

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang merupakan pemberian dari Tuhan Yang Maha Esa dan menjadi kebutuhan pokok bagi manusia. Hal ini karena tanah digunakan oleh manusia sebagai prasarana untuk menampung setiap aktivitas yang dilakukan. Hubungan antara manusia dengan tanah lahir sejak manusia itu ada dan tidak dapat dipisahkan.<sup>1</sup> Jumlah penduduk yang terus bertambah tiap tahun akan menyebabkan aktivitas di suatu wilayah meningkat. Meningkatnya aktivitas masyarakat juga akan diikuti dengan meningkatnya kebutuhan akan tanah. Hal ini menyebabkan semakin terbatasnya persediaan tanah. Selain itu, bertambahnya jumlah penduduk juga akan mengakibatkan munculnya beragam kepentingan yang berbeda dari tiap individu. Kepentingan adalah suatu tuntutan yang berasal dari diri manusia yang diharapkan terpenuhi.<sup>2</sup> Menyadari hal tersebut, maka Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 mengatur bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Frasa “dikuasai oleh negara” memiliki arti bahwa pemerintah berkewajiban untuk memberikan kebijakan, pengaturan dan bahkan pengawasan terhadap

---

<sup>1</sup> Umar Ma'ruf, 2010, *Politik Hukum Pertanahan*, Cetakan Pertama, Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 18

<sup>2</sup> Sudikno Mertokusumo, 2010, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Cetakan ke 5, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, hlm. 1

penyelenggaraan tanah, dimana tujuan akhir dari penguasaan tersebut adalah kesejahteraan rakyat.<sup>3</sup>

Untuk melaksanakan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang 1945, dikeluarkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Berkaitan dengan hak menguasai yang dimiliki oleh negara, Pasal 2 ayat (2) UUPA menentukan, bahwa negara memiliki tiga wewenang dalam hak menguasai, antara lain :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Wewenang dalam hak menguasai negara pada poin ke tiga di atas salah satunya ialah Pendaftaran Tanah.<sup>4</sup> 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 rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya

---

<sup>3</sup> Putusan Mahkamah Konstitusi Perkara Nomor 002/PUU-I/2003

<sup>4</sup> Rachmat Trijono, dkk, 2015, *Hak Menguasai Negara di Bidang Pertanahan*, Badan Pembinaan Hukum Nasional

bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>5</sup>

Salah satu tujuan UUPA ialah untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat Indonesia terkait hak atas tanah yang dimilikinya.<sup>6</sup> Untuk dapat merealisasikan pemberian jaminan kepastian hukum tersebut, maka Pemerintah mengatur mengenai Pendaftaran Tanah dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang juga menjadi dasar ditetapkannya Peraturan Pelaksana Pendaftaran Tanah. Berdasar dari Pasal 19 UUPA, pemerintah menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.<sup>7</sup>

Pendaftaran Tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *recht cadaster/legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan ialah meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak dan kepastian objek hak. Hasil akhir dari proses Pendaftaran Tanah ini ialah sertipikat yang merupakan surat bukti

---

<sup>5</sup> FX. Sumarja, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Universitas Lampung, Lampung, hlm. 40

<sup>6</sup> Penjelasan Umum UUPA

<sup>7</sup> JDIIH BPK RI, <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/56273/pp-no-24-tahun-1997>, diakses 16 November 2022

kepemilikan hak<sup>8</sup> yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang ditentukan dalam Pasal 19 ayat (2) poin c UUPA, bahwa “pendaftaran tanah meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Salah satu objek pendaftaran tanah ialah Hak Milik. Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 UUPA. Sejak dulu, persoalan sengketa tanah tidak pernah berhenti. Permasalahan tanah sering kali disebabkan karena lemahnya bukti kepemilikan atas tanah, yaitu tidak dimilikinya Sertipikat Hak Milik oleh pemilik tanah. Celah ini yang digunakan oleh pihak lain untuk mengklaim kepemilikan atas bidang tanah. Salah satu upaya mencegah dan mengurangi konflik dan sengketa menyangkut tanah adalah mewujudkan tertib administrasi pertanahan melalui penyelenggaraan Pendaftaran Tanah.<sup>9</sup> Pengakuan atas kepemilikan tanah menjadi suatu hal yang sangat penting. Tujuannya agar terjaminnya kepemilikan hak atas bidang tanah yang dimiliki masyarakat, sehingga pemilik tanah bisa mengalihkan tanahnya kepada orang lain baik lewat proses jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, warisan dan lain-lain. Dengan demikian, status kepemilikan tanah tersebut harus jelas siapa pemilik yang sebenarnya menurut hukum.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> Urip Santoso, 2017, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Cetakan ke-6, Kencana, Jakarta, hlm. 278

