

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia dan tanah merupakan dua hal yang tidak dapat dipisahkan, karena kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan dari tanah. Tanah merupakan suatu benda yang sangat berharga bagi manusia, karena hampir seluruh kebutuhan manusia berkaitan dengan tanah, dan manusia selalu membutuhkan tanah sejak lahir hingga meninggal¹. Manusia mempunyai hubungan emosional dan spiritual dengan bumi. Tanah tidak hanya dianggap sebagai komoditas yang mempunyai nilai ekonomi saja, namun hubungan antara tanah dan pemiliknya juga mengandung nilai-nilai budaya, adat istiadat, ekonomi dan spiritual tertentu. Begitu pula bagi pemerintah, setiap pembangunan yang dilakukan pemerintah pasti membutuhkan lahan. Kebutuhan masyarakat akan tanah semakin hari semakin meningkat, seiring dengan pesatnya pembangunan bangsa Indonesia di segala bidang.

Dengan demikian fungsi tanahpun mengalami perkembangan sehingga kebutuhan masyarakat akan tanah juga terus mengalami perkembangan yang disesuaikan dengan tingkat kebutuhan yang beranekaragam. Persoalan mengenai tanah yang sering muncul disebabkan dari perkembangan zaman yang terus maju dan adanya berbagai macam kepentingan masyarakat antara satu pihak dengan pihak yang lain yang menyebabkan munculnya sengketa tanah. Agar hal ini tidak terjadi diperlukannya jaminan kepastian hukum dan

¹ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, 2013. *Hak Atas Tanah & Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 1

legitimasi dari negara, oleh karena itu masalah yang berkaitan dengan penguasaan dan pemanfaatan atas tanah harus berdasarkan pada hukum. Pemberian jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya merupakan salah satu tujuan dari UUPA yang memerintahkan kepada Pemerintah untuk melakukan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum.

Pengaturan dasar pembangunan nasional tercantum dalam pembukaan UUD 1945, “Untuk melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial”. Untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat dan memenuhi seluruh kebutuhan masyarakat maka dibutuhkan adanya pembangunan. Pembangunan daerah merupakan salah satu pelaksanaan dari pembangunan nasional. Pembangunan di daerah ditujukan untuk membuat perubahan yang lebih baik bagi masyarakat didalamnya dengan memanfaatkan sumber daya yang ada yaitu pada bidang pertanahan yang merupakan bagian dari pembangunan nasional.

Karena tanah begitu penting bagi kehidupan manusia Negara mengatur hali ini di dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 yang mengatur bahwa : “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Untuk menerapkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 maka

diundangkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Lahirnya Undang-Undang ini telah lama dicita-citakan oleh Pemerintah Indonesia yaitu untuk merombak seluruh sistem dan filosofi agraria di Indonesia demi mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia. Pendaftaran Tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam UUPA, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah. Begitu pentingnya persoalan pendaftaran tanah tersebut sehingga UUPA memerintahkan kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.² Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 19 UUPA dinyatakan sebagai berikut :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh 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-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis 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 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukaan penyajian, serta pemeliharaan data

² Pasal 19 ayat (1) UUPA

fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.³ Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah, tugas pelaksanaan Pendaftaran Tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain. Tujuan Pendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yaitu :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lainnya yang terdaftar. Untuk itu kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data-data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Pendaftaran Tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan Rechts Cadaster/Legal Cadaster. Jaminan Kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditetapkan dua macam kegiatan Pendaftaran Tanah, yaitu kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan

³ Boedi Harsono, 2005. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm.72

data Pendaftaran Tanah. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali adalah kegiatan Pendaftaran Tanah yang dilakukan terhadap objek yang belum didaftar. Berdasarkan Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dilakukan melalui Pendaftaran Tanah secara sistematis dan Pendaftaran Tanah secara sporadis. Pendaftaran Tanah secara sistematis adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek Pendaftaran Tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Pendaftaran Tanah secara sporadis adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu Desa/kelurahan secara individual atau massal.

Jenis-jenis hak yang diberikan sesuai dengan pasal 16 UUPA yaitu : a). Hak Milik, b). Hak Guna Usaha, c). Hak Guna Bangunan, d). Hak Pakai, e). Hak Sewa, f). Hak Membuka Tanah, g). Hak Memungut Hasil Hutan, h). Hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53. UUPA juga mengatur kewajiban bagi pemegang Hak Milik, pemegang Hak Guna Usaha, dan pemegang Hak Guna Bangunan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya.

