

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu aset penting bagi kehidupan masyarakat karena menyangkut aspek ekonomi dan sosial. Dalam konteks hukum, tanah juga memiliki nilai strategis karena berkaitan dengan hak kepemilikan dan jaminan kepastian hukum.¹ Tanpa tanah, manusia tidak dapat hidup. Rumah tempat tinggal, pekerjaan sehari-hari, dan semua kehidupan lainnya ada di atas tanah. Selain itu, bahkan jika jenazah telah meninggal, tanah diperlukan untuk menguburkannya. Akibatnya, hakekat tanah dianggap sebagai kekayaan yang lebih mengikat daripada hukum kekayaan lainnya.

Pada Pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar Tahun 1945 menyatakan “Bumi, air, dan kekayaan alam yang berada di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Atas dasar dari ketentuan tersebut, untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, khususnya Pasal 19 ayat (1), menetapkan bahwa pendaftaran tanah harus dilakukan.

Hukum agraria tidak hanya mencakup hak atas tanah, tetapi juga meliputi penguasaan dan pemanfaatan atas air, ruang udara, dan kekayaan alam

¹ Nazifah Nazifah, Herma Yanti, and M Iqbal, “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Jambi,” *Wajah Hukum* 6, no. 1 (2022): 186, <https://doi.org/10.33087/wjh.v6i1.1027>.

lainnya yang berkaitan dengan tanah.² Pengertian hukum agraria dapat ditemukan dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang mengatur bahwa hukum agraria adalah keseluruhan ketentuan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis, yang mengatur tentang hak-hak atas tanah serta penguasaan atas bumi, air, dan ruang angkasa dalam wilayah negara Republik Indonesia. Undang-Undang Pokok Agraria sebagai kodifikasi hukum agraria nasional berfungsi untuk menggantikan berbagai aturan kolonial yang sebelumnya berlaku secara dualistik, dan berupaya menciptakan kesatuan hukum tanah yang lebih adil dan menjamin kepastian hukum.³ Dengan demikian, hukum agraria tidak hanya berfungsi sebagai instrumen pengaturan teknis, tetapi juga sebagai alat untuk mencapai keadilan sosial di bidang pertanahan, termasuk melalui program-program strategis seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, diatur bahwa Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Istilah “turun-temurun” menunjukkan bahwa hak ini dapat diwariskan kepada ahli waris secara hukum, sedangkan istilah “terkuat dan terpenuh” mengandung makna bahwa Hak Milik memberikan kewenangan seluas-luasnya kepada

² Muhammad Bakrie, “Hak Menguasai Negara Di Bidang Pertanahan,” *Jurnal Badan Pembinaan Hukum Nasional* 1, no. 1 (2015): 1–175.

³ Ita Surayya, “Pendaftaran Tanah Dalam Hukum Agraria Land Registration in Agrarian Law,” *The Juris* 6, no. 2 (2022): 299–305, <https://doi.org/10.56301/juris.v6i2.595>.

pemegangnya dalam menggunakan dan memanfaatkan tanah yang dimiliki.⁴ Namun demikian, ketentuan ini tetap harus dibaca bersama dengan Pasal 6, yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial, sehingga penggunaan Hak Milik tetap harus memperhatikan kepentingan umum dan tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria mengatur bahwa subjek yang berhak memiliki Hak Milik atas tanah. Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik. Hal ini menunjukkan bahwa Hak Milik bersifat eksklusif, sehingga tidak dapat dimiliki oleh orang asing maupun badan hukum asing.

Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria mengatur bahwa Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. Ketentuan ini menegaskan pentingnya kegiatan pendaftaran tanah sebagai instrumen utama dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Hak Milik hapus apabila tanahnya jatuh kepada negara dengan beberapa alasan. Pertama, karena adanya pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA, yakni apabila tanah tersebut diperlukan untuk kepentingan umum dengan

⁴ Penggunaan Hak et al., “Rika Lestari Ulfia Hasanah Fakultas Hukum Universitas Riau, Indonesia” 15, no. 1 (2023): 169–81.

pemberian ganti rugi yang layak. Kedua, apabila terjadi penyerahan sukarela oleh pemiliknya, yaitu tindakan melepas Hak Milik tanpa paksaan. Ketiga, Hak Milik dapat hapus karena tanah diterlantarkan, yang menunjukkan tidak adanya pemanfaatan sesuai dengan fungsi sosial tanah. Keempat, hapusnya Hak Milik juga dapat terjadi karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA, yang pada dasarnya membatasi kepemilikan tanah oleh pihak tertentu, termasuk larangan kepemilikan Hak Milik oleh warga negara asing atau badan hukum yang tidak ditetapkan pemerintah. Selain itu, Hak Milik juga hapus apabila tanahnya musnah, misalnya akibat bencana alam atau perubahan alamiah yang menyebabkan hilangnya wujud fisik tanah tersebut.

Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur mengenai dua cara melakukan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, yang pertama secara Sporadik diatur didalam pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah 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. Yang kedua secara Sistematis diatur dalam pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

Pasal 12 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur mengenai kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang meliputi : pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya dan pendaftaran pemeliharaan dan pembebanan hak. Didalam pasal 36 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga diatur bahwa Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap telah memberikan penegasan yang cukup lengkap mengenai pelaksanaan teknis. Dalam Pasal 4 ayat (4) disebutkan bahwa pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dilakukan melalui 13 tahap, dimulai dari perencanaan, penetapan lokasi, persiapan, pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas. Penyuluhan, pengumpulan dan pengolahan data yuridis, penelitian data yuridis, pengumuman data fisik dan yuridis serta pengesahannya, penegasan konversi, pembukuan hak, hingga penerbitan sertifikat dan pelaporan.⁵

Pasal 15 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu mengenai Tugas Satgas

⁵ RACHMAT DWI HENDRATNO and I GUSTI AYU KETUT RACHMI HANDAYANI, "The Obstacles That Become the Problem in Implementing A Complete Systematic Land Registration (PTSL)," *International Journal of Business and Social Science* 10, no. 10 (2019): 110–16, <https://doi.org/10.30845/ijbss.v10n10a13>.

Fisik yang meliputi pengukuran batas bidang tanah secara kadastral yang dituangkan pada gambar ukur, atas penunjukan pemilik tanah atau kuasanya; melaksanakan pemetaan bidang tanah pada Peta Pendaftaran dan membuat Peta Bidang Tanah; menjalankan prosedur dan memasukkan data dan informasi yang berkaitan dengan data fisik bidang tanah pada aplikasi KKP; menandatangani gambar ukur dan dokumen terkait; dalam hal pelaksana kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah oleh pihak ketiga, maka Surveyor Kadaster Berlisensi menandatangani peta bidang tanah untuk pembuatannya; dan menyampaikan peta bidang tanah kepada Ketua Panitia Ajudikasi PTSL. Lalu Pasal 15 ayat (2) yaitu mengenai Tugas Satgas Yuridis yang meliputi melakukan pemeriksaan dokumen kepemilikan/penguasaan bidang tanah; memeriksa riwayat tanah dan menarik surat-surat bukti pemilikan atau penguasaan tanah yang asli dan memberikan tanda terima; membuat daftar bidang-bidang tanah yang telah diajudikasi; membuat laporan pelaksanaan pekerjaan secara berkala; menyiapkan pengumuman mengenai data yuridis; menginventarisasi penyelesaiannya; sanggahan/keberatan dan menyiapkan data untuk pembuatan daftar isian dan pemeriksaan sertifikat; dan menginput kegiatan PTSL ke dalam Aplikasi KKP.