<sup>9</sup> Hadi Arnowo Waskito, 2019, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Prenada Media Group

<sup>10</sup> Ridho Afrianedy, *Problematika Hak Milik atas Tanah*, <https://www.pacilegon.go.id/artikel/253-problematika-hak-milik-atas-tanah>, diakses 17 November 2022

Lambannya proses pembuatan sertipikat tanah selama ini menjadi pokok perhatian pemerintah. Untuk mengurangi permasalahan tersebut, pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN mengeluarkan Program Prioritas Nasional berupa Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)<sup>11</sup> dengan tujuan mempercepat pendaftaran tanah secara sistematis lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia. Sebagai aturan pelaksana, Menteri Agraria mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diubah lagi dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16

---

<sup>11</sup> [https://www.kominfo.go.id/content/detail/12924/program-pts-l-pastikan-penyelesaian-sertifikasi-lahan-akan-sesuai-target/0/artikel\\_gpr](https://www.kominfo.go.id/content/detail/12924/program-pts-l-pastikan-penyelesaian-sertifikasi-lahan-akan-sesuai-target/0/artikel_gpr), diakses 17 November 2022

Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Berkaitan dengan pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, maka Menteri Agraria mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang kemudian diubah dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Aturan ini kemudian juga dicabut dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang kemudian juga dicabut dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Dalam Pasal 4 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ditentukan bahwa pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan dengan beberapa tahapan, 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 sertifikat hak atas tanah;
- l. pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan; dan
- m. pelaporan.

Kabupaten Tana Toraja merupakan salah satu kabupaten yang berada di Provinsi Sulawesi Selatan. Wilayah Kabupaten Tana Toraja terletak di pegunungan sehingga merupakan daerah agraris yang memiliki beragam sumber daya alam. Mayoritas masyarakat Tana Toraja memenuhi kebutuhan hidup dengan cara bertani dan berkebun. Sebagai daerah agraris, tentu tidak lepas dari hubungan antara manusia dengan tanah. Tana Toraja juga merupakan daerah yang tidak lepas dari konflik pertanahan. Salah satu kelurahan yang ada di Kabupaten Tana Toraja adalah Kelurahan Sarira dan merupakan salah satu daerah wisata. Menjadi sangat penting bagi masyarakat di Kelurahan Sarira untuk melakukan Pendaftaran Tanah terhadap bidang tanah yang dikuasai guna mendapatkan kepastian hukum terhadap bidang tanah tersebut. Akan tetapi faktanya, masih sangat banyak masyarakat yang

belum mendaftarkan tanah miliknya, sehingga masih sangat banyak masyarakat yang belum memiliki bukti kepemilikan yang sah atas bidang tanah yang dikuasainya. Alasan yang mendasari mengapa masyarakat di Kelurahan Sarira masih sangat banyak yang belum mendaftarkan tanahnya :

- a. Lama waktu yang dibutuhkan dalam proses pembuatan sertipikat tanah dan
- b. Biaya untuk melakukan pendaftaran tanah secara sporadik tergolong sangat mahal bagi masyarakat Kelurahan Sarira.

Pelaksanaan kegiatan PTSL di Kabupaten Tana Toraja sudah dilakukan sejak tahun 2018. Untuk wilayah Kelurahan Sarira, kegiatan PTSL sudah dilakukan sebanyak dua kali, dimana tahap pertama dilaksanakan di tahun 2020 dan dilanjutkan dengan tahap ke dua pada tahun 2022. Kantor Pertanahan Tana Toraja menargetkan tiga kecamatan di Kabupaten Tana Toraja menjadi sasaran kegiatan PTSL yaitu Kecamatan Makale, Kecamatan Makale Utara dan Kecamatan Bittuang dengan target 4000 sertipikat hak atas tanah. Target sertipikat tanah yang akan dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Tana Toraja untuk Kelurahan Sarira yang berada di Kecamatan Makale Utara, adalah sebanyak 430 sertipikat hak atas tanah.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penulisan skripsi ini ialah apakah Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Tana Toraja sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan



Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Tana Toraja sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

### **D. Manfaat Penelitian**

#### **1. Manfaat teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan mampu berkontribusi bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan perkembangan bidang Hukum Pertanahan pada khususnya, yaitu mengenai Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Tana Toraja.

