

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan karunia oleh Tuhan Yang Maha Esa yang dapat dipergunakan dan dimanfaatkan oleh manusia. Secara umum Tanah merupakan lapisan atas dari kerak bumi yang terdiri dari mineral, bahan organik, air dan udara. Tanah merupakan hal yang harus dimiliki oleh manusia. Hal ini dapat memberikan pengertian bahwa untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat merupakan tanggung jawab nasional sebagaimana terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa: “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Dilaksanakan dengan pendaftaran tanah ketentuan Pasal 19 UUPA merupakan dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah yang menyatakan: “untuk menjamin kepatian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Berdasarkan ketentuan tersebut, pemerintah merupakan representasi dari negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hal tersebut dilakukan untuk menjamin kepastian hukum atas penguasaan-penguasaan tanah tersebut dan melaksanakan kewenang-kewenangan yang timbul dari hak yang diamanatkan oleh ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA.

Pada tahun 1960 dibuat UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. UUPA mengatur tentang tanah yang ada di Indonesia dan menjadi dasar peraturan pertanahan di Indonesia. Tujuan dengan adanya UUPA yaitu untuk menjamin kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah di Indonesia. Yang diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa: “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.” Pemerintah menerbitkan peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah. Pada tahun 1997 Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyempurnakan Peraturan Pemerintah No 10 tahun 1961.

Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Pasal 9 ayat (1) disebutkan sejumlah hak-hak yang harus didaftarkan, yaitu bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai; tanah hak pengelolaan; tanah wakaf; hak milik atas satuan rumah susun; hak tanggungan dan tanah negara.¹ Pendaftaran tanah, sebagai pelaksanaan Pasal 19 UUPA merupakan salah satu Upaya pemerintah untuk dapat memberikan jaminan kepastian hukum. Dengan diadakannya pendaftaran tanah agar adanya kepastian hukum yang dimana pemilik tanah diwajibkan untuk

¹ A. P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP 24 Tahun 1997)* Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Penjabat Pembuat Akta Tanah P.P 37 Tahun 1998, Mandar Maju, Bandung, Hlm 22

melaksanakan pendaftaran tanahnya sebagai tanda bukti hak dan dapat memiliki tanda bukti atas tanahnya seperti sertifikat.²

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pendaftaran tanah untuk pertama kali terdiri dari dua jenis yaitu pendaftaran tanah sistematis dan pendaftaran tanah sporadis. Pendaftaran tanah sistematis dilakukan secara serentak dan tidak dipungut biaya sedangkan pendaftaran sporadis yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali didaftarkan secara individu dan dikenakan biaya. Pendaftaran tanah untuk pertama kali yang sering dilaksanakan di Indonesia adalah pendaftaran tanah sporadis. Pendaftaran tanah sistematis sangat jarang dilaksanakan karena memerlukan rencana kerja jangka Panjang dan tahunan. Dengan kepemilikan sertifikat atas bidang tanahnya maka atas bidang tanahnya akan diperoleh kepastiaan hukum, sertifikat rasa aman, sertifikat dapat dijamin.³

Berdasarkan Permen Agraria/Kepala BPN No.6 Tahun 2018 Pasal (1) yang dimana 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

² Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenadamedia group, Jakarta, Hlm. 278

³ Kurnia Rheza R. A., 2023, Tantangan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Ende, *Jurnal Widya Bhumi*, Vol III/No-1/26, April

yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.⁴

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap selanjutnya diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Kegiatan PTSL berdasarkan Pasal 4 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan 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;
9. Penegakan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak;
10. Pembukuan hak;
11. Penerbitan sertifikat hak atas tanah;

⁴ Afriani Yunita, 2020, Pelaksanaan Peraturan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 di Kantor Pertanahan Kota Sibolga, *Jurnal Panca Budi*, Vol 1 No. 1

12. Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan; dan

13. Pelaporan;

PTSL telah dilaksanakan diseluruh Indonesia, termasuk di kabupaten sintang, provinsi Kalimantan barat. PTSL merupakan program yang dilakukan oleh Pemerintah agar mempermudah Masyarakat dalam mendaftarkan tanah, karena program ini tidak dipungut biaya. Sebagian besar Masyarakat merasa bahwa sertifikat tanah bukan merupakan hal yang sangat penting, padahal sertifikat tanah merupakan dokumen yang dapat menjadi bukti kepemilikan tanah itu dimasa depan dan dapat menjadi kepastian hukumnya.⁵

Dengan adanya Program PTSL, diharapkan dapat membantu Masyarakat Sintang lebih mudah dalam memproses mendaftarkan tanah dan mendapatkan sertifikat tanahnya, sehingga dapat memberikan jaminan perlindungan hukum yang lebih baik kedepannya. Makanya dengan itu diharapkan dengan adanya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut maka dapat dirumuskan masalah yaitu Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran hak milik melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat tahun 2024?

