

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan aset real estate yang sangat berharga dan seiring waktu tanah semakin banyak dibutuhkan dan meningkatnya pula para pihak baik individu maupun badan hukum yang memiliki hak menguasai akan tanah. Oleh karena itu, maka resiko terjadinya sengketa pertanahanpun semakin meningkat, karena untuk menunjukkan hak atas tanah yang dikuasai diperlukan suatu dokumen yang efektif dan tidak tumpang tindih, sehingga pendaftaran hak atas tanah menjadi penting. Pendaftaran tanah sendiri merupakan suatu proses pendaftaran hak atas tanah sehingga dapat diterbitkan sertifikat sebagai bukti kuat hukum atas tanah yang dimiliki tersebut.

Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam UUPA karena pendaftaran tanah merupakan langkah awal dalam proses pemberian bukti kepemilikan hak atas tanah. Persoalan pendaftaran tanah begitu penting sehingga UUPA memerintahkan pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Pendaftaran tanah yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang telah dicabut dan digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan 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 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.<sup>1</sup> Dan pada Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Dalam pelaksanaannya pendaftaran tanah dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. 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 10 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). Pendaftaran tanah secara sporadik 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 (Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, 2019, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*

pendaftaran tanahnya dilaksanakan secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan secara perorangan atau massal.<sup>2</sup>

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik, di samping pihak Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat aktif meneliti dokumen-dokumen yang diajukan oleh pemohon, melakukan pengukuran atas tanah yang dimohon untuk didaftar, melakukan penelitian data yuridis dan penetapan batas-batas tanah, mengumumkan data fisik dan yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat mengesahkan hasil pengumuman data fisik dan data yuridis, serta menerbitkan sertifikat, pihak pemohon ikut aktif memantau perkembangan permohonannya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dari mulai awal kegiatan hingga diterbitkan sertifikat atas namanya.

Pendaftaran tanah secara sporadik ini ditujukan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrument pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Karena akibat jika adanya persengketaan di bidang pertanahan dapat menimbulkan konflik-konflik yang berkepanjangan antar warga masyarakat yang bersengketa, bahkan sampai kepada ahli warisnya, yang dapat menimbulkan banyak korban. Semuanya bermula dari

---

<sup>2</sup> *Ibid.*, hlm. 33.

pertanyaan – pertanyaan tentang siapakah yang lebih berhak atas tanah tersebut, sehingga para pihak berlomba-lomba membuktikan bahwa merekalah yang lebih berhak atas tanah tersebut.

Kepastian hukum yang menjadi tujuan pendaftaran tanah memang harus diwujudkan dari penyelenggaraan pendaftaran hak milik berdasarkan peraturan perundang - undangan yang ada dan kajian tentang kepastian hukum hak milik harus dikaji menurut hukum tertulis dan juga hukum tidak tertulis menurut realitas sosial yang berkembang di dalam masyarakat, karena dalam kenyataannya untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah masih menjadi masalah yang cukup rumit. Hal ini disebabkan oleh sistem administrasi yang berbelit-belit dan pengurusan yang memakan waktu cukup lama serta biaya yang cukup tinggi sehingga membuat masyarakat enggan mendaftarkan tanahnya. Selain sulitnya mengurus sertifikat, ternyata masih saja terdapat sertifikat yang mengandung cacat hukum seperti sertifikat asli, tetapi palsu serta kepemilikannya oleh dua orang sekaligus. Sertifikat yang mengandung cacat hukum ini dapat membawa akibat dibatalkannya sertifikat tersebut oleh instansi pembuatnya. Permasalahan kepastian hukum yang juga sering terjadi yaitu masih banyaknya bidang tanah yang berada di wilayah Indonesia, terutama di wilayah pedesaan yang belum terdaftar di kantor pertanahan atau ATR/BPN. Permasalahan ini juga yang menjadikan pemerintah kesulitan untuk menjamin kepastian hukum atas bidang-bidang

tanah tersebut, karena tidak memiliki bukti yang sah dan kuat atas kepemilikan bidang tersebut.