#### **2. Manfaat praktis**

Penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi Pemerintah Kabupaten Tana Toraja mengenai Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Tana Toraja, sehingga dapat menjadi bahan kajian dalam pelaksanaan program PTSL tahun yang akan datang. Bagi masyarakat umum yang telah mengikuti program PTSL, diharapkan mampu

menambah pengetahuan mengenai program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan bagi masyarakat umum atau pemilik tanah lainnya yang belum melakukan Pendaftaran Tanah, diharapkan dapat menambah pengetahuan terkait PTSL.

#### **E. Keaslian Penelitian**

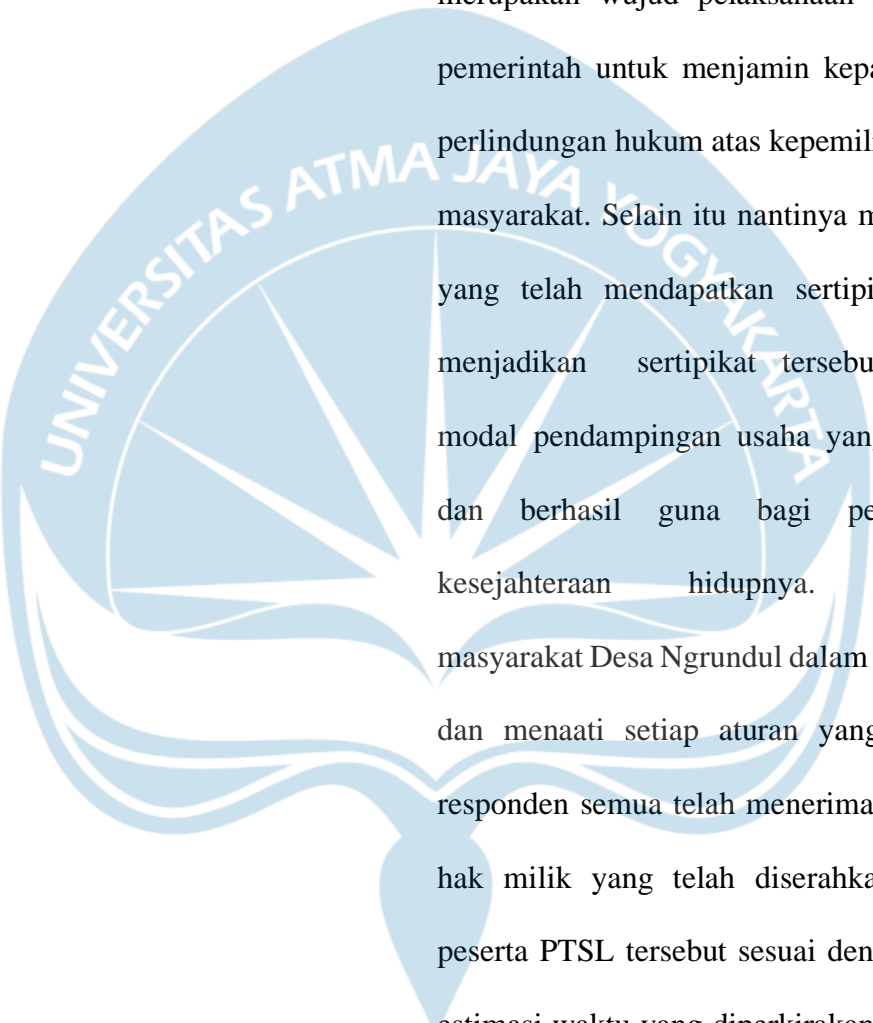
Penulisan hukum dengan Judul “Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Tana Toraja” ini adalah benar-benar merupakan hasil karya penulis sendiri dan belum pernah dilakukan sebelumnya di Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta. Karya ini penulis buat tidak sepenuhnya merupakan buah pikiran sendiri, melainkan adanya pemikiran dari penulis lainnya yang memiliki judul yang hampir sama dengan judul yang penulis angkat. Di bawah ini akan dipaparkan tiga penulisan hukum mengenai Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian, tetapi berbeda fokus penelitiannya, yaitu:

1. a. Judul Penelitian : Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dengan berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 di Kabupaten Klaten.