Kewajiban bagi pemegang Hak Milik atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam Pasal 23 UUPA, yaitu :

- 1) Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- 2) Pendaftaran termaksud dalam Ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 secara khusus mengatur kegiatan pendaftaran tanah pertama kali yang dilaksanakan dengan PTSL. Dalam Pasal 4 ayat (4) peraturan ini mengatur terdapat 13 tahapan pelaksanaan kegiatan PTSL, ketigabelas tahapan tersebut terdiri dari Tahap Perencanaan, Tahap Penetapan Lokasi, Tahap Persiapan, Tahap Pembentukan dan Penetapan Panitia Ajudikasi PTSL, Tahap Penyuluhan, Tahap Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis, Tahap Penelitian Data Yuridis Untuk Pembuktian Hak, Tahap Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Serta Pengesahannya, Tahap Penegasan Konversi, Pengakuan Hak, dan Pemberian Hak, Tahap Pembukuan Hak, Tahap Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah, Tahap Pendokumentasian dan Penyerahan Hasil Kegiatan, dan Tahap Pelaporan. Adanya kegiatan PTSL ini sangat membantu masyarakat terutama bagi masyarakat yang kurang mampu, sebab biaya pelaksanaan PTSL ditanggung oleh pemerintah.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang diselenggarakan Kementerian ATR/Ka.BPN yang menargetkan 126 juta bidang tanah di Indonesia terdaftar dan tersertifikasi keseluruhan pada tahun 2025. Kemudian dijabarkan dalam target-target 5 juta bidang pada tahun 2017, 7 juta bidang pada tahun 2018, 9 juta bidang pada tahun 2019 dan 10 juta setiap tahunnya

sampai dengan tahun 2025. Karena itu jika Pendaftaran Tanah dilakukan rutinitas seperti biasanya setahun kurang lebih dari 500 ribu bidang, membutuhkan waktu 160 tahun untuk tanah terdaftar seluruh Indonesia. Target-target PTSL ini bukan pekerjaan mudah, banyak pihak beranggapan hanya ambisi, pencitraan, dan kepentingan politik sesaat, karena anggapan ini merujuk pada hasil pendaftaran tanah selama ini kurang dari 50 persen tanah yang sudah terdaftar. Pada sudah 57 tahun yang lalu pemerintah berkewajiban untuk mendaftarkan tanahnya sebagaimana yang telah diamanatkan oleh UUPA.⁴

Tanah yang belum terdaftar di Badan Pertanahan Nasional memiliki resiko bermasalah di kemudian hari. Menjadi masalah apabila ada satu pihak mengklaim kepemilikan tanah pihak lain. Terjadinya sengketa atas tanah ini disebabkan karena belum adanya jaminan kepastian hukum atas tanah. Setiap hak atas tanah dicatat dalam buku tanah dan salinan daripada buku tanah yang dinamakan sertipikat diserahkan kepada pemilik, sertipikat ini berlaku sebagai alat bukti yang sempurna di dalam hukum dan tidak bisa diganggu gugat⁵. Hal ini membuktikan bahwa sertifikat merupakan hal yang penting sebagai bukti kepemilikan tanah. Pendaftaran tanah ini bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum, kepastian hukum ini termasuk didalamnya ada hak yang didaftar kepastian subyek hak, dan kepastian obyek hak berdasarkan

⁴ Humas ATR/BPN bersama Tim Komunikasi Pemerintah Kemominfo, *Program PTSL Pastikan Penyelesaian Sertifikasi Lahan Akan Sesuai Target*, https://kominfo.go.id/content/detail/12924/program-pts1-pastikan-penyelesaian-sertifikasi-lahanakan-sesuai-target/0/artikel_gpr diakses tanggal 20 Agustus 2022

⁵ Abdurrahman, 1983. *Beberapa Aspekta Tentang Hukum Agraria Seri Hukum Agraria V*, Alumni, Bandung, hlm. 90-94

asas sederhana, cepat, aman, lancar, adil, merata, dan terbuka. Dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diatur bahwa untuk memberikan kepastian hukum dan juga perlindungan hukum bagi pemilik tanah dan muncul sertifikat sebagai alat bukti yang kuat yang dimiliki oleh pemegang hak, dan digunakan sebagai bukti bahwa ia sebagai pemegang hak tersebut. Para pemegang hak-hak atas tanah yang bersangkutan wajib mendaftarkan tanahnya masing-masing dalam rangka untuk memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat pemegang hak atas tanah.⁶ Dalam kebijakan keagrariaan termasuk pertanahan yang didasarkan kepada UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, mengacu kepada terwujudnya masyarakat yang adil dan makmur, untuk itu kebijakan dalam persediaan, peruntukan, pemilikan, penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah harus berjalan baik agar terpelihara secara lestari, optimal, serasi dan seimbang secara berkelanjutan. Pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 UU No. 5 th 1960 di atas, telah ditetapkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah yang kemudian dicabut dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Adapun peraturan pelaksanaan teknis operasionalnya telah ditetapkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam ketentuan tersebut pendaftaran tanah dilakukan

⁶ A.P. Parlindungan, 1990. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 17

secara sporadis dan secara sistematis. Pendaftaran Tanah secara sporadis dan sistematis merupakan hal yang berbeda. Pendaftaran Tanah secara sporadis merupakan pendaftaran tanah yang dilakukan secara individual ataupun secara serentak/masal, pendaftaran ini sulit untuk dilaksanakan dan membutuhkan biaya yang besar.

Sedangkan untuk Pendaftaran Tanah secara sistematis merupakan pendaftaran yang dilakukan secara serentak, sehingga dalam pelaksanaannya lebih mudah. Untuk melancarkan keberhasilan kebijakan tersebut, salah satunya dalam bidang pertanahan adalah dilakukannya program sertifikasi masal atau PTSL yang sekaligus merupakan percepatan terbangunnya data kepemilikan dan/atau penguasaan tanah secara lengkap. dan kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (PP No.18 Tahun 2021).

Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 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 Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak hak tertentu yang membebaninya.

Kegiatan PTSL ini dilakukan di seluruh wilayah Negara Indonesia, Wilayah Kabupaten Kulon Progo adalah salah satu kabupaten yang terdapat di Provinsi Yogyakarta. Dalam hal ini Pemkab Kulon Progo, memiliki target PTSL sebanyak 5.400 bidang tanah yang tengah berjalan dan menurut rencana akan ditambah lagi menjadi 10.000 bidang. Secara keseluruhan jumlah tanah di Kabupaten Kulon Progo sebanyak 335.009 bidang, meliputi tanah yang sudah bersertifikat sebanyak 311.766 bidang dan yang belum bersertifikat sebanyak 23.243 bidang⁷. Sementara pada tahun 2018 Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Kulon Progo mengalami hambatan berupa kurangnya partisipasi masyarakat. Rendahnya partisipasi masyarakat untuk mengumpulkan berkas menyebabkan proses sertifikasi di Kabupaten Kulon Progo terhenti.⁸ Seharusnya dengan adanya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap masyarakat dapat mendaftarkan tanahnya dan memperoleh sertifikat hak atas tanah dengan mudah. Selain itu melalui program PTSL ini dapat meningkatkan kualitas data pertanahan, mengurangi potensi konflik dan sengketa akses reform, meningkatkan nilai tanah dan dapat meningkatkan akses permodalan masyarakat melalui jaminan kredit Perbankan.

⁷ Humas Kominfo Kulon Progo, *Dinas Petarung Lakukan Pendaftaran Tanah Serentak*. <https://kominfo.kulonprogokab.go.id/detil/356/dinas-petarung-lakukan-pendaftaran-tanah-serentak> diakses tanggal 20 Agustus 2022

⁸ Nugraha, Singgih Wahyu. "*Partisipasi Program PTSL Rendah Warga Enggan Repot Urus Sertipikat Tanah*". 2018. <https://jogja.tribunnews.com/2018/09/09/partisipasi-program-ptsl-rendah-warga-enggan-repot-urus-Sertipikat-tanah>, diakses tanggal 22 Oktober 2019.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah maka rumusan masalah adalah Bagaimana pelaksanaan pendaftaran Hak milik melalui PTSL menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomer 6 Tahun 2018 tentang PTSL di Kabupaten Kulon Progo ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah maka tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran hak milik melalui PTSL dengan berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 di Kabupaten Kulon Progo.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Penulisan hukum ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi perkembangan Ilmu Hukum khususnya Hukum Pertanahan mengenai pelaksanaan pendaftaran hak milik melalui PTSL dengan berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018

2. Secara Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan menjadi masukan dan menjadi bahan kajian bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Kulon Progo serta Badan

Pertanahan Nasional dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tahun berikutnya.

