

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu elemen paling penting sejak dahulu kala bagi kehidupan manusia khususnya bagi Bangsa Indonesia. Pada dasarnya kehidupan manusia selalu bergantung dengan alam sekitar, termasuk tanah sebagai salah satu unsur utama dalam penunjang dan keberlangsungan kehidupan manusia di bumi ini. Tanpa adanya tanah, maka keberlangsungan kehidupan manusia akan terancam karena tanah merupakan tempat penyimpanan serta penyediaan air makhluk hidup.¹ Saat masa Kerajaan, tanah dianggap sebagai milik raja dan menjadi simbol kekuasaan seorang raja. Memasuki penjajahan, baik masa penjajahan kolonial Belanda maupun Inggris, tanah dianggap sebagai sumber daya ekonomi yang berharga dimana raja atau pemerintah sebagai pemiliknya. Sampai dengan detik ini juga tanah masih sangat diperlukan bagi seluruh masyarakat Indonesia karena hubungan manusia dengan tanah bersifat abadi tak dapat dipisahkan dalam kehidupan manusia, Negara mengatur hal 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 di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Hak atas tanah memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan oleh pemegang hak atas tanah tersebut. Menurut pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, hak atas tanah memberi

¹ Catur Puspawati dan Haryono, 2018, *Bahan Ajar Kesehatan Lingkungan: Penyehatan Tanah*, Cetakan Pertama, Kementerian Kesehatan Republik Indonesia, Jakarta Selatan, hlm. 46-49.

wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula bumi, air dan ruang angkasa yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan menggunakan tanah dalam batas-batas menurut undang-undang dan peraturan hukum lainnya.²

Dalam penerapan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 maka diundang-undangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Adanya undang-undang ini agar dapat mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia yang dimana menjadi cita-cita Pemerintah Indonesia dengan merombak seluruh sistem dan filosofi agrarian Indonesia.

Hak atas tanah harus mempunyai pembuktian hak milik untuk kepemilikan tanah tersebut. Hak milik harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 antara lain setiap peralihannya, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lainnya untuk dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang kuat ketentuan ini diatur dalam Pasal 23 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Pendaftaran tanah menjadi suatu hal yang sangat penting sehingga UUPA memerintahkan pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 19 UUPA dinyatakan sebagai berikut:

² Bernhard Limbong, 2014, *Politik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, hlm. 61.

- 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-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 ekonomi serta kemungkinan penyelenggarannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- 4) Dalam Peraturan Pemerintah daitur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.³

Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukaan penyajian, serta pemeliharaan 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 milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang

³ Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria.

membebaninya.⁴ Hak atas tanah mempunyai peranan maha penting dalam kehidupan manusia, makin padat pennduduknya akan menambah lagi pentingnya kedudukan hak-hak atas tanah itu.⁵

Pendaftaran semula dilaksanakan untuk tujuan fiscal (*fiscal kadaster*) dan dalam hal menjamin kepastian hukum seperti diuraikan di atas maka pendaftaran tanah menjadi *Recht Kadaster*.⁶ Untuk pertama kali Indonesia mempunyai suatu lembaga pendaftaran tanah dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan baru berlaku 8 Oktober 1997. Sebelum berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1962 tersebut, dikenal Kantor Kadaster sebagai Kantor Pendaftaran untuk hak-hak atas tanah yang tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat.⁷

Salah satu kegiatan Pendaftaran Tanah secara sistematis oleh Pemerintah adalah Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA). PRONA adalah rangkaian kegiatan pensertipikatan tanah secara masal, pada suatu wilayah administrasi desa/kelurahan atau sebutan lain atau bagian-bagiannya. PRONA sendiri bertujuan memberikan pelayanan pendaftaran tanah pertama kali dengan proses yang sederhana, mudah, cepat dan murah dalam rangka percepatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Sasaran PRONA adalah

⁴ Supriadi, 2018, *Hukum Agraria*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 152.

⁵ B. F. Sihombing, 2019, *Sistem Hukum PPAT Dalam Hukum Tanah Indonesia*, Edisi Pertama, Kencana, Jakarta, hlm. 2.

⁶ *Ibid.*, hlm. 5.