Pengumpulan Data Fisik, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dilakukan melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah. Kegiatan ini menjadi tanggung jawab Satuan Tugas (Satgas) Fisik yang bekerja berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pengukuran tanah dilakukan dengan menggunakan berbagai metode survei dan pemetaan, antara lain metode terestris, fotogrametris, satelit, atau kombinasi dari ketiganya. Dalam praktiknya, Satgas Fisik wajib mengetahui identitas para pihak yang mengklaim hak atas tanah tersebut, setidaknya berupa dokumen identitas seperti fotokopi KTP, Kartu Keluarga, atau surat keterangan kependudukan. Sementara itu, pengumpulan data yuridis diatur dalam Pasal 20, yang menjadi tanggung jawab Satgas Yuridis. Data yuridis ini mencakup alat bukti mengenai status hukum kepemilikan atau penguasaan atas bidang tanah, baik berupa dokumen tertulis, keterangan saksi, maupun pernyataan langsung dari pihak yang bersangkutan.

Dalam pelaksanaannya, masih terjadi kendala sosial, budaya, dan ekonomi yang menyebabkan sebagian masyarakat tidak merespons kebijakan ini dengan optimal. Banyak dari mereka yang memiliki keterbatasan akses informasi dan edukasi hukum, sehingga tidak memahami nilai strategis dari legalisasi tanah.⁶ Selain itu, persepsi masyarakat terhadap pelayanan publik di bidang pertanahan juga masih seringkali negatif, karena dianggap lambat, rumit, atau tidak transparan.

Hal ini menunjukkan bahwa ada perbedaan antara hukum positif dan kenyataan sosial di lapangan. Pemerintah telah menyediakan program percepatan pendaftaran tanah, tetapi masyarakat masih belum memahami atau

⁶ St. Laksanto Utomo, "Land Policies for the Benefit of State, Investors and Indigenous People in the Natural Resources Exploitation" 59, no. Iceml (2018): 319–23, <https://doi.org/10.2991/iceml-18.2018.70>.

menggunakan program tersebut. Dengan kata lain, pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap belum mencapai kesadaran hukum masyarakat sebagai subjek hukum secara keseluruhan. Ini adalah alasan mengapa penelitian ini diperlukan.

Kesadaran hukum masyarakat merupakan indikator penting dalam menciptakan budaya hukum yang baik di masyarakat. Kesadaran hukum bukan hanya sekadar mengetahui hukum, tetapi juga menyangkut pemahaman dan kemauan untuk menaati hukum. Rendahnya kesadaran hukum dapat berakibat pada banyaknya tanah yang tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah secara hukum, yang pada gilirannya dapat menimbulkan konflik atau sengketa pertanahan.⁷

Di Desa Jaten, Kabupaten Gunungkidul, dari 13 tahap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ada tiga tahap yang mengalami permasalahan, yaitu diantara nya pada tahap perencanaan, persiapan, dan pengumpulan data fisik dan data yuridis. Meskipun demikian, telah ditemukan solusi nya dengan berbagai cara yang akan dibahas pada hasil penelitian.

Proses pendaftaran tanah dimulai dengan warga menyiapkan dokumen yang diperlukan, seperti fotokopi KTP, KK, dan surat kepemilikan tanah. Dokumen ini kemudian dikumpulkan oleh ketua RT setempat, yang kemudian

⁷ Fitriana Trinengsi Taolin, Dian Aries Mujiburohman, and Koes Widarbo, "Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah," *Tunas Agraria* 7, no. 1 (2024): 68–85, <https://doi.org/10.31292/jta.v7i1.277>.

bertanggung jawab untuk melanjutkan proses ke tahap berikutnya bersama dengan panitia pelaksana PTSL di desa.

