

SKRIPSI

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
LENGKAP (PTSL) BERDASARKAN PERATURAN MENTERI
AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN
NASIONAL NOMOR 6 TAHUN 2018
DI KABUPATEN MANGGARAI**



Diajukan Oleh:

FELISIANUS JUNAEDI ALPHAN BOUT

NPM : 130511175

Program Studi : Ilmu Hukum

**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan
Lingkungan Hidup**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

2019

HALAMAN PERSETUJUAN

SKRIPSI

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
LENGKAP (PTSL) BERDASARKAN PERATURAN MENTERI
AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN
NASIONAL NOMOR 6 TAHUN 2018
DI KABUPATEN MANGGARAI**



Diajukan oleh :

FELISIANUS JUNAEDI ALPHAN BOUT

NPM : 130511175
Program Studi : Ilmu Hukum
**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan
Lingkungan Hidup**

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran

Dosen Pembimbing

Tanggal

: 21/8/2019

Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum

Tanda Tangan

: 

HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
LENGKAP (PTSL) BERDASARKAN PERATURAN MENTERI
AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN
NASIONAL NOMOR 6 TAHUN 2018
DI KABUPATEN MANGGARAI**



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

Hari : Senin
Tanggal : 9 September 2019
Tempat : Ruang Dosen Lantai II

Susunan Tim Penguji
Ketua : Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum
Sekretaris : Maria Hutapea, S.H., M.Hum
Anggota : DR. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum

Tanda Tangan

Three handwritten signatures in blue ink are shown, each on a set of three horizontal dotted lines. The signatures are written in a cursive style.

Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum.

HALAMAN MOTTO

“Kemenangan yang seindah-indahnya dan sesukar-sukarnya yang boleh direnggut oleh manusia ialah menaklukkan dirinya sendiri”



HALAMAN PERSEMBAHAN

“Teruntuk Bapak dan Ibu, yang selalu hadir dalam perjalanan ini dan semua teman-teman yang selalu mendukung dan memberikan semangat kepada penulis”



KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis haturkan Kepada Tuhan Yang Maha Kuasa atas berkat, rahmat, dan perlindungannya sehingga dapat menyelesaikan penulisan hukum ini, yang berjudul “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Di Kabupaten Manggarai ”dengan lancar dan baik.

Adapun maksud dan tujuan dari penulisan hukum ini, adalah sebagai syarat guna memperoleh gelar kesarjanaan dalam Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta dan disamping itu penulis ingin mengetahui bagaimana Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai menerapkan Peraturan Menteri ATR/BPN di dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada orang tua, teman-teman, keluarga, orang terkasih, dan para dosen Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta yang selalu memberikan suport dan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan tulisan ini. Ucapan terimakasih penulis ingin sampaikan kepada :

1. Ibu Dr.Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta atas bantuan dan dukungan yang diberikan.
2. Bapak Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing penulis yang senantiasa membimbing dengan sangat baik dan sabar sehingga membuka wawasan penulis serta meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dalam melakukan penulisan hukum disela-sela kesibukan Beliau sebagai dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Bapak Fredy E.J Maramis, S.Sit selaku Ketua Panitia Bidang Yuridis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau Pegawai Kantor Pertanahan/ATR Kabupaten Manggarai yang telah bersedia menjadi narasumber dalam penulisan hukum.

4. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah menyalurkan ilmu dan motivasi kepada semua mahsiswanya selama menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta serta seluruh Staff dan pegawai yang berada di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
5. Keluarga Penulis, Bapak Wilibrodus Bout, Ibu Yuliana Sanuri, Adikku Elfrin yang selalu memberikan kasih sayang, semangat, dan dukungannya selama penulis melaksanakan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
6. Seluruh keluarga besar DJ Family yang selalu memberikan dukungan dan motivasi kepada penulis.
7. Teman-teman Kos Gorongan 8 dan MotangRua.FC yang selalu membantu dan memberikan dukungan kepada penulis selama melaksanakan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
8. Teman-teman manggarai yang sama-sama mengemban ilmu di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang selalu mendukung dan mensupport saya dalam melaksanakan kegiatan perkuliahan dan membuat tulisan ini.
9. Teman-Teman KKN Kelompok 93 yang selalu memberikan tawa, dan selalu menghibur saya dengan tingkah laku kocak masing-masing.
10. Bapak-bapak tukang parkir Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang selalu menyemangati saya.
11. Semua pihak yang telah membantu penulis selama mengawali kuliah di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta dan menyelesaikan penulisan hukum/skripsi yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Yogyakarta, 31 Juli 2019