⁷ *Ibid.*

bidang tanah yang belum bersertipikat yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh perorangan atau badan hukum/lembaga sosial dan keagamaan.⁸

PRONA dalam pelaksanaannya mengalami beberapa kendala maka Pemerintah mengganti PRONA dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada tahun 2016 dengan mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan selanjutnya dikeluarkan Peraturan terbaru yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap untuk mempercepat proses Pendaftaran Tanah dalam rangka mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum tanah rakyat Indonesia secara adil dan serta merta mendorong pertumbuhan ekonomi Negara pada umumnya dan ekonomi rakyat khususnya. Keberadaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini tentu memberikan dampak positif bagi masyarakat. Pasalnya, keberadaannya akan membantu percepatan dan memenuhi semua kebutuhan masyarakat yang belum memiliki Sertifikat Tanah. Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka secara akuntabel.⁹

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL

⁸Maria Ferina Tyas Hapsari, Program Nasional Agraria, hlm.1, <http://www.hukumproperti.com/pertanahan/program-nasional-agraria/>, diakses 9 Oktober 2023.

⁹Bontang Prokol, PTSL Dihapus gantikan PRONA, hlm. 1, <http://bontang.prokal.co/read/news/13294-dihapuskan-pts-l-gantikan-prona.html>, diakses 10 Oktober 2023.

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, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya. Kemudian dikeluarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1990. Sedangkan pada Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa pelaksanaan pendaftaran, secara teknis kegiatan pendaftaran tanah diantaranya:

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya (*initial registration*),
2. Pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*).¹⁰

Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berdasarkan Pasal 4 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap meliputi:

1. Perencanaan;
2. Penetapan lokasi;
3. Persiapan;
4. Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas;
5. Penyuluhan;
6. Pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis;
7. Penelitian data yuridis untuk pembuktian hak;
8. Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya;

¹⁰ Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

9. Pengesahan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak;
10. Pembukuan hak;
11. Penerbitan sertifikat hak atas tanah;
12. Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan; dan
13. Pelaporan;¹¹

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau PTSL yang dilaksanakan pemerintah sejak tahun 2016 hingga 2025 mendatang diharapkan bisa menyelesaikan persoalan kepemilikan sertifikat tanah. Pada tahun 2023 sendiri Pemetaan Terintegrasi mengikuti apa yang sudah ditargetkan oleh pemerintah pada tahun tersebut, dalam artiannya bahwa semua bidang tanah itu harus terpetakan. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sendiri dimanfaatkan oleh warga masyarakat khususnya di Kepulauan Kei, Kabupaten Maluku Tenggara agar dapat menghindari sengketa dan adanya kepemilikan sertifikat tanah palsu atau *double*, masyarakat diharapkan bisa datang langsung dan melakukan pengurusan tanpa calon di Kantor Badan Pertanahan Nasional Maluku Tenggara.¹² Hukum tidak selalu dapat dilihat sebagai penjamin kepastian hukum, penegak hak-hak masyarakat, atau penjamin keadilan. Ada begitu banyak regulasi yang tidak sanggup melawan kewenang-wenangan penegak hukum, bahkan juga tidak berdaya melawan para pembuat regulasi itu

¹¹ Pasal 4 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

¹² Meiske Maturbongs, Warga Diminta Manfaatkan PTSL 2023, hlm.1, <https://www.rri.co.id/tual/daerah/339761/warga-diminta-manfaatkan-program-ptsl-2023>, diakses 10 Oktober 2023.

sendiri. Untuk itu, ke depannya sangat dibutuhkan politik hukum pertanahan yang responsif.¹³

Jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah mempunyai banyak manfaat, antara lain:

1. Meningkatkan perekonomian nasional, sertifikat hak atas tanah menjadikan sertifikat tersebut sebagai barang berharga yang bertujuan untuk mendapatkan pinjaman kredit perbankan.
2. Melestarikan lingkungan, hubungan yang jelas dari pemilik hak dengan objek hak dapat memberikan motivasi kepada pemilik hak untuk melaksanakan sesuatu yang berhubungan dengan pelestarian lingkungan,
3. Meningkatkan penerimaan negara, pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah menjadikan adanya keterkaitan dengan administrasi peralihan hak serta pemasukan dari bea balik nama.
4. Membantu urusan masyarakat khususnya untuk yang ekonominya rendah, hal ini dikarenakan jika pemilik hak atas tanah diberi kebebasan dalam urusan tertentu maka orang itu yang berhak akan mendapatkan keringanan yang selaras.
5. Mengurangi serta mencegah adanya sengketa atau konflik di bidang pertanahan.
6. Mendapatkan dukungan untuk perencanaan-perencanaan tata ruang dan Pembangunan.¹⁴

¹³ Bernhard Limbong, 2015, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Cetakan Ketiga, Margaretha Pustaka, Jakarta, hlm. 402.

