

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sumber daya alam yang memiliki nilai strategis bagi kehidupan manusia. Dalam konteks negara Indonesia, tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal dan sumber penghidupan, tetapi juga memiliki dimensi sosial, ekonomi, dan politik yang sangat penting. Perlindungan konstitusional tentang tanah di Indonesia tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa *"Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat"*. Ketentuan konstitusional tersebut mengandung makna filosofis yang mendalam, yakni negara diberi kewenangan untuk menguasai bumi, air, dan kekayaan alam bukan dalam pengertian memiliki, melainkan dalam pengertian mengatur, mengurus, dan mengawasi pemanfaatannya agar dapat memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Konsep penguasaan negara ini kemudian menjadi dasar bagi pembentukan hukum agraria nasional yang bertujuan mewujudkan keadilan sosial dan kesejahteraan masyarakat. Dalam hal hak menguasai negara atas tanah memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur hubungan hukum antara orang dengan tanah, mengatur perbuatan hukum yang berkenaan dengan tanah, serta menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas tanah. Implementasi dari amanat konstitusional tersebut dapat dilihat dari

terbentuknya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria. Undang-Undang Pokok Agraria tersebut merupakan unifikasi dari hukum agraria nasional yang menggantikan pluralisme hukum pertanahan yang berlaku pada masa kolonial sehingga tujuan unifikasi tersebut terlaksana dalam membangun hukum agraria nasional yang adil dan makmur bagi semua rakyat sehingga menjadi dasar bagi pembangunan hukum pertanahan yang lebih kuat sehingga menghapus dualisme hukum warisan kolonial yang tumpang tindih dengan hukum adat. Undang-Undang Pokok Agraria juga mengatur berbagai aspek fundamental mengenai pertanahan, termasuk di dalamnya pengaturan tentang pendaftaran tanah sebagai upaya memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Kepastian hukum hak atas tanah diwujudkan melalui pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Upaya pemerintah dalam melaksanakan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut yaitu dengan menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Pendaftaran Tanah menjadi sangat penting karena dengan adanya pendaftaran tanah, setiap

pihak dapat secara mudah memperoleh informasi menyeluruh tentang tanah yang menjadi perhatian mereka, termasuk di dalamnya data kepemilikan, lokasi geografis, ukuran luas, batas-batas wilayah, dan segala hak serta kewajiban yang ada pada tanah itu.¹ Keberadaan data tanah yang lengkap dan akurat ini sangat membantu dalam proses transaksi jual beli, pewarisan, maupun penggunaan tanah sebagai jaminan kredit, karena pihak-pihak yang berkepentingan dapat melakukan verifikasi status tanah dengan cepat dan terpercaya. Aartjie Tehupeiory berpendapat bahwa, Pendaftaran Tanah mengakomodasi dua kepentingan utama. Pertama, kepentingan pemegang hak atas tanah untuk memperoleh kemudahan dalam membuktikan kepemilikannya melalui sertipikat yang diterbitkan dari proses pendaftaran. Kedua, kepentingan pihak lain seperti calon pembeli dan kreditur untuk mendapatkan data tanah yang akurat dan terpercaya, yang dapat diakses melalui layanan administrasi terbuka di Kantor Pertanahan dengan mengajukan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).²

Menurut Boedi Harsono, Pendaftaran Tanah adalah proses sistematis yang dilaksanakan oleh Negara/Pemerintah secara kontinu dan terorganisir, meliputi pengumpulan keterangan atau data khusus mengenai tanah-tanah di wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, serta penyajian data tersebut bagi keperluan masyarakat, dalam upaya mewujudkan kepastian hukum di sektor

¹ Masyhur, 2024, "Manfaat dan Pentingnya Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) (Studi di Desa Menceh Kecamatan Sakra Timur Kabupaten Lombok Timur)", *Juridica*, Volume 6, Nomor 1, November 2024, Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani, hlm 98.

² Aartje Tehupeiory, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan I, Raih Asa Sukses, Depok, hlm. 8.

pertanahan, termasuk menerbitkan bukti kepemilikan dan melakukan pemeliharaan data.³ Sebenarnya sejalan dengan pengertian pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni: “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.” Pendaftaran Tanah di Indonesia dalam pelaksanaannya dapat dilakukan melalui dua cara yaitu 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 atas prakarsa pemerintah. Sementara itu, Pendaftaran Tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, (Jakarta: Djambatan, 2007), hlm. 72.

desa/kelurahan secara individual atau massal atas permintaan pihak yang berkepentingan.⁴

Menyadari pentingnya percepatan Pendaftaran Tanah untuk mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah di seluruh Indonesia, pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional meluncurkan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Program ini pertama kali diatur melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang bertujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah masyarakat secara adil dan merata.

Kabupaten Ogan Komering Ulu yang terletak di Provinsi Sumatera Selatan melaksanakan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagai salah satu upaya percepatan pendaftaran dan sertifikasi tanah. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik Kabupaten Ogan Komering Ulu tahun 2025, jumlah penduduk Kabupaten Ogan Komering Ulu mencapai 390.048 jiwa dengan luas wilayah 4.797,06 km² yang terdiri dari 13 kecamatan, 143 desa, dan 14 kelurahan.⁵ Laju pertumbuhan penduduk yang terus meningkat setiap tahunnya berdampak langsung terhadap meningkatnya kebutuhan akan tanah, baik untuk keperluan tempat tinggal, usaha, maupun kegiatan ekonomi lainnya. Karakteristik wilayah kabupaten ini sebagai penghasil komoditas perkebunan

⁴ Khalidah, G. A., & Ratna, E., 2019. "*Tinjauan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu*", Notarius, 12(2), 1053-1066, hlm. 1055.