Penulis

Felisianus Junaedi Alphan Bout

Abstract

This study aims to find out the Implementation of Complete Systematic Land Registration in Manggarai Regency, with the formulation of the problem that the authors propose is How is the implementation of Complete Systematic Land Registration in Manggarai Regency and the obstacles that occur in its implementation. This research is included in empirical juridical legal research. The legal materials used are primary and secondary legal materials collected through interviews with Mr. Victor Tuati, A.Ptnh as the head of the PTSL team in Manggarai Regency and supported by literature. Analysis was carried out using qualitative methods. The approach used is juridical-empirical, i.e. research carried out in the field then compare it with the applicable legislation. The conclusion of this study is based on the results of the study can be concluded as follows:

That Complete Systematic Land Registration is a breakthrough effort in the implementation of land registration in Indonesia. Complete Systematic Land Registration is expected to accelerate the process of granting guarantees and protection of Land Rights throughout Indonesia and one of the objectives of the promulgation of the Basic Agrarian Law will soon be realized. In Manggarai Regency, and also to help the community in obtaining legal certainty over their land. In Manggarai Regency, there are still many people who have not registered their land or have not taken care of their land certificates. It is hoped that with the implementation of the Complete Systematic Land Registration, it is hoped that the community members will want to register their land in order to obtain legal certainty over the land.

PTSL activities have been implemented since 2017 and have been able to run well and in accordance with what has been regulated in the legislation, although there are still some obstacles or obstacles in the field.

Keywords: Land Registration, Complete Systematic Land Registration (PTSL)

DAFTAR ISI

<u>HALAMAN PERSETUJUAN</u>	ii
<u>HALAMAN PENGESAHAN</u>	iii
<u>HALAMAN MOTTO</u>	iv
<u>HALAMAN PERSEMBAHAN</u>	v
<u>KATA PENGANTAR</u>	vi
<u>ABSTRAK</u>	viii
<u>DAFTAR ISI</u>	ix
<u>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN</u>	xi
<u>BAB I</u>	1
<u>PENDAHULUAN</u>	1
<u>A. Latar Belakang Masalah</u>	1
<u>B. Rumusan masalah</u>	5
<u>C. Tujuan penelitian</u>	5
<u>D. Manfaat penelitian</u>	5
<u>E. Keaslian Penelitian</u>	6
<u>F. Batasan Konsep</u>	10
<u>G. Metode Penelitian</u>	10
<u>H. Sistematika Penulisan Skripsi</u>	14
<u>BAB II</u>	15
<u>PEMBAHASAN</u>	15
<u>A. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah</u>	15
<u>B. Tinjauan tentang Hak Milik Atas Tanah</u>	21
<u>C. Tinjauan tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap</u>	27

D. <u>Tinjauan tentang Sertipikat</u>	29
E. <u>Hasil Penelitian</u>	30
BAB III	44
PENUTUP	44
A. <u>Kesimpulan</u>	44
B. <u>Saran</u>	46
DAFTAR PUSTAKA	47
LAMPIRAN	



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa Penulisan Hukum / Skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi atau pun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika Penulisan Hukum / Skripsi ini terbukti merupakan duplikasi atau pun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan / atau hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 31 Juli 2019

Yang menyatakan,

Felisianus Junaedi Alphan Bout



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara yang terkenal dengan keberagamaannya. Banyaknya pulau yang dimiliki oleh Indonesia yang hampir lebih dari tujuh belas ribu pulau (17.000) membuat Indonesia kaya akan budaya, bahasa, suku, dan kebiasaan masing-masing. Sebelum Indonesia merdeka setiap daerah memiliki hukum yang berlaku di daerahnya masing-masing yang sering di sebut dengan hukum adat. Setelah Indonesia merdeka Indonesia merupakan negara hukum yang penyelenggaraan kekuasaan pemerintahannya berdasarkan kedaulatan hukum (supremasi Hukum) dan bertujuan untuk menjalankan ketertiban hukum.

Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang- Undang Dasar 1945 ditentukan bahwa “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Berdasarkan pasal tersebut kemudian diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria, yang sering dikenal dengan UUPA. Dikeluarkannya UUPA dengan latar belakang bahwa susunan kehidupan masyarakat Indonesia masih bercorak garis; bumi, air, dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan memiliki fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur; Hukum Agraria sebelum UUPA berlaku tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan sehingga bertentangan dengan kepentingan masyarakat dan Negara dalam menyelesaikan revolusi nasional. Sebelum UUPA ada masalah dualisme dan Pluralisme Hukum Agraria. Dualisme menimbulkan hak-hak barat dan hak-hak Indonesia. Hak- hak barat seperti hak *eigendom*, hak *erfpacht*, tanah *opstaal*. Hak-hak Indonesia seperti tanah hak ulayat, hak atas tanah gogolan, hak atas tanah bengkok. Dualisme Hukum Agraria berarti disamping berlakunya Hukum Agraria adat yang bersumber pada hukum adat, saat itu juga berlaku Hukum Agraria barat yang bersumber pada

Hukum Perdata Barat.¹ Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960 di Indonesia, hak atas tanah barat dan hak atas tanah adat di konversi (diubah) menjadi hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA di ubah menjadi hak-hak atas tanah yang di tetapkan oleh UUPA.²

Tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Oleh sebab itu dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam Hukum Tanah kata “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-undang pokok Agraria, ditegaskan di dalam Pasal 4 buku Boedi Harsono: “bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang. Dengan demikian jelaslah bahwa secara yuridis arti dari kata tanah adalah permukaan bumi (ayat 1). Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Mereka hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendaya gunakan tanah.”³ Kegiatan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA dengan ketentuan :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
2. 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-surattan dan bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

¹ Ismaya Samun, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Cetakan Pertama Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm.17

² Effendi Peranginangin, 1991, *Hukum Agraria Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 45

³ G, Kartasoepatra dkk, 1991, *Hukum Tanah, jaminan UUPA bagi keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bina aksara, hlm. 1.

Pendaftaran Tanah diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum dimaksud di dalam Pasal 19 UUPA. Pendaftaran Tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Karena dipandang tidak lagi dapat sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional maka Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 diganti dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa kegiatan Pendaftaran Tanah meliputi keperluan pengumpulan pengelolaan data fisik adalah kegiatan pengukuran dan pemetaan, pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah, pembuatan surat ukur. Setelah pengumpulan dan pengelolaan data fisik dilakukan tahap pembuktian hak dan pembuktiannya yang meliputi pembuktian hak baru, pembuktian hak lama, pembukuan hak, penerbitan sertipikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen. Salah satu tujuan Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa kegiatan Pendaftaran Tanah meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuan dan penerbitan sertifikikat. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui dua cara yaitu secara sistematis dan sporadik.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan dan 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/kelurahan secara individual atau massal. Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah di berikan sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA. Hak tersebut berarti bahwa selama belum dibuktikan

sebaliknya maka data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar. Sertipikat merupakan suatu bukti kepemilikan dan jaminan kepastian hukum yang diberikan oleh Pemerintah kepada rakyat dalam mempertahankan kepemilikannya atas tanah yang mereka miliki. Jaminan kepastian hukum meliputi ⁴:

1. Kepastian hukum mengenai orang atau badan yang menjadi pemegang hak (subjek hak).
2. Kepastian hukum mengenai lokasi, batas serta luas suatu bidang tanah hak (objek hak).
3. Kepastian hukum mengenai haknya.

Penelitian mengenai pendaftaran tanah pertama kali sangat penting, terutama pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis, karena pendaftaran tanah ini telah diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada ayat (1) angka 10 *juncto* Pasal 28 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sedangkan belum lama ini telah di undangkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Kabupaten Manggarai menjadi daerah yang diketahui masih banyak tanah-tanah yang belum di daftarkan, oleh sebab itu maka dengan Peraturan Menteri ini tanah tersebut dapat di daftarkan segera. Berkaitan dengan Peraturan Menteri yang itu setidaknya ada beberapa permasalahan dalam melaksanakan program atau peraturan ini. Kegiatan PTSL di Kabupaten Manggarai khususnya di desa Ranaka kecamatan Wae Ri'i dimulai sejak awal tahun 2018, karena masih banyak tanah-tanah yang belum didaftarkan dan mempunyai sertipikat.