¹⁴ Lisnadia Nur Avivah, Sutaryono & Dwi Wulan Titik Andari, 2022, "Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dlam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah", *Jurnal Agraria dan Tata*

B. Rumusan Masalah

Apakah pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kepulauan Kei, Kabupaten Maluku Tenggara telah mewujudkan Kepastian Hukum?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian untuk mengetahui apakah pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kepulauan Kei, Kabupaten Maluku Tenggara telah mewujudkan Kepastian Hukum.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis

Diharapkan bahwa hasil penelitian ini menambah informasi dan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya Hukum Pertanahan berkaitan dengan Pendaftaran Tanah dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam mencapai kepastian hukum.

2. Secara praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu memberikan alternatif informasi bagi masyarakat terutama pemilik tanah peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan diharapkan dapat memberikan masukan bagi Pemerintah dalam menjalankan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

E. Keaslian Penelitian

Penulisan hukum/skripsi dengan judul “Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistemmatik Lengkap (PTSL) Dalam Rangka Mewujudkan Kepastian Hukum Di Kepulauan Kei, Kabupaten Maluku Tenggara Maluku Tenggara.” ini merupakan hasil pemikiran penulis, namun ada beberapa penulis lain yang menuliskan topik serupa seperti penulisan hukum/skripsi yang dituliskan oleh penulis. Maka untuk membuktikan bahwa penulisan hukum/skripsi yang lain, maka penulis akan membuktikan dengan membandingkan penulisan hukum/skripsi ini dengan 3 (tiga) penulisan hukum/skripsi yang ditulis oleh penulisan lain sebagai berikut:

1. a. Judul Penelitian : “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Sumba Barat”

b. Identitas

- 1) Nama : Adella Maria Rindler
- 2) Instansi : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- 3) Tahun : 2020

c. Rumusan Masalah : “Bagaimana pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap (PTSL) di Kabupaten Sumba Barat?. Apa saja

hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL di Kabupaten Sumba Barat?.”

- d. Hasil Penelitian : Hasil penelitian ini menunjukkan telah sesuai dengan Pasal 4 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sehingga Sebagian besar masyarakat Kecamatan Tanah Righu yang mengikuti program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini telah mendapatkan sertifikat hak atas tanahnya dan mendapatkan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah miliknya. Akan tetapi terdapat beberapa hambatan eksternal dalam pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tahun 2020 di Kabupaten Sumba Barat yaitu dikarenakan banyaknya bidang tanah yang bermasalah, pemilik tanah tidak bertempat tinggal di desa lokasi pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, batas bidang tanah yang tidak jelas dan adanya *claim* tanah ulayat.

e. Perbedaan : Perbedaan antara skripsi pembandingan dengan skripsi yang akan ditulis terdapat pada dasar hukum yang digunakan, penulis tersebut lebih memfokuskan pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018. Penulis tidak hanya memfokuskan pada satu dasar hukum namun menjadikan beberapa dasar hukum dalam penelitian ini yang terdiri dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahann Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.¹⁵

¹⁵ Adella Maria Rindler 2020, “Peelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Sumba Barat.” Skripsi , Universitas Atma Jaya Yogyakarta, hlm. 8.

2. a. Judul Penelitian :“Pelaksanaan Penetapan Biaya Pendaftaran Tanah Hak Milik Melalui Program Nasional Agraria (PRONA) dalam Mewujudkan Jaminan Kepastian Hukum di Desa Sedayu, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten”

b. Identitas

- 1) Nama : Desideria Anindita Sari
- 2) Instansi : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- 3) Tahun : 2017

c. Rumusan Masalah : “Bagaimana pelaksanaan penetapan biaya pendaftaran hak milik melalui PRONA di Desa Sedayu, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten?”

d. Hasil Penelitian : Hasil dari penelitian yang ini menunjukkan bahwa pelaksanaan penetapan biaya pendaftaran tanah hak milik melalui PRONA di Desa Sedayu, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten telah dilakukan secara benar dan tepat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten serta telah mewujudkan kepastian hukum karena Kantor Pertanahan telah melaksanakan penetapan biaya pendaftaran tanah hak milik melalui

PRONA tanpa memeungut biaya apapun, meskipun ada biaya tertentu yang dibebankan kepada perangkat desa yang mengurus kegiatan PRONA. Hal tersebut dapat dilihat dari 20 responden yang mendaftarkan Hak Milik Atas Tanahnya melalui PRONA mulai dari penyuluhan hingga penyerahan sertifikat yang memberi tanggapan terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah melalui PRONA ialah sangat mudah, sangat jelas dan prosesnya sangat cepat sampai keluarnya sertifikat.