Ada beberapa alasan mengapa beberapa warga belum mendaftarkan tanah mereka. Yang pertama adalah masalah biaya. Meskipun program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap secara teoritis memberikan biaya gratis untuk pendaftaran pertama kali, namun dalam praktiknya beberapa warga merasa biaya administratif tambahan cukup mahal. Kedua, ada beberapa orang yang memiliki lebih dari satu bidang tanah dan hanya mendaftarkan satu di antaranya, dan yang lainnya tetap tidak terdaftar. Hal ini dapat disebabkan oleh kurangnya sumber daya finansial atau kurangnya kesadaran akan pentingnya memiliki hak atas seluruh tanah yang dimiliki.

Fakta-fakta ini menunjukkan bahwa ada perbedaan antara kesadaran hukum masyarakat sebenarnya dan tujuan hukum positif, yaitu mempercepat pendaftaran tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Akibatnya, penting untuk melakukan penelitian tentang bagaimana pelaksanaan program ini dalam meningkatkan kesadaran hukum masyarakat di tingkat desa. Penelitian ini tidak hanya memberikan kontribusi akademik dalam bentuk analisis normatif kebijakan pemerintah, tetapi juga memiliki aspek praktis yang dapat digunakan untuk menilai dan menyarankan bagaimana program ini dapat diterapkan di desa.

Kesenjangan antara aturan hukum yang mendorong percepatan pendaftaran tanah dengan kondisi sosial ekonomi masyarakat di tingkat desa menjadi permasalahan hukum yang perlu dianalisis secara mendalam. Terlebih,

dokumen kepemilikan tanah non-sertifikat seperti *Letter C*, Petok D, atau Girik hanya akan dianggap sebagai petunjuk setelah diberlakukannya digitalisasi sertifikat tanah secara nasional, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Hal ini memperkuat urgensi bagi masyarakat untuk segera memperoleh sertifikat hak atas tanah guna melindungi hak kepemilikan mereka secara hukum.⁸

Oleh karena itu, studi mengenai bagaimana pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini dapat meningkatkan kesadaran hukum masyarakat menjadi sangat penting secara teoritis dan praktis. Diharapkan penelitian ini akan membantu memperbaiki kebijakan publik di bidang agrarian. Dari sudut pandang kebaruan, penelitian ini penting karena mengangkat masalah aktual mengenai bagaimana pelaksanaan kebijakan agraria nasional di tingkat desa dengan menggunakan metodologi empiris.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini berdasarkan latar belakang yang sudah dipaparkan di atas yaitu Bagaimana pelaksanaan pendaftaran Hak Milik atas tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Gunungkidul pada tahun 2024?

⁸ Nur Hidayani Alimuddin, "Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia," *SASI* 27, no. 3 (October 7, 2021): 335, <https://doi.org/10.47268/sasi.v27i3.509>.

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pendaftaran Hak Milik atas tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Gunungkidul.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat bagi Ilmu Hukum khususnya Hukum Pertanahan, Pemerintah, Masyarakat pada umumnya dan pemilik tanah pada khususnya yang melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap khususnya di Kabupaten Gunungkidul. Serta penelitian ini dapat meningkatkan pemahaman tentang peran penting pendaftaran tanah dalam meningkatkan kesadaran masyarakat terhadap kewajiban hukum, terutama terkait dengan bentuk perlindungan hak atas tanah.

E. Keaslian Penelitian

Skripsi dengan judul “Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Gunungkidul” dalam proposal ini merupakan asli, maka saya akan melampirkan beberapa skripsi dan penelitian sebagai pembanding dengan penelitian saya yaitu:

1. a. Judul Skripsi : Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang.

- b. Nama : Septian Nurrohman
- c. Program Studi : Ilmu Hukum
- d. Universitas : Universitas Islam Negeri Walisango Semarang.
- e. Tahun : 2022
- f. Rumusan Masalah : Bagaimana problematika yang terdapat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) dan solusi yang diberikan di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang?
- g. Hasil penelitian : Ada 12 tahapan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang. Terdapat tiga Problematika dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang yaitu, Adanya Biaya Pajak atas Tanah PPh dan BPHTB yang belum dibayarkan atau terhutang, kekurangan Sumber Daya Manusia, Sarana, dan terdapat Tanah Absentee, Kelebihan Maksimum, dan Tanah Terlantar
- h. Perbedaan penelitian : Perbedaan penelitian terletak pada Lokasi penelitian, peneliti Septian Nurrohman

memfokuskan membahas mengenai permasalahan yang terjadi nyata di Kalurahan Pandean Kota Semarang, sedangkan peneliti memfokuskan pada pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Jaten RT 4/RW 2 Ngestirejo Kabupaten Gunungkidul.