Pada dasarnya pendaftaran tanah yang baik akan sangat menguntungkan bagi masyarakat. Keuntungan dari terlaksananya pendaftaran tanah adalah :

1. Memberikan rasa aman kepada pemegang hak atas tanah karena adanya kepastian hukum mengenai hak atas tanahnya, yang pada gilirannya akan memberikan rasa kemantapan dalam usahanya dan dapat meningkatkan produktivitas pemanfaatan tanah tersebut.
2. Berkurangnya sengketa atas tanah sehingga terdapat penghematan dalam biaya dan waktu bagi perorangan dari aspek mikro maupun bagi negara dalam aspek makro.
3. Mudah, Murah dan kepastian atas suatu transaksi mengenai tanah. peralihan hak perorangan atas tanah yang tidak terdaftar seringkali mengakibatkan biaya yang mahal dan menimbulkan ketidak pastian hukum.
4. Meningkatkan investasi dengan menjadikan tanah sebagai jaminan guna memperoleh kredit jangka panjang. pada umumnya lembaga perbankan menurut adanya hak yang sah atas suatu jaminan sebelum kredit diberikan.

5. Hasil pendaftaran tanah yang berupa data-data yuridis dan data-data fisik selain memberikan kepastian hukum, juga dapat digunakan sebagai instrument untuk penetapan pengenaan pajak.<sup>3</sup>

Dengan adanya peraturan-peraturan yang berlaku mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah yang tujuan untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah bagi masyarakat Indonesia yang dapat dilaksanakan secara sistematis dan sporadik yang dituangkan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 Ayat (10) dan Ayat (11), dalam peraturan ini menyangkut semua obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar diwilayahnya dan akan menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti yang kuat. Diatur lebih lanjut dalam Permen Agraria/Kepala BPN No. 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, Permen Agraria/Kepala BPN No. 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. Selain itu juga berbagai faktor yang mempengaruhi minat masyarakat untuk mendaftarkan tanah secara sporadik.

---

<sup>3</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, 2003, Surabaya, Arkola Surabaya, hlm.27.

Pelaksanaan pendaftaran tanah di kabupaten Bantul sendiri sudah mulai dilakukan dalam rangka melindungi hak-hak atas tanahnya guna menjamin kepastian hukum, hal ini dapat dilihat dari kasus pemasangan patok tanah pada bidang tanah yang dilakukan untuk meminimalisir konflik hak atas tanah serta mendukung program kegiatan Gerakan Masyarakat Pemasangan Tanda Batas (gemapatas) yang dicanangkan Kementerian ATR / BPN RI secara serentak di seluruh Indonesia. Patok tanah sendiri merupakan salah satu elemen penting bagi pemilik tanah untuk mengetahui luasan tanahnya. Pemasangan patok atau penanda batas itu juga menjadi tahapan sebelum melakukan pendaftaran tanah. Selain itu juga untuk mencegah sengketa tanah antara pemilik yang berbatasan. Juga memberikan kemudahan bagi petugas yang akan melakukan pengukuran. Walaupun sudah terpasang, tanda batas bidang tanah tersebut jika belum/tidak mendapat persetujuan pemilik tanah yang berbatasan, dapat terjadi sengketa batas bidang tanah saat dilaksanakan pengukuran. Untuk dapat dilakukan pengukuran harus menunggu persetujuan sampai batas yang terpasang ada kesepakatan.

Aturan pelaksanaan pendaftaran tanah mewajibkan terpenuhinya asas *contradictoire delimitatie*, yaitu pemasangan dan penetapan tanda batas bidang berdasarkan kesepakatan antara pihak pemilik tanah yang berbatasan. Kesepakatan atas batas bidang tersebut kemudian dituangkan dalam suatu berita acara tertulis yang ditandatangani oleh para pihak yang berkepentingan. Hal ini bertujuan agar batas bidang tanah yang kemudian

sudah diukur dan dipetakan tidak akan menjadikan sengketa di masa yang akan datang. Asas ini juga menjadi langkah dan upaya awal dalam mengantisipasi konflik batas bidang tanah.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Di Kabupaten Bantul.

### **B. Rumusan Masalah**

Bagaimana pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Bantul ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Bantul.

### **D. Manfaat Penelitian**

Dalam setiap penelitian diharapkan adanya suatu manfaat dan kegunaan yang dapat diambil dari penelitian, sebab besar kecilnya manfaat penelitian menjadi penentuan nilai-nilai dari penelitian tersebut. Adapun manfaat dalam penelitian ini dibedakan menjadi dua, yaitu :

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

Diharapkan hasil penelitian ini nantinya bermanfaat bagi ilmu pengetahuan khususnya ilmu hukum pada umumnya dan juga bagi Hukum Pertanahan mengenai pendaftaran tanah secara sporadik.