⁴ Artje Tehupeiry, 2012. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit Raih Asa Sukses, Jakarta, hlm. 10.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah maka dapat dirumuskan suatu permasalahan yaitu:

1. Bagaimana pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 di Kabupaten Manggarai?
2. Hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan PTSL tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini berdasarkan rumusan masalah yaitu untuk mengetahui :

1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 2018.
2. Hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diatas.

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 tanah secara sistematis dengan berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 di Kabupaten Manggarai.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini di harapkan dapat bermanfaat bagi :

- a. Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai agar dapat melaksanakan Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018 dengan benar dan tepat.
- b. Masyarakat agar segera mendaftarkan tanahnya apabila tanah yang dimiliki belum ada 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

Sepengetahuan penulis penulisan dengan judul “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Manggarai Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018” merupakan penelitian yang belum pernah dilakukan di Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta tetapi apabila penelitian hukum tersebut sudah pernah diteliti oleh peneliti sebelumnya maka penelitian ini dapat digunakan sebagai pelengkap dari penelitian terdahulu. Pengangkatan penulisan ini merupakan hasil karya asli penulis dan bukan hasil duplikasi karya penulis lain.

Keaslian materi ini dapat dibuktikan dengan membandingkan tiga hasil penelitian berkaitan dengan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

1. a. Nama : Rachmad Nur Nugroho
- b. NPM : 130511211, Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- c. Judul : 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
- d. Rumusan Masalah : 1. Bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Secara Sistematis Lengkap

Dengan Berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 di Kabupaten Sleman?

2. Hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan hak milik atas tanah secara sistematis lengkap tersebut diatas?

e. Hasil Penelitian

: Berdasarkan pada hasil, 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 sertipikat, dan tahap terakhir penyerahan sertipikat maka pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap telah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilakukan dengan tahap:

- a. Penetapan Lokasi kegiatan Percepatan Pelaksanaan 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 sertipikat hak atas tanah, bagi yang memenuhi syarat.

Adapun jumlah peserta pendaftaran tanah ini hanya diambil Tiga Puluh (30) responden di Dusun Kemirikebo yang mendaftarkan hak milik atas tanahnya yang telah melakukan pendaftaran dengan memenuhi syarat tahap-tahap tersebut, dan kegiatan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tahun 2017 di Dusun Kemirikebo baru sampai tahap pengumuman.

2. a. Nama : Anggita Sri Rejeki Tarigan
- b. NPM : 140511714, Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- c. Judul : Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Secara Sistematis Lengkap Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Medan
- d. Rumusan Masalah : 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.
- e. Hasil Penelitian : Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan penulis maka Pelaksanaan

pendaftaran hak milik atas tanah di Kelurahan Mangga telah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 tahun 2017, yaitu :

- a. Perencanaan dan persiapan,
- b. Penetapan Lokasi kegiatan PTSL,
- c. Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL,
- d. Penyuluhan,
- e. Pemeriksaan tanah,
- f. Pengumuman data fisik dan yuridis bidang tanah serta pembuktian hak,
- g. Pembukuan dan penerbitan sertipikat hak atas tanah, dan
- h. Penyerahan sertipikat hak atas tanah.

Hambatan yang terjadi selama pelaksanaan kegiatan ini adalah beberapa masyarakat acuh tak acuh dalam menentukan patok batas tanah milik responden, sehingga dalam proses pengukuran terjadi hambatan yang mengulur waktu lebih lama dari target yang sudah ditentukan. Hambatan lain juga terjadi pada pembayaran BPHTB ke Dinas Pendapatan Daerah ada beberapa responden yang tidak membayar BPHTB tersebut dan membuat tidak dapat diambilnya sertipikat yang sudah dibukukan oleh Badan Pertanahan Nasional dan mengakibatkan terjadinya penumpukan sertipikat di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Medan.

F. Batasan Konsep

1. Pendaftaran tanah adalah serangkaian 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 satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Hak milik atas Tanah
Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan penuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6 (Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria)
3. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah ulang yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau aman lainnya yang setingkat dengan itu.
4. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana 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 (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 20)

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.⁵ Data primer dalam penelitian ini berupa data yang diperoleh secara langsung dari responden sebagai data utama dan didukung oleh narasumber yang berkaitan dengan pendaftaran tanah secara sistematis dengan berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 di Kabupaten Manggarai.

b. Data sekunder

Data yang diperoleh dari bahan bacaan, sumber-sumber sekunder 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 di mana bahan dapat di peroleh yang sesuai dengan menghemat waktu dan biaya. Adapun bahan hukum yang digunakan meliputi:

1. Bahan hukum primer yaitu peraturan peundang-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 Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

⁵ Sumadi Suryabrata, 1983 *Metodologi Penelitian*, Edisi Pertama, Rajawali, Jakarta, hlm. 93

e. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 2018 Tentang Pelaksanaan 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 Nomor 6 Tahun 2018.

3. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan⁶:

- a. Kuisoner yaitu daftar pertanyaan yang telah tersusun secara kronologis dari umum mengarah pada khusus untuk diberikan kepada responden.
- b. Wawancara yaitu metode pengumpulan data dengan cara bertanya secara langsung kepada responden dan narasumber atau yang akan dijadikan obyek penelitian dengan memberikan sejumlah rangkaian pertanyaan tertentu yang telah dipersiapkan terlebih dahulu tentang obyek yang akan diteliti di Desa Ranaka Kecamatan Wae Ri'I Kabupaten Manggarai 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 Kabupaten Manggarai, Provinsi Nusa Tenggara Timore. Penulis melakukan penelitian di Desa Ranaka Kecamatan Wae Ri'I Kabupaten Manggarai. Untuk menentukan

⁶ Sumadi suryabrata, 1983 *Metodologi Penelitian*, Edisi Pertama, Rajawali, Jakarta, hlm. 93

lokasi penelitian penulis menggunakan metode *purposive* yaitu metode untuk memilih tempat penelitian dengan penentuan sengaja oleh penulis, dalam penulisan ini kegiatan percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap berlangsung di Desa Ranaka.

5. Populasi dan Sampel

- a. Populasi adalah :keseluruhan yang menjadi obyek pengamatan penelitian.

Populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat Desa Ranaka Kecamatan Wae Ri'i Kabupaten Manggarai yaitu sebanyak 303 pemilik tanah yang belum mendaftarkan tanahnya dan belum mempunyai sertipikat.

- b. Sampel yang diambil Desa Ranaka Kecamatan Wae Ri'i Kabupaten Manggarai adalah sebanyak 303 pemilik tanah. Dari 303 pemilik tanah tersebut diambil secara random sampling yaitu pemilihan sampel yang dilakukan secara acak. Sampel dalam penelitian ini diambil 10% dari populasi yaitu 30 responden pemilik tanah yang belum mendaftarkan dan ,mengikuti program pendaftaran tanah sistematis lengkap.

6. Responden

Responden adalah subyek yang sudah ditentukan berdasarkan sampel yang representatif. Sesuai dengan judul penelitian yang dibahas maka responden yang dijadikan sampel adalah masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya di Desa Ranaka Kecamatan Wae Ri'i Kabupaten Manggarai.

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 nara sumber dalam penelitian ini adalah :

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai.
 - b. Kepala Desa Ranaka selaku Panitia Pemberkasan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Ranaka
8. Metode Analisis Data

Analisis data yang diperoleh secara kualitatif yaitu suatu analisi yang dilakukan dengan cara memahami dan merangkai data-data yang telah di kumpulkan secara sistematis sehingga diperoleh suatu gambaran mengenai keadaan yang diteliti. Metode yang digunakan dalam menarik kesimpulan adalah metode berfikir induktif yaitu menarik kesimpulan dengan proses awal yang khusus dan berakhir dengan suatu kesimpulan yang bersifat umum.

H. Sistematika Penulisan Skripsi

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep dan metode penelitian, sistematika penulisan skripsi.

BAB II : PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tinjauan tentang hak milik atas tanah, tinjauan tentang Pendaftaran Tanah, dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) serta hasil penelitian.