- 
2. a. Judul Skripsi : Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa.
- b. Nama : Muhammad Fahmi Samsu
- c. Program Studi : Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
- d. Universitas : Universitas Muhammadiyah Makassar
- e. Tahun : 2024
- f. Rumusan Masalah : Bagaimana informasi kebijakan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Gowa?
- g. Hasil Penelitian : Kabupaten Gowa di tahun 2024 mendapatkan jatah 33.000 bidang tanah untuk 3 kecamatan, selanjutnya program akan terus dilaksanakan

sampai semua tanah di kabupaten Gowa bersertifikat. Tentunya itu tidak terlepas dari dukungan masyarakat. masyarakat sangat mendukung kegiatan ptsl ini, namun masyarakat mengharapkan pembayaran sesuai dengan aturan, kemudian adanya penambahan jatah bidang tanah untuk PTSL selanjutnya Kerjasama yang baik antara Kementerian Atr/Bpn, pemerintah desa, dan masyarakat merupakan kunci utama keberhasilan program ini

h. Perbedaan Penelitian : Perbedaan penelitian terletak pada fokus penelitian. Peneliti Muhammad Fahmi Samsu fokus pada keberhasilan pelaksanaan PTSL sangat bergantung pada kerja sama yang baik antara BPN, pemerintah desa, dan masyarakat di Kabupaten Gowa, sedangkan peneliti memfokuskan bagaimana pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Jaten RT 4/RW 2 Ngestirejo Kabupaten Gunungkidul.

3. a. Judul Skripsi : Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Berdasarkan Permen Nomor 6 Tahun 2018 Di
Kantor Badan Pertanahan Nasional Jember.

- b. Nama : Azzahra Millenia Suryanie
- c. Program Studi : Fakultas Syariah
- d. Universitas : Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achamad
Siddiq Jember
- e. Tahun : 2023
- f. Rumusan Masalah : Bagaimana Pelaksanaan Program Pendaftaran
Tanah Sistematis Lengkap di Desa Kragilan
Kecamatan Pakis Kabupaten Magelang?
- g. Hasil Penelitian : bahwa Penjatuhan putusan Majelis Hakim dalam
putusan Mahkamah Agung Nomor 968
K/PID.SUS/2018 telah memenuhi unsur-unsur
pidana dakwaan primair Pasal 2 ayat (1) jo Pasal
18 UU Nomor 31 Tahun 1999 jo UU Nomor 20
Tahun 2001 Jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.
- h. Perbedaan Penelitian : Perbedaan penelitian terletak pada Lokasi
penelitian, peneliti Azzahra Millenia Suryanie
memfokuskan membahas mengenai permasalahan
yang terjadi di Di Kantor Badan Pertanahan
Nasional Jember., sedangkan peneliti
memfokuskan bagaimana pelaksanaan Pendaftaran

F. Batasan Konsep

1. Pelaksanaan adalah proses, cara, perbuatan melaksanakan (rancangan, keputusan, dan sebagainya) (Kamus Besar Bahasa Indonesia).
2. Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah (Pasal 20 ayat 1 dengan memperhatikan Pasal 6 UUPA)
3. 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 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)
4. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya (Pasal

1 angka 2 Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap)

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris berfokus pada bagaimana fenomena hukum yang terjadi di masyarakat. Penelitian ini dilakukan secara langsung kepada responden dan narasumber.

2. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini berupa data primer dan data sekunder.