## 2. Manfaat praktis

Hasil penelitian yang saya hasilkan nantinya diharapkan dapat bermanfaat dan berguna bagi Pemerintah Kabupaten Bantul dan masyarakat terkait pendaftaran hak atas tanah.

## E. Keaslian Penelitian

Penelitian saya yang berjudul “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Di Kabupaten Bantul” merupakan karya asli yang dibuat oleh penulis sendiri. Ini dapat dibuktikan dengan membandingkan beberapa penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, yaitu :

1. Penulis : Andri Maranata Ginting, Mahasiswa Fakultas Sosial dan Hukum Universitas Quality Berastagi, dengan NPM 1913010002.

a. Judul Skripsi : Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kantor ATR/BPN Kabupaten Karo.

b. Rumusan Masalah :

- Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik pada tanah yang belum bersertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Karo?
- Bagaimana kaitan asas aman dan sistem negatif dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Karo?

- c. Hasil Penelitian : Untuk memperoleh gambaran mengenai proses pendaftaran tanah dalam rangka mendapatkan sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Karo. Berdasarkan penelitian yang dilakukan hasil bahwa pendaftaran tanah di kantor pertanahan ATR/BPN Kabupaten Karo telah memenuhi ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan sebagai dasar aturan pelaksanaannya adalah kepala BPN No 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No 24 tahun 1997. Adapun pelaksanaan pendaftaran tanah di kantor ATR/BPN Kabupaten Karo telah memenuhi asas aman sebagai bentuk perwujudan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Wujud dari asas aman tersebut terdapat, baik pada saat pelaksanaan pendaftaran tanah itu sendiri maupun ada satu sertifikat telah diterbitkan, dengan diterbitkan suatu sertifikat, maka jaminan keamanan terhadap hak atas tanah telah melekat pada pemegang hak atas tanah tersebut. System pendaftaran tanah yang digunakan system negatif yang bertendensi positif, yang artinya penerapan unsur-unsur positif juga dimasukkan dalam system negatif agar suatu sertifikat dapat menjadi hak terkuat dan terpengaruh.<sup>4</sup>
- d. Perbedaan dari hasil penelitian di atas dengan penelitian yang akan saya lakukan adalah pada hasil penelitian di atas membahas

---

<sup>4</sup> Andri Maranata Ginting, Skripsi: *"Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kantor ATR/BPN Kabupaten Karo"*(Medan : UQB, 2023)

mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah di kantor ATR/BPN Kabupaten Karo dengan mengaitkan asas aman dan sistem negatif sebagai bentuk perwujudan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Sedangkan penulisan skripsi saya akan membahas mengenai tata cara realisasi dan proses pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Bantul.

2. Penulis : Tito Mulya Putra Sihombing, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, dengan NPM 180513090.
  - a. Judul Skripsi : Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Ketapang Kalimantan Barat.
  - b. Rumusan Masalah : Bagaimana pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Desa Tanah Hitam, Kecamatan Singkup, Kabupaten Ketapang ?
  - c. Hasil Penelitian : Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Tanah Hitam Kecamatan Singkup Kabupaten Ketapang Tahun 2018 berdasarkan hasil penelitian telah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Dan dalam penerbitan sertipikat yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ketapang telah berjalan dengan baik dimana dari 54

responden, semuanya mendapatkan sertipikat atas bidang tanah yang didaftarkan melalui program PTSL di Desa Tanah Hitam, dimana program PTSL ini merupakan program yang diberikan oleh Pemerintah dalam membantu masyarakat dalam mengurus kepastian hukum mengenai hak atas bidang tanah, dan dalam pelaksanaan PTSL ini telah mendapat hasil yang positif dan juga mendapat respon positif dari masyarakat.<sup>5</sup>

d. Perbedaan dari penelitian diatas yaitu pada hasil penelitian diatas membahas mengenai realisasi yang akan dilakukan oleh kantor BPN di Kabupaten Ketapang dalam penerapan pelaksanaan PTSL di Ketapang, sedangkan penelitian yang akan saya lakukan membahas mengenai upaya yang akan dilakukan oleh kantor BPN di Kabupaten Bantul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik.