- b. Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan pemahaman bagi masyarakat Kabupaten Kulon Progo mengenai pelaksanaan pendaftaran Hak Milik melalui PTSL

E. Keaslian Penelitian

Penulisan skripsi dengan judul Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomo 6 Tahun 2018 Di Kabupaten Kulon Progo merupakan karya asli penulis. Penulis ini bukan merupakan plagiasi dari skripsi yang pernah ada. Ada beberapa skripsi yang ada dengan tema yang sama sebagai berikut :

1. a. Judul Penelitian : Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap untuk mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Melawi Provinsi Kalimantan Barat.
- b. Identitas
 - 1) Nama : Wizella Oktantia
 - 2) Fakultas : Hukum
 - 3) Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

- 4) Tahun : 2018
- c. Rumusan Masalah : Apakah Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik melalui PTSL tahap ke II di Kabupaten Melawi telah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan ?
- d. Hasil Penelitian : Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tahap ke II di Kecamatan Nanga Pinoh dan Kecamatan Pinoh Utara telah mewujudkan Tertib Administrasi di Kabupaten Melawi sesuai dengan Pasal 3 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 PTSL.
- e. Perbandingan : Perbedaan antara skripsi perbandingan dengan skripsi yang akan ditulis dengan penelitian ini terletak pada fokus penelitian. Fokus penelitian penulis tersebut berkaitan dengan Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap untuk mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Melawi. sedangkan Penulis memfokuskan

pada Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Di Kabupaten Kulon Progo.

2. a. Judul Penelitian : Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Secara Sistematis Lengkap Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Medan.

b. Identitas

- 1) Nama : Anggita S R Tarigan
- 2) Fakultas : Hukum
- 3) Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- 4) Tahun : 2018

- c. 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?

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

- a. Perencanaan dan persiapan
- b. Penetapan lokasi kegiatan PTSL
- c. Pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi PTSL
- d. Penyuluhan
- e. Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah
- f. Pemeriksaan tanah
- g. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah serta pembuktian hak
- h. Penerbitan keputusan pemberian atau pengakuan Hak atas Tanah

- i. Pembukuan dan penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah
- j. Penyerahan Sertipikat Hak Atas Tanah.

Ketujuh belas Kegiatan Pendaftaran Tanah sistematis lengkap di Kelurahan Mangga dimulai pada awal Januari 2018 hingga Mei 2018 sudah sampai pada tahap penerbitan dan pembukuan sertipikat, untuk mengambil sertipikat tersebut masyarakat terlebih dahulu membayar 25% dari BPHTB ke Dinas Pendapatan Daerah serta memenuhi persyaratan lainnya. Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini sangat membantu masyarakat dalam mendaftarkan hak milik atas tanah karena adanya Panitia Ajudikasi PTSL yang turut membantu Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan dari awal tahap penetapan lokasi hingga penyerahan sertipikat. Hambatan yang terjadi selama pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Hak Milik atas Tanah secara Sistematis Lengkap di Kelurahan Mangga Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan 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 dalam 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 Kota Medan.

- e. Perbandingan : Perbedaan antara skripsi pembanding dengan skripsi yang akan ditulis: yaitu dengan penelitian ini terletak pada fokus penelitian. Fokus penelitian penulis tersebut berkaitan dengan Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Secara Sistematis Lengkap Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis

Lengkap di Kota Medan. Sedangkan Penulis memfokuskan pada Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Di Kabupaten Kulon Progo.

3. a. Judul Penelitian : Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Toba Samosir Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

b. Identitas

- 1) Nama : Nathaniel Eliazar M Hutagaol
- 2) Fakultas : Hukum
- 3) Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- 4) Tahun : 2019

- c. Rumusan : Apakah Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Toba

Masalah Samosir telah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ?