- a. Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari responden melalui kuisioner dan narasumber melalui wawancara mengenai pelaksanaan pendaftaran Hak Milik atas melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Dusun Jaten, Kalurahan Ngestirejo, Kepanewon Tanjungsari, Kabupaten Gunungkidul.
- b. Data sekunder merupakan bahan hukum yang tidak memiliki daya memikat bagi subjek hukum, berisikan atau terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.
 - 1) Bahan hukum primer terdiri dari :
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
 - b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
 - e) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- 2) Bahan hukum sekunder terdiri dari :
- a) Jurnal, buku, dan literatur yang bersangkutan dengan objek penelitian penulis yang berarti berkaitan dengan Hak Milik, Pendaftaran Tanah dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

3. Cara Pengumpulan Data

a. Data primer

Data primer dalam penelitian ini diperoleh dari responden melalui kuisisioner dan dari narasumber melalui wawancara di Kabupaten Gunungkidul, Kepanewon Tanjungsari yang sudah melakukan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tahun 2024 dan masyarakat sekitar yang bertempat tinggal di Dusun Jaten, Kalurahan Ngestirejo, Kepanewon Tanjungsari, Kabupaten Gunungkidul mengenai pelaksanaan pendaftaran Hak Milik atas tanah di Dusun Jaten, Kepanewon Tanjungsari, Kalurahan Ngestirejo, Kabupaten Gunungkidul.

b. Data Sekunder

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

4. Lokasi Penelitian

Penelitian dilaksanakan di Kabupaten Gunungkidul, terdiri dari 18 Kepanewon. Dari 18 kepanewon yang ada diambil satu kepanewon secara purposif, yaitu di Kepanewon Tanjungsari karena paling banyak pemilik tanah melakukan Pendaftaran Hak Milik melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Kepanewon Tanjungsari terdiri dari lima kalurahan. Dari lima kalurahan tersebut, diambil satu kalurahan secara purposif yaitu Kalurahan Ngestirejo. Hal ini dikarenakan di Kepanewon Tanjungsari, Kalurahan Ngestirejo terdapat sebagian masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya yang akan di teliti.

5. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri dari atas objek/subjek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Populasi dalam penelitian ini adalah para pemilik tanah di desa Jaten yang mendaftarkan Hak Milik atas tanahnya melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tahun 2024 yang berjumlah 90 orang.

6. Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi. Sampel dalam penelitian ini diambil secara acak, yaitu sebanyak 10% dari populasi

7. Responden

Responden adalah orang yang memberikan tanggapan atau jawaban terhadap pertanyaan-pertanyaan yang diajukan oleh peneliti, baik secara tertulis maupun lisan. Responden dalam penelitian ini adalah pemilik tanah yang mendaftarkan Hak Milik atas tanahnya melalui Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap di Kalurahan Ngestirejo, Kepanewon Tanjungsari, Kabupaten Gunungkidul pada tahun 2024 yang berjumlah 9 orang.

8. Narasumber

Narasumber atau informan adalah orang yang dimanfaatkan untuk memberikan informasi tentang situasi dan kondisi latar penelitian. Narasumber dalam penelitian ini adalah staf seksi empat tentang Pengadaan Tanah Kantor Badan Pertanahan Nasional Gunungkidul yakni Bapak Wibowo S.T. dan Sekretaris Desa Jaten Kabupaten Gunungkidul, Kepanewon Tanjungsari, Kalurahan Ngestirejo yakni Bapak Agung Nugroho S.Sos.

9. Analisis Data

Analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif. Analisis data kualitatif adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar

sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data. Untuk menarik kesimpulan dipergunakan metode berpikir induktif.

H. Sistematika Skripsi

Sistematika penulisan skripsi merupakan rencana 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 Hak Milik, Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Hasil Penelitian

BAB III : PENUTUP

Bab penutup terdiri dari Simpulan dan Saran.