#### b. Identitas

- 1) Nama : Chrisya Deviga Ariesta Deby

- 2) Fakultas : Hukum
- 3) Instansi : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- 4) Tahun : 2021
- c. Rumusan Masalah : Bagaimana pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dengan berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 di Kabupaten Klaten ?
- d. Hasil Penelitian : Pelaksanaan pendaftaran Hak Milik atas tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2019 di Desa Ngrundul, Kecamatan Kebonarum, Kabupaten Klaten telah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Dengan adanya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sangat memudahkan masyarakat khususnya Desa Ngrundul dalam mendaftarkan hak



milik atas tanah. Melihat dari hasil penelitian yang dilakukan. PTSL yang sering disebut dengan istilah sertifikasi tanah ini juga merupakan wujud pelaksanaan kewajiban pemerintah untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah masyarakat. Selain itu nantinya masyarakat yang telah mendapatkan sertipikat dapat menjadikan sertipikat tersebut sebagai modal pendampingan usaha yang berdaya dan berhasil guna bagi peningkatan kesejahteraan hidupnya. Antusias masyarakat Desa Ngrundul dalam mengikuti dan menaati setiap aturan yang ada, 20 responden semua telah menerima sertipikat hak milik yang telah diserahkan kepada peserta PTSL tersebut sesuai dengan target estimasi waktu yang diperkirakan pada saat dilaksanakannya kegiatan penyuluhan di Balai Desa Ngrundul. Dengan terpenuhi dan terlaksananya kegiatan PTSL di Desa Ngrundul dengan baik ini memberikan kepastian hukum bagi masyarakat desa

Ngrundul yang mendaftarkan hak milik atas tanahnya melalui kegiatan PTSL, serta telah terpenuhinya penerimaan sertipikat seluruh masyarakat Desa Ngrundul yang mengikuti kegiatan PTSL tersebut.

e. Perbedaan : Terletak pada lokasi penelitian, dimana saudara Chrisya Deviga Ariesta Deby mengambil objek penelitian mengenai Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Klaten, sementara objek penelitian saya ialah mengenai Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang berlokasi di Kabupaten Tana Toraja.

2. a. Judul Penelitian : Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Rangka Mewujudkan Kepastian Hukum di Kabupaten Paser Provinsi Kalimantan Timur.

b. Identitas

1) Nama : Viona Christya

2) Fakultas : Hukum

3) Instansi : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

- 4) Tahun : 2021
- c. Rumusan Masalah : Apakah pelaksanaan pendaftaran hak milik melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Paser Provinsi Kalimantan Timur telah mewujudkan kepastian hukum ?
- d. Hasil Penelitian : Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tahun 2019 di Desa Modang, Kabupaten Paser, Provinsi Kalimantan Timur telah mewujudkan kepastian hukum karena semua responden peserta PTSL tahun 2019 di Desa Modang telah mendapatkan sertifikat Hak Milik atas tanah pada bulan Desember 2019.
- e. Perbedaan : Penelitian oleh saudara Viona Christya lebih berfokus pada jaminan kepastian hukum bagi peserta PTSL yang berlokasi di Desa Modang Provinsi Kalimantan Timur, sementara dalam penelitian saya lebih berfokus mengenai bagaimana pelaksanaan program PTSL di Kabupaten Tana Toraja, Provinsi Sulawesi Selatan.

3. a. Judul Penelitian : Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang

b. Identitas

1) Nama : Normalita Fajrin

2) Fakultas : Ilmu Administrasi

3) Instansi : Universitas Brawijaya

4) Tahun : 2018

c. Rumusan Masalah : 1) Bagaimanakah pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang?