- d. Hasil Penelitian : Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Toba Samosir telah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018. Bahwa Badan Pertanahan Kabupaten Toba Samosir dan seluruh 12 Panitia Ajudikasi PTSL Kabupaten Toba Samosir telah melaksanakan tahap-tahap PTSL sesuai dengan Pasal 4 ayat (4) yang meliputi perencanaan, penetapan lokasi, persiapan, pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi dan satuan tugas, penyuluhan, pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis, penelitian data yuridis untuk pembuktian hak, pengumuman data fisik dan data yuridis serta pencegahannya, penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian

hak, pembukuan hak, penerbitan hak atas tanah, pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan serta pelaporan. Bahwa sebagian besar masyarakat Kabupaten Toba Samosir yang telah mendaftarkan tanahnya telah mendapat sertipikat hak atas tanahnya melalui kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

- e. Perbandingan : Perbedaan antara skripsi perbandingan dengan skripsi yang akan ditulis: Perbedaan antara penulisan hukum/skripsi diatas dengan penulisan hukum/skripsi yang diteliti oleh penulis terletak pada lokasi pelaksanaan program PTSL, dalam skripsi di atas dilaksanakan di Kabupaten Toba Samosir sedangkan dalam skripsi yang akan ditulis oleh penulis dilaksanakan di Kabupaten Kulon Progo Yogyakarta.

F. Batasan Konsep

1. Hak Milik 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 angka 1 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997). Menurut Budi Harsono Pendaftaran Tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara atau pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu yang ada di wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti pemeliharannya⁹.
3. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu

⁹ Boedi Harsono, 2005. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 72

wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya. (Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap).

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris merupakan penelitian yang dilakukan secara langsung kepada responden dan narasumber sebagai data utamanya yang didukung oleh data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder

2. Sumber Data

a. Data primer

Data primer adalah data yang langsung dikumpulkan oleh peneliti¹⁰. Data primer dalam penelitian ini berupa data yang diperoleh secara langsung dari responder sebagai data utama dan didukung oleh narasumber yang berkaitan dengan Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Di Kabupaten Kulon Progo.

¹⁰ Sumadi Suryabrata, 1983. *Metode Penelitian, Edisi Pertama*, Rajawali, Jakarta, hlm. 93

b. Data sekunder

Data sekunder meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai otoritas (otoritatif). Bahan hukum tersebut terdiri atas Peraturan Perundang Undangan, catatan-catatan resmi, dan putusan hakim dalam penelitian ini meliputi :

- a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 Pasal 33 ayat (3).
- b) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- d) Peraturan Menteri 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 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.

- f) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 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.
- g) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- h) 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 yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan bahan hukum primer misalnya penjelasan peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen resmi, buku-buku, jurnal atau literatur, terutama yang berkaitan dengan penulisan hukum ini.

3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan:

- a. Data primer dikumpulkan melalui kuesioner dan wawancara.
 - 1) Kuesioner

Kuesioner merupakan sebuah daftar pertanyaan yang harus diisi atau dijawab oleh responden atau orang yang akan diukur. Hal yang didapatkan melalui kuesioner adalah kita dapat mengetahui keadaan atau data pribadi seseorang, pengalaman, pengetahuan, dan lain sebagainya yang kita peroleh dari responden berkaitan dengan Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.¹¹

2) Wawancara

Wawancara yaitu percakapan antara dua orang atau lebih dan berlangsung antara narasumber dan pewawancara yang berhubungan dengan Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap¹².

- b. Data sekunder dikumpulkan melalui studi kepustakaan yaitu adalah suatu alat pengumpulan bahan hukum dan menginventarisasi serta mengidentifikasi bahan hukum dan melakukan penafsiran jika pendekatan perundang-undangan untuk kemudian ditarik kesimpulan dari hasil analisis tersebut.¹³

4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kelurahan Karang Sari, Kecamatan Pengasih, Kabupaten Kulon Progo. Kabupaten Kulon Progo terdiri dari 12

¹¹ Dewi Anasari, *Pengertian kuisisioner*, https://www.academia.edu/37790161/Pengertian_Kuesioner , diakses pada tanggal 20 Agustus 2022

¹² Wawancara : pengertian dan tahapan, <https://www.kompas.com/skola/read/2020/01/27/100000369/wawancara--pengertiandan-tahapan?page=all> , diakses pada tanggal 20 Agustus 2020

¹³ Djulaeka dan Devi Rahayu, 2019. *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, Scopindo Media Pustaka, Surabaya, hlm. 37

kecamatan. Dari 12 kecamatan tersebut diambil satu kecamatan secara Random Sampling yaitu Kecamatan Pengasih. Kecamatan Pengasih memiliki tujuh desa. Dari tujuh desa tersebut diambil satu desa secara purposive sampling yaitu Desa Karang Sari. Dari Desa tersebut terdapat 68 RT tetapi pada PTSL tahun 2022 dilakukan di duabelas RT. Dari duabelas RT tersebut diambil lima RT secara Random Sampling yaitu RT 52, RT 53, RT 54, RT 55, RT 56.