BAB III : PENUTUP

Bab terakhir ini terdiri atas:

- A. Kesimpulan
- B. Saran

\

BAB III

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pada hasil penelitian yang telah dilakukan dan hasil pengolahan data penelitian, maka penulis mengambil kesimpulan bahwa:

1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Ranaka Kecamatan Wae Ri'i Kabupaten Manggarai telah sesuai dengan yang diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagaimana yang di atur di dalam Pasal 4 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, yaitu :
 - a. perencanaan,
 - b. penetapan lokasi,
 - c. persiapan,
 - d. pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas,
 - e. penyuluhan,
 - f. pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis,
 - g. penelitian data yuridis untuk pembuktian hak,
 - h. pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya,
 - i. penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak,
 - j. pembukuan hak,
 - k. penerbitan sertipikat hak atas tanah,
 - l. pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan, dan
 - m. pelaporan.
2. Hambatan yang muncul Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu:

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai

a. Pengukuran

pada saat melakukan pengukuran terdapat beberapa hambatan yang membuat pegawai kantor pertanahan mengalami sedikit kesusahan, yaitu : banyak masyarakat yang kurang antusias dalam mengikuti pengukuran terlebih khusus dalam penunjukan batas bidang tanah, saksi batas tidak bisa hadir, pemilik lahan tidak ada di tempat, bidang yang di ukur bermasalah, lahan tidak dibersihkan pada saat akan dilakukan pengukuran, masyarakat tidak melengkapi berkas administrasi, tidak jelas dengan pembagian (Alas Hak) perolehan tanah, pemilik tidak di tempat dan, ada yang belum memiliki KTP elektronik (E-KTP).

b. Jangka waktu.

Berkaitan dengan jangka waktu pelaksanaan pegawai Kantor Pertanahan hanya di berikan waktu singkat. Dalam waktu pengumuman berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah selama 30 hari kerja, sedangkan dalam Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 berlansung selama 14 hari kerja berbeda dengan PRONA yang di beri waktu sama tetapi tidak secara sporadik tidak menyeluruh. Kantor Pertanahan memperpanjang jangka waktu pengumuman dari 14 hari kerja menjadi 30 hari kerja agar dapat berjalan secara lancar.

2. Masyarakat.

Permasalahan yang menjadi hambatan di dalam masyarakat adalah bagi ahli waris yang mempunyai saudara atau saudari yang juga menjadi seorang ahli waris dan berada di luar kota dan ingin berpartisipasi di dalam kegiatan pendaftaran tanah ini maka harus meminta persetujuan dari ahli waris tersebut dan apabila setuju maka harus mengirim kartu tanda penduduk (KTP), kendala lain yang timbul tidak ada kejelasan berkaitan dengan pembagian (Alas Hak) pembagian tanah yang diperoleh masyarakat atau ahli waris itu sendiri, selain itu ter

dapat beberapa masyarakat yang belum memiliki KTP elektronik (E- KTP) sesuai dengan salah satu syarat yang di muat dalam PERMEN Nomor 6 Tahun 2018.

B. Saran

Dengan berdasarkan hasil penelitian yang sudah dilakukan penulis, maka penulis menyarankan:

1. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Manggarai perlu melakukan suatu tindakan yang tegas untuk menyampaikan kewajiban masyarakat untuk memenuhi persyaratan yang ada. Panitia Ajudikasi PTSL dan Badan Pertanahan Kabupaten Manggarai selama pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
2. Sangat diperlukan berkaitan dengan koordinasi yang baik antara Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai, masyarakat, pihak desa, dan pihak kecamatan dengan panitia adjudikasi PTSL dan Badan Pertanahan Nasional untuk memperoleh kelancaran berkaitan dengan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berkaitan dengan syarat dan prasyarat untuk mengikuti kegiatan PTSL, dan meminta masyarakat untuk menyiapkan semua berkas dan mengurus KTP elektronik (E-KTP) sebagai salah satu syarat mendaftarkan tanahnya

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Artje Tehupeior, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, penerbit Raih Asa Sukses, Jakarta
- Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Cetakan I, Alumni, Bandung.
- Boedi Harsono, 2006, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djembatan.
- Effendi Peranginangin, 1991, *Hukum Agraria Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta
- Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia
- G. Kartasoepatra dkk, 1991, *Hukum Tanah, jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bina askara
- Ismaya Samun, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Cetakan Pertama Graha Ilmu, Yogyakarta
- Sumadi Suryabrata, 1983, *Metodologi Penelitian*, Rajawali, Jakarta.
- Urip Santoso, 2007, *Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Peraturan Perundang-undangan:

- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Website

<http://www.manggarai.kab.go.id/profil-kabupaten-manggarai/geografi/letak-dan-luas-wilayah>, diakses pada 20 mei 2019, pukul 19.45 WIB

<http://www.jurnalhukum.com/ptsl>, diakses pada 20 mei 2019, pukul 19.45 WIB