2) Apa saja faktor penghambat yang dihadapi oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang dalam pelaksanaan pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang?

d. Hasil Penelitian : 1) Pelaksanaan Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang, yang dilihat dari:

a) Pemahaman Masyarakat mengenai pelayanan PTSL dinilai semakin meningkat setelah diadakan penyuluhan mengenai pentingnya pendaftaran tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Sebelum diadakan penyuluhan, penerbitan sertifikasi tanah dinilai rendah dibandingkan dengan setelah diadakan sosialisasi/penyuluhan.

Penyuluhan tersebut memberikan pengaruh yang cukup baik karena mampu meningkatkan jumlah penerbitan sertifikasi tanah yang ada di Kabupaten Malang.

b) Kemampuan Aparat yang ada di BPN Kabupaten Malang tentunya sudah harus memahami pelayanan mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Setiap pegawai harus memahami alur dan sistem pelaksanaan pelayanan PTSL sesuai dengan fungsinya. BPN Kabupaten Malang menerbitkan surat



keputusan yang menjelaskan penempatan pegawai dan pembagian tugas pegawai dalam menjalani pelayanan PTSL. Pada praktiknya, kemampuan BPN Kabupaten Malang dinilai cukup baik dalam memberikan pelayanan PTSL sesuai dengan tupoksi dan fungsinya masing-masing.

c) Mekanisme Pelayanan yang dijalankan oleh BPN Kabupaten Malang mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang terdiri dari beberapa tahapan, yaitu: a. perencanaan; b. penetapan lokasi; c. persiapan; d. pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi 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. Dalam menjalankan pelaksanaan mekanisme pelayanan tersebut, BPN Kabupaten Malang membagi pegawainya menjadi 2 (dua) pembagian tugas kerja yaitu posisi di back office ataupun front office. Pembagian tugas back office mengarah pada kegiatan di satuan tugas fisik, sedangkan pembagian tugas front office mengarah pada kegiatan di satuan yuridis dan administrasi.

d) Sarana dan Prasarana yang digunakan dalam menyelenggarakan Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah penyediaan ATK (Alat Tulis Kantor) dan penyediaan lokasi pelayanan. Dalam menyediakan kebutuhan ATK, BPN Kabupaten Malang secara mandiri menggunakan anggarannya untuk memenuhi kebutuhan ATK. Selain itu, BPN Kabupaten Malang melakukan kerjasama dengan pihak desa dalam penyediaan lokasi

pelayanan yang cocok untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat.

2) Faktor Penghambat dalam Pelaksanaan Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang, yaitu: masih terdapat masyarakat yang minim antusiasnya dalam mengurus pendaftaran tanah. Selain itu, masyarakat mengalami kendala dalam proses pengurusan pendaftaran tanah. Kendala lainnya, beberapa masyarakat tidak memiliki kemampuan dalam pengurusan pendaftaran tanah yang menggunakan aplikasi online.

e. Perbedaan : Penelitian saudara Normalita Fajrin lebih berfokus pada pelayanan pendaftaran PTSL, sementara penelitian saya berfokus pada bagaimana pelaksanaan program PTSL. Lokasi penelitian juga berbeda, yakni saudara Normalita Fajrin melakukan penelitiannya di Kabupaten Malang,

sementara saya melakukan penelitian di Kabupaten Tana Toraja.

## **F. Batasan Konsep**

1. Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 (Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria).
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, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang yang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya (Pasal 1 ayat (9) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah).
3. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu

(terhadap seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah) yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya (Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) .

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris merupakan penelitian yang berfokus pada perilaku nyata (*actual behavior*)<sup>12</sup> yakni fakta sosial mengenai implementasi pelaksanaan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Tana Toraja.

### **2. Sumber Data**

#### **a. Data primer**

Data primer dalam penelitian ini merupakan data yang berasal dari lapangan, yaitu dari responden dan narasumber.