3. Penulis : Rhizky Wiega Putri, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang, dengan NPM 14.0201.0002.

a. Judul Skripsi : Pendaftaran Hak Atas Tanah Secara Sporadik Di Desa Menayu Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang.

b. Rumusan Masalah :

- Bagaimana cara untuk memperoleh alat bukti kepemilikan hak atas tanah secara sporadik?

---

<sup>5</sup> Tito Mulya Putra Sihombing, Skripsi, "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Ketapang Kalimantan Barat"(Yogyakarta : UAJY, 2022)

- Kendala atau Hambatan apa yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah secara sporadik di Desa Menayu Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang?
  - Bagaimana solusi dalam menghadapi kendala atau hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah secara sporadik di Desa Menayu Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang?
- c. Hasil Penelitian : Untuk memperoleh alat bukti kepemilikan hak atas tanah di Desa Menayu, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang yaitu dengan cara pendaftaran hak atas tanah secara sporadik yang dilaksanakan dengan cara massal swadaya melalui Balai Desa Menayu. Hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah secara sporadik di Desa Menayu, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang yaitu salah satunya seperti pengetahuan masyarakat akan pentingnya data kependudukan dan tanah seperti KTP, KK, SPPT PBB dan Letter C masih kurang/minim sehingga mengakibatkan proses persiapan kelengkapan dokumen pendaftaran terhambat dan solusi dalam menghadapi hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah secara sporadik di Desa Menayu Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang adalah Kepala Desa Menayu membuat surat keterangan bagi pemohon yang belum melengkapi dokumen

pendaftaran untuk menguatkan bukti kelengkapan yang belum tersedia.<sup>6</sup>

- d. Perbedaan dari penelitian diatas yaitu selain dari tempat dan lokasi penelitian, penelitian diatas lebih berfokus kepada bagaimana cara memperoleh alat bukti kepemilikan hak atas tanah di Desa Menayu, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang dengan cara pendaftaran hak atas tanah secara sporadik, sedangkan penelitian saya lebih berfokus pada bagaimana kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Bantul.

#### **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  
Merupakan 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 surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak

---

<sup>6</sup> Rhizky Wiega Putri, Skripsi: *Pendaftaran Hak Atas Tanah Secara Sporadik Di Desa Menayu Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang*, (Magelang : Universitas Muhammadiyah Magelang, 2018), Hal 64.

milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya yang mengacu pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pendaftaran Tanah yang diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.

### 3. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pendaftaran Tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftaran tanahnya dilaksanakan secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan secara perorangan atau massal.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris merupakan penelitian yang berfokus pada fakta sosial yang dilakukan secara langsung terhadap responden yang menjadi data primer dan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

## 2. Sumber Data

- a. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden dan narasumber.
- b. Data sekunder adalah data yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.
  - 1) Bahan hukum primer adalah peraturan perundang-undang yang terdiri dari:
    - a) Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria
    - b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
    - c) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
    - d) Pasal 73 – Pasal 93 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
    - e) Permen Agraria/Kepala BPN No. 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) Permen Agraria/Kepala BPN No. 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.

2) Bahan hukum sekunder adalah berupa pendapat hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan berupa buku, jurnal, laporan hasil penelitian, surat kabar, majalah ilmiah yang berkaitan dengan pendaftaran tanah secara sporadik.

### **3. Cara Pengumpulan Data**

a. Data primer dikumpulkan melalui wawancara dan kuesioner. Wawancara dilakukan langsung terhadap narasumber dan kuesioner akan diberikan kepada masyarakat pada daerah penelitian.

b. Data sekunder dikumpulkan dengan cara mempelajari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berkaitan dengan penelitian.

### **4. Lokasi Penelitian**

Penelitian dilakukan di Kabupaten Bantul, Kabupaten Bantul terdiri dari 17 Kecamatan yaitu Srandakan, Sanden, Kretek, Pundong, Bambanglipuro, Pandak, Bantul, Imogiri, Jetis, Dlingo, Pleret, Piyungan, Banguntapan, Sewon, Kasihan, Pajangan, dan Sedayu. Dari 17 Kecamatan yang terdapat di Kabupaten Bantul diambil satu

kecamatan secara *purposive sampling* dengan pertimbangan kecamatan paling banyak terjadi pendaftaran tanah secara sporadik periode tahun 2021 sampai dengan 2023 di Kabupaten Bantul yaitu Kecamatan Imogiri, pada Kecamatan Imogiri sendiri terdiri dari 8 kelurahan, dari 8 kelurahan yang terdapat di Kecamatan Imogiri kegiatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik sudah dilaksanakan pada 8 kelurahan yaitu Kelurahan Selopamioro, Sriharjo, Kebonagung, Imogiri, Karangtalun, Karangtengah, Wukirsari, dan Girirejo sehingga diambil secara *random sampling* dua kelurahan yaitu kelurahan Sriharjo dan Wukirsari.