⁵ Sigit Sapto Nugroho, Muhammad Tohari dan Mudji Rahardjo, 2017, *Hukum Agraria Indonesia*, Pustaka Iltizam, Solo, Hlm 69

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan memahami pelaksanaan pendaftaran Hak Milik melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Dari Penelitian Ini diharapkan bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum di Indonesia terkhusus di bidang hukum pertanahan dalam Program Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap(PTSL).

2. Manfaat Praktis

a. Bagi pemerintah khususnya kantor ATR/BPN Kabupaten Sintang

Memberi masukan kepada kantor BPN agar dapat meningkatkan kualitas dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di kabupaten sintang.

b. Bagi Masyarakat Kabupaten Sintang

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan dan meningkatkan pemahaman di masyarakat Kabupaten Sintang tentang pentingnya kepemilikan sertifikat hak atas tanah melalui Program PTSL.

E. Keaslian Penelitian

1. a. Judul Penelitian : Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik

Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dalam Rangka Mewujudkan Kepastian Hukum Di Kabupaten Paser Provinsi Kalimantan Timur.

b. Identitas

- 1) Nama : Viona Christya
- 2) Falkutas, Universitas : Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya
Yogyakarta
- 3) Tahun : 2021

c. Rumusan Masalah : Berdasarkan latar belakang masalah tersebut maka dapat dirumuskan masalah yaitu apakah pelaksanaan pendaftaran hak milik melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Paser Provinsi Kalimantan Timur telah mewujudkan kepastian hukum?

d. Hasil Penelitian : Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tahun 2019 di Desa Modang, Kabupaten Paser, Provinsi Kalimantan Timur telah mewujudkan kepastian hukum karena semua responden peserta PTSL tahun 2019 di

Desa Modang telah mendapatkan sertipikat Hak Milik atas tanah pada bulan Desember 2019.

e. Perbedaan : Perbedaan dari hasil penelitian penulisan hukum ini dengan penulisan yang akan diteliti terletak pada Lokasi penelitian Dimana Viona Christya Dilakukan Di Kabupaten Paser Provinsi Kalimantan Timur Sedangkan penelitian ini dilakukan di kabupaten sintang Kalimantan barat.

2. a. Judul Penelitian : Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Tana Toraja

b. Identitas

1) Nama : Tiara Astervelynhia Arshady Romba
2) Falkutas, universitas : Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya
Yogyakarta

3) Tahun : 2023

c. Rumusan Masalah : Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penulisan skripsi ini ialah apakah Pelaksanaan Pendaftaran

Hak Milik Atas Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Tana Toraja sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ?

d. Hasil Penelitian

: Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kelurahan Sarira Kabupaten Tana Toraja, Sulawesi Selatan sebagai program percepatan pendaftaran tanah oleh Pemerintah telah dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 2018. Meskipun dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kelurahan Sarira masih mengalami beberapa kendala yang dihadapi oleh Petugas Satgas Fisik dan Petugas Satgas Yuridis dalam tahap pengumpulan data fisik dan data yuridis,

akan tetapi kendala tersebut tidak menjadi penghalang untuk terlaksananya kegiatan PTSL, sehingga kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tahap ke dua di Kelurahan Sarira ini tetap bisa berjalan dengan efektif dan efisien waktu serta sesuai dengan target perencanaan.

e. Perbedaan

: Perbedaan dari hasil penelitian penulisan hukum ini dengan penulisan yang akan diteliti terletak pada Lokasi penelitian Dimana Tiara Astervelynzhia Arshady Romba dilakukan di DI KABUPATEN TANA TORAJA sedangkan penelitian ini dilakukan di kabupaten sintang Kalimantan barat.

3. a. Judul Penelitian

: Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Klaten

b. Identitas

1) Nama

: Timothy Christian Karelino

2) Falkutas, universitas

: Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya

Yogyakarta

3) Tahun : 2023

c. Rumusan Masalah : Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

- 1) Bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik atas Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Klaten ?
- 2) Apakah terdapat hambatan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik atas Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Klaten ?

d. Hasil Penelitian : Berdasarkan hasil penelitian lapangan yang dilaksanakan di Desa Bawak, Kecamatan Cawas, Kabupaten Klaten seluruh responden menyatakan tahapan dalam proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Bawak, Kecamatan Cawas, Kabupaten Klaten pada tahun 2020 telah berjalan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria

dan Tata Ruang/ Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 2018
tentang Pendaftaran Tanah Sistematis
Lengkap.

- e. Perbedaan : Perbedaan dari hasil penelitian
penulisan hukum ini dengan penulisan
yang akan diteliti terletak pada Lokasi
penelitian dimana Timothy Christian
Karelino dilakukan di Kabupaten Klaten
sedangkan penelitian ini dilakukan di
kabupaten sintang Kalimantan barat.

F. Batasan Konsep

1. Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat
dipunyai oleh orang atas tanah yang dimiliki dengan mengingat Pasal 6
UUPA dan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain. (Pasal
20 ayat (1) UUPA)
2. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh
pemerintahan secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur
meliputi Kesimpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta
pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar,
mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun serta hak-
hak tertentu yang membebaninya. (terdapat dalam PP Nomor 24 Tahun
1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 Ayat (1)).

3. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL 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 (ketentuan umum Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Pasal 1 ayat (2)).

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris yaitu penelitian terhadap hukum tidak tertulis yang dimana hukum yang berlaku di dalam Masyarakat. Penelitian ini akan berhadapan langsung dengan kepala kantor ATR/BPN kabupaten sintang, dan Masyarakat yang sudah mendaftarkan hak milik melalui PTSL dikabupaten Sintang. Sehingga, penelitian ini dilaksanakan melalui penelitian hukum empiris perihal Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di kabupaten sintang

2. Sumber Data

Data yang digunakan penelitian hukum empiris adalah data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari responden dan narasumber melalui wawancara dan kuesioner mengenai Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam pendaftaran hak milik di Kabupaten Sintang provinsi kalimantan barat tahun 2024.

b. Data Sekunder

Data Sekunder pada penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1) Bahan hukum primer

Bahan Hukum Primer dalam penelitian ini terdiri dari :

- a) Undang-Undang Dasar 1945
- 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 Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap selanjutnya diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala

Badan Pertahanan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

f) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

g) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder dalam penelitian ini antara lain penjelasan peraturan-peraturan, buku, jurnal, internet dan hasil penelitian terdahulu.

3. Cara Pengumpulan Data

Cara pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian hukum empiris adalah Kuesioner, Wawancara dan Studi Pustaka.

4. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian dilakukan di Kabupaten Sintang, Provinsi Kalimantan Barat. Kabupaten Sintang terdiri dari 14 Kecamatan, 6 kelurahan dan 407 desa. Kecamatan dengan pendaftaran tanah hak milik terbanyak melalui Program PTSL berada di Kecamatan Binjai Hulu dan kecamatan ini diambil secara purposive sampling. Kecamatan Binjai terdiri dari 11 desa yang kemudian diambil 1 desa secara purposive

sampling yaitu desa Binjai Hulu yang merupakan tempat Program PTSL dilaksanakan.

5. Populasi

Populasi dari penelitian ini adalah Masyarakat Peserta PTSL di Desa Binjai Hulu yang sudah mendaftarkan Hak Milik melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Sintang pada tahun 2024. Total populasi didesa Binjai Hulu berjumlah 326 orang didesa Binjai Hulu, kecamatan Binjai Hulu, Kabupaten Sintang.

6. Sampel

Sampel dari penelitian ini adalah para pemilik tanah yang telah melakukan pendaftaran Hak Milik melalui PTSL pada tahun 2024 di Desa Binjai Hulu, Kabupaten Sintang, minimal 10% dari populasi. Oleh karena itu, sampel dalam penelitian ini berjumlah 32 orang pada tahun 2024.

7. Narasumber dan Responden

a. Narasumber

Narasumber dalam penelitian ini adalah ibu Sari Elsy Priyanti, S.H., M.Kn, sebagai Ajudikasi PTSL 2024 dan Bapak Sarin sebagai Kepala Desa Binjai Hulu.

b. Responden

Responden dalam penelitian ini merupakan peserta PTSL yang terkait secara langsung dengan data yang dibutuhkan. Responden dalam penelitian ini berjumlah 32 responden yang dimana terdiri dari pemilik

tanah yang sudah melakukan pendaftaran tanah melalui Program PTSL pada tahun 2024 di Kabupaten Sintang.

8. Analisis Data

Untuk menganalisis data dalam penelitian ini, pendekatan yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode ini bertujuan untuk mengumpulkan informasi berupa pendapat, keterangan ataupun penjelasan yang berasal dari responden dan narasumber.

H. Sistematika Penulisan Hukum

Sistematika penulisan hukum dalam penelitian ini yaitu:

BAB I : PENDAHULUAN

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

BAB II : PEMBAHASAN

Bab ini terdiri dari Tinjauan Pustaka, Tinjauan tentang Hak Milik, Pendaftaran Tanah dan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), dan Hasil Penelitian.

BAB III : PENUTUP

Bab ini berisi Kesimpulan dan Saran.