---

<sup>12</sup> Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Pertama, Mataram University Press, Nusa Tenggara Barat, hlm. 29

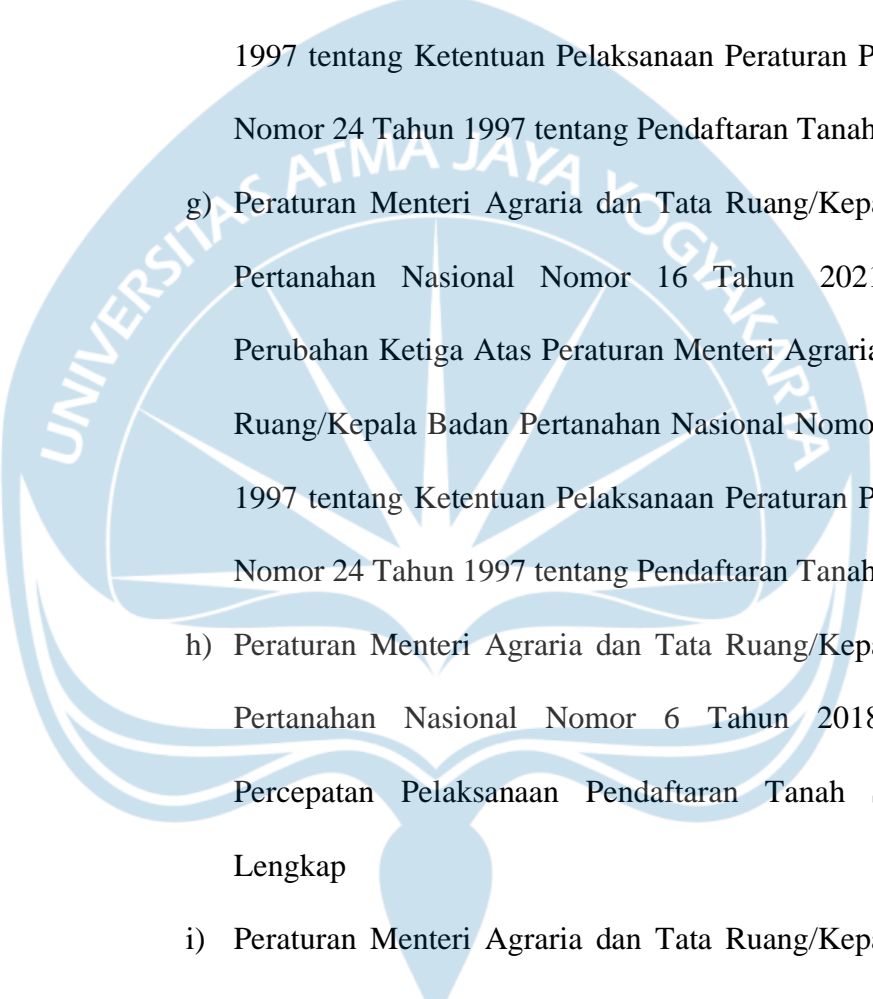
b. Data sekunder

1) Bahan hukum primer

Bahan-bahan yang berasal dari ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku yakni berupa peraturan perundang-undangan maupun peraturan lain yang berkaitan dengan permasalahan.

Adapun ketentuan hukum yang dimaksud ialah :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2016 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- d) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/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 Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

- 
- f) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- g) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- h) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- i) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- j) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder ialah bahan yang dapat memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang meliputi buku, artikel, jurnal yang berkaitan dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Tana Toraja.

**3. Cara Pengumpulan Data**

a. Untuk memperoleh data primer dilakukan dengan kuesioner dan wawancara:

1) Kuesioner adalah cara mengumpulkan data dengan memberikan daftar yang berisikan suatu rangkaian pertanyaan mengenai pelaksanaan kegiatan PTSL di Kelurahan Sarira, dimana hal ini bertujuan untuk memperoleh data berupa jawaban dari responden.

2) Wawancara adalah cara mengumpulkan data dengan mengajukan pertanyaan kepada Narasumber yang berkaitan, yaitu Bapak Sumarlin, S.ST, Bapak Ilma Rofiuddin, S.H., dan Bapak Thomas Lamba' Kala'padang.

b. Untuk memperoleh data sekunder dilakukan dengan studi kepustakaan yaitu dengan mempelajari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.



#### **4. Lokasi Penelitian**

Penelitian dilakukan di Kelurahan Sarira, Kecamatan Makale Utara, Kabupaten Tana Toraja, Provinsi Sulawesi Selatan. Provinsi Sulawesi Selatan terdiri dari 21 kabupaten dan tiga kota. Dari 21 kabupaten dan tiga kota yang terdapat di Provinsi Sulawesi Selatan telah dilaksanakan kegiatan PTSL, sehingga diambil satu kabupaten secara *random sampling* yaitu Kabupaten Tana Toraja. Kabupaten Tana Toraja terbagi dalam 19 wilayah kecamatan. Dari 19 kecamatan, kegiatan PTSL sudah dilaksanakan pada lima kecamatan, yaitu Kecamatan Rantetayo, Kecamatan Mengkendek, Kecamatan Makale, Kecamatan Makale Utara dan Kecamatan Bittuang, sehingga dari lima kecamatan tersebut diambil satu kecamatan secara *purposive sampling* yaitu Kecamatan Makale Utara. Kecamatan Makale Utara terdiri dari lima kelurahan. Dari lima kelurahan yang terdapat di Kecamatan Makale Utara kegiatan PTSL sudah dilaksanakan pada lima kelurahan yaitu Kelurahan Bungin, Kelurahan Lemo, Kelurahan Sarira, Kelurahan Lion Tondok Iring dan Kelurahan Tambunan sehingga akan diambil satu kelurahan secara *random sampling* yaitu Kelurahan Sarira.

#### **5. Populasi**

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri dari atas obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu. Jadi populasi tidak hanya berupa orang tetapi juga objek dan benda-benda

alam lainnya.<sup>13</sup> Populasi dalam penelitian ini adalah 430 orang pemilik tanah, baik pemilik tanah pertanian maupun pemilik tanah non pertanian yang mendaftarkan Hak Miliknya melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kelurahan Sarira, Kecamatan Makale Utara, Kabupaten Tana Toraja, Provinsi Sulawesi Selatan.

## **6. Sampel**

Sampel adalah bagian dari populasi yang dipilih oleh peneliti untuk mewakili populasi dalam proses pengumpulan data penelitian. Sampel dalam penelitian adalah 10 persen dari populasi. Sampel diambil secara *random*.

## **7. Responden**

Dalam penelitian ini yang menjadi responden 43 orang pemilik tanah, baik pemilik tanah pertanian maupun pemilik tanah non pertanian yang mendaftarkan Hak Miliknya melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tahun 2022 di Kelurahan Sarira, Kecamatan Makale Utara, Kabupaten Tana Toraja, Provinsi Sulawesi Selatan. Ke 43 orang yang menjadi responden penelitian berasal dari 3 RW yang berbeda, yaitu RW 02 berjumlah 5 orang, RW 03 berjumlah 15 dan RW 05 berjumlah 23 orang.

## **8. Narasumber**

Dalam penelitian ini yang menjadi narasumber ialah

- a. Kepala Kantor Pertanahan : Bapak Sumarlin, S.ST.

---

<sup>13</sup> Garaika, Darmanah, 2019, *Metodologi Penelitian*, Hira Tech, Lampung, hlm. 48

b. Ketua Satgas Yuridis : Ilma Rofiuddin, S.H.

c. Kepala Kelurahan Sarira : Thomas Lamba' Kala'padang.

## 9. Analisis Data

Analisis terhadap data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif. Analisis kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan memahami dan merangkai data yang telah dikumpulkan secara sistematis sehingga diperoleh gambaran mengenai permasalahan yang diteliti melalui wawancara dan observasi dan disajikan dalam uraian kalimat. Penarikan kesimpulan dilakukan dengan metode berpikir induktif, yaitu cara berpikir yang berangkat dari fakta-fakta, data-data yang bersifat khusus menuju pada kesimpulan-kesimpulan yang umum.<sup>14</sup>

## H. Sistematika Penulisan Skripsi

### BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Keaslian Penelitian, Batasan Konsep, Metode Penelitian serta Sistematika Penulisan Hukum

### BAB II : PEMBAHASAN

Bab ini berisi Tinjauan tentang Hak Milik, Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah, Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berdasarkan Peraturan Menteri Agraria

---

<sup>14</sup> Hartiwiningsih, 2019, *Metode Penelitian Hukum*, Universitas Terbuka, Tangerang Selatan, hlm. 10

dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor  
6 Tahun 2018 dan hasil penelitian.

**BAB III : PENUTUP**

Bab ini berisi kesimpulan dan saran.