## **5. Populasi dan Sampel**

Populasi adalah keseluruhan obyek dengan ciri yang sama. Populasi dalam penelitian ini adalah pendaftar yang mendaftarkan tanahnya guna mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum di Kapanewon Imogiri, Kabupaten Bantul. jumlah populasi dalam penelitian ini adalah 150 orang. Sampel diambil 10% dari keseluruhan populasi yang berjumlah 150 orang secara *random sampling*.

## **6. Responden Dan Narasumber**

- a. Responden dalam penelitian ini adalah masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik, responden diambil berdasarkan metode *random sampling*, yaitu setiap masyarakat dalam populasi mempunyai kesempatan yang sama untuk menjadi responden. Responden dalam penelitian ini

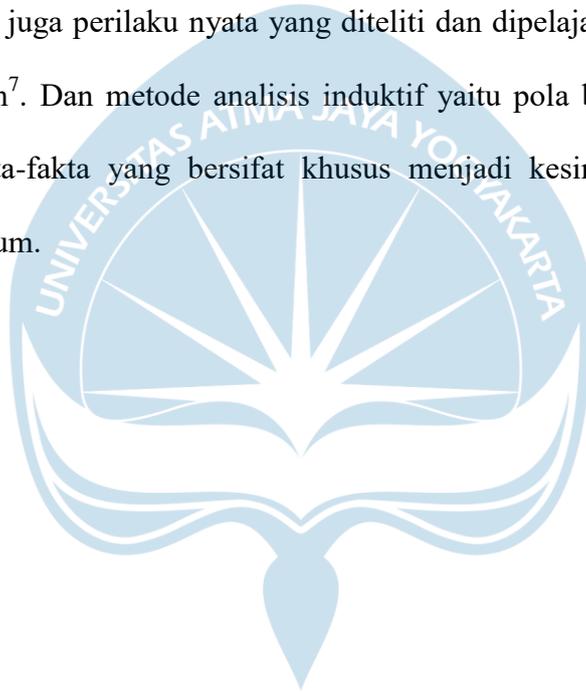
berjumlah 15 orang. Berikut daftar nama 15 responden tahun 2021-2023 :

1. Bapak Muhadi
2. Bapak Suradi
3. Bapak Tutuk Soediwati
4. Bapak Suharto
5. Bapak Amat Marjuki
6. Bapak Heru Mulyono
7. Bapak Wiji Wowo Giyo
8. Bapak Ruswanto
9. Bapak Wahdiman
10. Bapak Hendri
11. Bapak Andrianto
12. Bapak Trisno
13. Bapak Suprih
14. Bapak Dadang
15. Bapak Suprianto

- b. Narasumber adalah seseorang yang memberikan informasi mengenai data terkait. Narasumber dalam penelitian ini adalah Bapak Sigit Pramulianto, S. Sit Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.

## 7. Analisis Data

Metode yang digunakan dalam menganalisis data yang diperoleh dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif dan metode analisis secara induktif. Metode analisis kualitatif merupakan metode penelitian yang menghasilkan data deskriptif yaitu apa yang disampaikan oleh responden/narasumber secara tertulis maupun lisan dan juga perilaku nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh<sup>7</sup>. Dan metode analisis induktif yaitu pola berfikir yang menarik fakta-fakta yang bersifat khusus menjadi kesimpulan yang bersifat umum.



---

<sup>7</sup> Soejono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, hlm.250.

## **H. Sistematika Skripsi**

Sistematika penulisan skripsi merupakan rencana isi penulisan skripsi :

### **BAB I : PENDAHULUAN**

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

### **BAB II : PEMBAHASAN**

Bab ini berisi Tinjauan tentang Pendaftaran tanah, tinjauan tentang Pendaftaran Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah serta Peraturan Menteri Agraria dan tata ruang No 16 tahun 2021 tentang Pelaksanaan Pendaftaran tanah untuk kepentingan umum dan hasil penelitian

### **BAB III : PENUTUP**

Bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran