer

Data primer yaitu data yang langsung dikumpulkan oleh peneliti. Data primer dalam penelitian ini merupakan data yang diperoleh secara langsung dari responden sebagai data utama dan didukung oleh narasumber yang berkaitan dengan Percepatan Pendaftaran Tanah

Sistematis Lengkap dengan berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 di Kota Medan.

b. Data Sekunder

Data yang diperoleh dari bahan bacaan, sumber-sumber sekunder yang terdiri atas berbagai macam, dari surat-surat pribadi, kitab harian, notula rapat perkumpulan, sampai dokumen-dokumen resmi dari berbagai instansi pemerintah. Sumber sekunder ini sungguh kaya dan siap sedia menunggu penggunaannya oleh peneliti yang memerlukan untuk itu peneliti harus mengetahui dimana bahan dapat diperoleh yang sesuai dengan menghemat waktu dan biaya.

Adapun bahan hukum yang digunakan meliputi:

- 1) Bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan dalam hal ini:
 - a) Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - c) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - d) Peraturan Menteri Nasional Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini meliputi buku-buku, hasil penelitian maupun pendapat hukum yang berkaitan dengan pendaftaran tanah secara sistematis dengan berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017.

3 Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan:

- a. Kuisioner yaitu daftar pertanyaan yang telah tersusun secara kronologis dari umum mengarah pada khusus untuk diberikan kepada responden.
- b. Wawancara yaitu suatu metode pengumpulan data dengan cara bertanya secara langsung kepada narasumber dan responden atau obyek yang akan diteliti dengan menggunakan serangkaian pertanyaan tertentu yang telah dipersiapkan

terlebih dahulu tentang obyek yang diteliti berdasarkan pedoman wawancara yang telah disusun sebelumnya.

- c. Studi kepustakaan yaitu dengan mempelajari bahan hukum primer dan sekunder.

4 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara. Penulis melakukan penelitian di Kelurahan Mangga Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan. Untuk menentukan lokasi penelitian penulis menggunakan metode *purposive sampling* yaitu metode untuk memilih tempat penelitian dengan penentuan sengaja oleh penulis, karena penulis melihat adanya masalah yang terjadi dalam kegiatan percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang berlangsung di Kelurahan Mangga.

5 Populasi dan Sampel

- a. Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti.⁷

Populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat Kelurahan Mangga Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan Sumatera Utara.

- b. Sampel yang diambil adalah data dari Kelurahan Mangga Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan Sumatera Utara adalah sebanyak 359

⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, S.H., 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Gahlia Indonesia, Jakarta, Halaman. 44.

bidang tanah yang didaftarkan. Dari 359 bidang tanah tersebut pemilihan sampel dilakukan secara acak, dalam penelitian ini diambil 10% .

6 Responden

Responden adalah subyek yang sudah ditentukan berdasarkan sampel yang representatif. Responden memberikan jawaban langsung atas pertanyaan peneliti berdasarkan kuesioner dan wawancara yang berkaitan langsung dengan rumusan masalah hukum dan tujuan penelitian. Metode yang dipilih dalam menentukan responden adalah *Random Sampling* yaitu teknik sampling yang memberikan peluang yang sama bagi individu menjadi anggota populasi untuk dipilih menjadi anggota sampel dengan cara acak. Jumlah responden yang diambil sebagai acuan adalah 28 responden dari populasi yang ada di Kelurahan Mangga. Sesuai dengan judul penelitian yang dibahas, maka respondenya adalah masyarakat yang sudah mendaftarkan tanahnya di Kelurahan Mangga Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan Sumatera Utara.

7 Narasumber

Narasumber adalah subyek atau seseorang yang berkapasitas sebagai ahli, profesional atau pejabat yang memberikan jawaban atas pertanyaan peneliti berdasarkan pedoman wawancara yang berupa pendapat hukum terkait dengan rumusan masalah hukum dan tujuan penelitian. Adapun narasumber dalam penelitian ini adalah:

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan yaitu Bapak Fachrul Husin Nasution, S.H., M.Kn.
- b. Kepala Seksi Pengadaan Tanah yaitu Ibu Masniari Situmorang, S.H., M.Kn.
- c. Bapak Camat Medan Tuntungan yaitu Bapak Gelora K P Ginting., S.STP., M.M. selaku Pejabat Kantor Pertanahan Kota Medan
- d. Bapak Lurah Mangga yaitu Wandro A.A. Malau, S.STP.
- e. Kepala Lingkungan Mangga II yaitu Bapak Zulkarnaen Tarigan di Kecamatan Medan tuntungan.

8 Metode Analisis Data

Analisis data yang diperoleh secara kualitatif yaitu suatu analisis yang dilakukan dengan cara memahami dan merangkai data-data yang telah dikumpulkan secara sistematis sehingga diperoleh suatu gambaran mengenai keadaan yang diteliti. Metode yang digunakan dalam menarik kesimpulan dengan menggunakan Metode Induktif yaitu Menurut Suriasumantri (dalam Shofiah, 2007 :15) penalaran induktif adalah suatu proses berpikir yang berupa penarikan kesimpulan yang umum atau dasar pengetahuan tentang hal-hal yang khusus. Artinya, dari fakta-fakta yang ada dapat ditarik suatu kesimpulan⁸.

⁸ <https://bazz75catur.wordpress.com/tag/metode-induktif-deduktif/> diakses pada tanggal 12 Mei 2018, pukul 14:19

H. Sistematika Penulisan Hukum/ Skripsi

BAB I : PENDAHULUAN, bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika penulisan hukum/skripsi.

BAB II : PEMBAHASAN, dalam bab ini berisi variabel pertama, variabel kedua, dan hasil penelitian dengan garis besar berisi berupa tinjauan umum berupa pengertian hak milik atas tanah, subjek hak milik atas tanah, terjadinya hak milik, peralihan hak milik, hapusnya hak milik, pengertian, tujuan, asas-asas, obyek dan kegiatan pendaftaran tanah, pengertian, ruang lingkup dan tujuan, obyek pendaftaran tanah sistematis lengkap, pengertian, fungsi, pembuatan dan penerbitan sertipikat yang sudah memiliki landasan dasar hukum. Hasil penelitian monografi, data responden, pelaksanaan dan hambatan selama proses kegiatan pendaftaran hak milik atas tanah dengan program PTSL.

BAB III : SIMPULAN DAN SARAN, bab ini berisi kesimpulan yang merupakan jawaban dari rumusan masalah dan saran.