e. Perbedaan : Perbedaan antara skripsi pembanding dengan skripsi yang akan ditulis terletak pada fokus penelitiannya. Fokus penelitian penulis tersebut mengenai Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik Atas Tanah melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) dalam rangka Mewujudkan Kepastian Hukum di Desa Sedayu, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten. Penulis fokus pada Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis

Lengkap (PTSL) dalam Rangka Mewujudkan Kepastian Hukum di Kepulauan Kei, Kabupaten Maluku Tenggara.¹⁶

3. 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) Instansi : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- 3) 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 : Hasil dari penelitian yang dilaksanakan oleh penulis tersebut menunjukkan bahwa PTSL Tahap II di Kabupaten Melawi dilakukan pada 5 Juli 2017 berdasarkan Surat Keputusan kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Melawi Nomo 24/KEP/61.91/VII/2017 tentang

¹⁶ Desideria Anindita Sari 2017, “Pelaksanaan Penetapan Biaya Pendaftaran Tanah Hak Milik Melalui Program Nasional Agraria (PRONA) Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Di Desa Sedayu, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten.” Skripsi, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, hlm 10.

Penetapan Lokasi Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Sistematis Lengkap Tahap II. Kantor Pertanahan Kabupaten Melawi menetapkan sebuah desa untuk dimulainya kegiatan tersebut dengan melalui beberapa cara yaitu permohonan dari desa, analisa spasial dan tekstual dan daftar desa potensi maka penetapan lokasi tersebut telah sesuai dengan Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017. Tertib Administrasi Pertanahan di Kecamatan Nanga Pino dan Kecamatan Pinoh Utara telah berhasil dilakukan. Namun ada sedikit masalah berkaitan dengan pengukuran dan penetapan tanda batas yang mana pemilik tanah dan pemilik tanah berbatasan tidak ada ditempat.

- e. Perbedaan : Perbedaan antara skripsi pembanding dan skripsi penulis yang akan ditulis terletak pada tujuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Penulis tersebut sarannya untuk mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan. Penulis

sasarannya difokuskan pada mewujudkan Kepastian Hukum.¹⁷

F. Batasan Konsep

1. Hak milik adalah turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. (Pasal 20 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, 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.¹⁸ (Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)
3. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dalam suatu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan

¹⁷ Wizella Oktantia 2018, *“Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Untuk Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Melawi Provinsi Kalimantan Barat.”* Skripsi, Universitas atma Jaya Yogyakarta, hlm 8.

¹⁸ Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

pendaftarannya.¹⁹ (Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap)

4. Sertipikat

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. (Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian empiris, yaitu penelitian yang berfokus pada fakta sosial dimana data primernya diperoleh dari responden, informan serta narasumber serta didukung dengan adanya data sekunder yang akan terbagi dalam bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.²⁰ Penelitian lapangan (*field research*) dengan melakukan penelitian dalam lingkup masyarakat, dengan objek dalam penelitian ini Kepastian Hukum melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

¹⁹ Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

²⁰ Endang Sumiarni, 2019, "*Metodologi Penulisan Hukum*", hlm. 5.

2. Sumber Data

Menggunakan data primer sebagai data utama dan data sekunder sebagai data pendukung yang terdiri dari:

- a. Data primer yaitu data yang diperoleh dari fakta sosial. Data penelitian hukum ini diperoleh dari lokasi penelitian, populasi responden, informan dan narasumber yang melakukan Pendaftaran Hak Milik melalui Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap di Kepulauan Kei, Kabupaten Maluku Tenggara pada Tahun 2023.
- b. Data sekunder yaitu yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang diperoleh dari norma hukum positif berupa Perundang-undangan yang disusun secara sistematis dan kronologis yang terdiri dari:
 - 1) Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945;
 - 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah;
 - 5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Selanjutnya bahan hukum sekunder merupakan pendapat para ahli yang terdapat pada buku, jurnal, artikel yang berkaitan dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

3. Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini dikumpulkan melalui wawancara dan studi kepustakaan:

a. Data primer dikumpulkan dengan cara wawancara yaitu mendapatkan data dari responden dan/atau narasumber peserta kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kepulauan Kei, Kabupaten Maluku Tenggara, Kepala Desa, Pejabat Desa dan Perangkat Desa serta Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Kepulauan Kei, Kabupaten Maluku Tenggara. Penelitian ini tidak akan cukup jika hanya berdasarkan studi kepustakaan maka penulis perlu ada tambahan data-data yang diperoleh dengan wawancara dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang sudah disiapkan sebagai pedoman dalam melakukan wawancara.

a. Studi Kepustakaan

Data sekunder dikumpulkan dengan cara studi kepustakaan yaitu dengan cara pengumpulan bahan hukum dan menginventarisasi serta mengidentifikasi bahan hukum dan melakukan penafsiran berupa Undang-Undang, Buku, Jurnal serta referensi yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.²¹

²¹ Djulaeka dan Devi Rahayu, 2019, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, Scopindo Media Pustaka, Surabaya, hlm 37.

4. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian di Kepulauan Kei, Kabupaten Maluku Tenggara. Kepulauan Kei, Kabupaten Maluku Tenggara memiliki 11 Kecamatan yang terdiri dari 1 Kelurahan dan 190 Desa dengan jumlah penduduk 125.245.00 jiwa.²² Dari 11 kecamatan tersebut diambil empat kecamatan secara *purposive sampling* yaitu Kecamatan Kei Kecil Timur, Kecamatan Hoat Sorbay, Kecamatan Manyeuw dan Kecamatan Kei Kecil yang semuanya sudah melaksanakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tahun 2023. Dari empat kecamatan tersebut diambil satu desa dari masing-masing kecamatan secara *random sampling*, yaitu Desa Watngon Kecamatan Kei Kecil Timur, Desa Letvuan Kecamatan Hoat Sorbay, Desa Ngilngof Kecamatan Manyeuw dan Desa Ibra Kecamatan Kei Kecil.

5. Populasi

Populasi dalam penelitian ini adalah 182 pemegang hak milik atas tanah di Desa Watngon, Desa Letvuan, Desa Ngilngof dan Desa Ibra yang melakukan Pendaftaran Hak Milik melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Pada Desa Watngon, Desa Letvuan, Desa Ngilngof dan Desa Ibra yang mengikuti program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terdiri dari:

- a. 30 pemilik tanah dari Desa Watngon
- b. 43 pemilik tanah dari Desa Letvuan
- c. 57 pemilik tanah dari Desa Ngilngof

²² *Ensiklopedia Dunia*, Daftar Kecamatan dan Kelurahan di Kabupaten Maluku Tenggara, hlm. 1, [Daftar kecamatan dan kelurahan di Kabupaten Maluku Tenggara \(stekom.ac.id\)](http://stekom.ac.id), diakses 24 November 2023.

d. 52 pemilik tanah dari Desa Ibra

6. Sampel

Sampel merupakan bagian dari populasi dan harus mempresentasikan populasi. Maka metode yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah *random sampling*. Dalam penelitian ini sampel diambil sebesar 10% dari populasi.

7. Responden dan Narasumber

a. Responden

Responden dalam penelitian ini adalah masyarakat di Desa Watngon, Desa Letvuan, desa Ngilngof dan Desa Ibra yang telah melakukan pendaftaran hak milik atas tanah melalui Pendaftaran Tanah Sitematis Lengkap pada tahun 2023. Responden berjumlah 20 (dua puluh) pemilik tanah:

- 1) 3 pemilik tanah dari Desa Watngon
- 2) 5 pemilik tanah dari Desa Letvuan
- 3) 6 pemilik tanah dari Desa Ngilngof
- 4) 6 pemilik tanah dari Desa Ibra

b. Narasumber

Narasumber dalam penelitian ini adalah pihak-pihak yang berkaitan langsung untuk memberikan pendapat atas objek yang diteliti oleh peneliti yaitu:

a. Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Badan

Pertanahan Nasional Kepulauan Kei, Kabupaten Maluku Tenggara

b. Kepala Desa Watngon dan Pejabat Desa Ngilngof

c. Perangkat Desa Letvuan dan Perangkat Desa Ibra

d. Masyarakat Desa Watngon, Desa Letvuan, Desa Ngilngof dan Desa Ibra yang telah melakukan permohonan pendaftaran tanah melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

8. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah secara induktif. Penalaran induktif sendiri berdasar pada kejadian yang khusus untuk memastikan teori, hukum, konsep yang umum. Pendekatan induktif ini merupakan pendekatan yang berangkat dari fakta yang terjadi di lapangan selanjutnya peneliti menganalisis fakta yang ditemukan, membuat pertanyaan dan dikaitkan dengan teori, dalil, hukum yang sesuai dan ditarik kesimpulan.

H. Sistematika Penulisan Skripsi

Sistematika penulisan skripsi merupakan rencana isi penulisan skripsi serta disusun dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

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

BAB II : PEMBAHASAN

Bab ini berisi Tinjauan tentang Hak Milik, Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah dan Tinjauan tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Hasil Penelitian .

BAB III : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan yang berisi jawaban atas permasalahan dan saran penulis.