5. Populasi

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan obyek dengan ciri yang sama. Populasi dapat berupa himpunan orang, benda (hidup atau mati), kejadian, kasus-kasus, waktu, atau tempat, dengan sifat atau ciri yang sama.¹⁴ Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala.¹⁵ Populasi yang dimaksud dalam penelitian ini adalah pemilik tanah di desa Karang Sari yang mengikuti program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tahun 2022 di Kelurahan Karang Sari. Populasi yang dimaksud dalam penelitian ini adalah pemilik tanah non pertanian dan tanah pertanian yang mengikuti program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tahun 2022 di Kelurahan Karang Sari, RT 52 (49 orang), RT 53 (65 orang), RT 54 (57 orang), RT 55 (67 orang), dan RT 56 (63 orang). Dari lima RT tersebut diambil tiga RT terbanyak yaitu RT 53, RT 55, RT 63. Jadi populasi dalam penelitian ini berjumlah 195 orang.

¹⁴ Bambang Sunggono, 2005. *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Perdasa, Jakarta, hlm. 118

¹⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Gahlia Indonesia, Jakarta, hlm. 44.

6. Sampel

Sampel merupakan bagian dari populasi. Penentuan ini akan dilakukan secara *random sampling*. Sampel diambil 10% dari populasi. Sampel dalam penelitian ini adalah pemilik tanah di desa karangsari yang mengikuti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tahun 2022 di Kelurahan Karangsari, Kecamatan Pengasih, Kabupaten Kulon Progo.

7. Responden

Responden adalah subyek yang memberikan jawaban langsung atas pertanyaan peneliti terkait dengan masalah hukum yang diteliti. Responden dalam penelitian ini adalah pemilik tanah di Desa Karangsari yang mengikuti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tahun 2022 di Kabupaten Kulon Progo. 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. Dalam pelaksanaan PTSL di Desa Karangsari terdapat 301 Kepala Keluarga yang mengikuti program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, sehingga responden yang merupakan pemegang hak milik atas tanah sebagai peserta PTSL dalam penelitian ini berjumlah 19 orang, yaitu 10% dari 195 Kepala Keluarga yang mengikuti program PTSL di Desa karangsari Kecamatan pengasih kabupaten Kulon Progo.

8. Narasumber

Narasumber adalah seseorang yang karena jabatannya, profesi ataupun keahliannya memberikan jawaban atas pertanyaan peneliti guna melengkapi data yang diperoleh dari responden. Narasumber penelitian ini adalah terdiri atas :

- a. Kepala Sub Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo ,Bapak Didik Haribowo Dwi Subroto, S.ST.,S.H.
- b. Staff Analisis Pengelolaan Keuangan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, Ibu Nanik Darmawati, SE
- c. Surveyor Pemetaan Muda, Bapak Wegig Karyantoro A. Ptnh
- d. Kepala Desa/Lurah Karang Sari ,Bapak Mujirin

9. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data secara kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan cara memahami dan merangkai data-data yang dikumpulkan secara sistematis dan terstruktur sehingga dapat diperoleh gambaran yang mengenai keadaan yang diteliti. Metode berpikir yang digunakan dalam menarik kesimpulan adalah metode berpikir induktif yang proses berpikir dari hal-hal yang khusus menuju kesimpulan yang bersifat umum.¹⁶

¹⁶ Soerjono Soekanto, 1984. *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm 29

H. Sistematika Skripsi

BAB I: PENDAHULUAN

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

BAB II: PEMBAHASAN

Bab ini berisi Tinjauan tentang Hak Milik, Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 dan Hasil Penelitian.

BAB III: PENUTUP

Bab ini berisikan kesimpulan dan saran.