⁵ Badan Pusat Statistik Kabupaten Ogan Komering Ulu, Kabupaten Ogan Komering Ulu Dalam Angka 2025, hlm 45, <https://okukab.bps.go.id> diakses 24 Oktober 2025.

utama seperti karet, kopi, kelapa sawit, dan lada membuat tanah memiliki nilai ekonomi yang sangat tinggi bagi masyarakat dan perusahaan.

Pertumbuhan penduduk yang signifikan menimbulkan konsekuensi hukum yang kompleks dalam bidang pertanahan. Pertambahan jumlah penduduk secara otomatis meningkatkan kebutuhan akan tanah untuk berbagai keperluan, mulai dari pemukiman, lahan pertanian, hingga kegiatan usaha. Kondisi ini berpotensi menimbulkan berbagai permasalahan pertanahan apabila tidak diimbangi dengan sistem administrasi pertanahan yang baik dan kepastian hukum kepemilikan tanah yang jelas. Tanpa adanya pendaftaran tanah yang sistematis dan menyeluruh, masyarakat akan kesulitan dalam membuktikan kepemilikan tanahnya secara sah, yang pada akhirnya dapat memicu sengketa dan konflik pertanahan. Oleh karena itu, kepastian hukum atas kepemilikan tanah menjadi sangat penting untuk melindungi hak masyarakat dan mendukung kegiatan ekonomi di wilayah ini.

Meskipun program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap telah dilaksanakan di Kabupaten Ogan Komering Ulu sejak tahun 2019, masih banyak bidang tanah yang belum terdaftar dan belum memiliki sertifikat. Hal ini menunjukkan bahwa upaya percepatan pendaftaran tanah masih perlu terus ditingkatkan untuk memberikan perlindungan hukum kepada seluruh masyarakat. Pada tahun 2025, program PTSL kembali dilaksanakan di beberapa desa di Kabupaten Ogan Komering Ulu, termasuk Desa Air Paoh di Kecamatan Baturaja Timur. Program ini menjadi sangat penting mengingat kebutuhan masyarakat akan kepastian hukum kepemilikan tanah yang semakin

mendesak di tengah dinamika pertumbuhan penduduk dan perkembangan ekonomi daerah.

Mempertimbangkan pentingnya kepastian hukum atas kepemilikan tanah, laju pertumbuhan penduduk yang terus meningkat, dan kebutuhan akan perlindungan hukum bagi masyarakat, peneliti tertarik untuk melakukan kajian mendalam mengenai pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tahun 2025 di wilayah Kabupaten Ogan Komering Ulu. Penelitian ini menjadi penting untuk mengetahui bagaimana program PTSL dilaksanakan dalam memberikan kepastian hukum kepemilikan tanah kepada masyarakat. Dengan demikian, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam upaya percepatan pendaftaran tanah untuk peningkatan perlindungan hukum masyarakat di Kabupaten Ogan Komering Ulu. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan dengan judul "Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Ogan Komering Ulu Provinsi Sumatera Selatan".

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dipaparkan diatas maka rumusan masalah ialah Bagaimana pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Ogan Komering Ulu Provinsi Sumatera Selatan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, maka dapat dirumuskan tujuan dari penelitian yaitu untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran hak milik atas

tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Ogan Komering Ulu Provinsi Sumatera Selatan.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini secara keseluruhan terbagi menjadi dua yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum agraria, khususnya mengenai teori dan konsep pendaftaran tanah sistematis di Indonesia serta dapat menjadi rujukan akademis bagi pengembangan kajian lebih lanjut tentang implementasi kebijakan pertanahan, khususnya terkait efektivitas program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi:

a. Pemerintah Kabupaten Ogan Komering Ulu

Penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan evaluasi komprehensif bagi Pemerintah Kabupaten Ogan Komering Ulu dalam menilai efektivitas pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di wilayah kabupaten ini. Selain itu, hasil penelitian dapat menjadi acuan dalam meningkatkan koordinasi antar instansi terkait, seperti kantor pertanahan, kelurahan/desa, dan satuan kerja lainnya, guna mempercepat pencapaian target

sertifikasi tanah dan mewujudkan tata kelola pertanahan yang lebih baik.

b. Masyarakat Umum

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat umum, khususnya masyarakat di Kabupaten Ogan Komering Ulu, mengenai pentingnya pendaftaran tanah dan manfaat kepemilikan sertifikat hak atas tanah serta memperoleh informasi yang jelas tentang prosedur, persyaratan, dan mekanisme program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

c. Pemilik Tanah yang Mendaftarkan Hak Milik Atas Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Ogan Komering Ulu pada tahun 2025

Penelitian ini memberikan pemahaman kepada pemilik tanah tentang pentingnya sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti kepemilikan yang sah dan kuat secara hukum, sehingga menjamin kepastian hukum hak atas tanah mereka melalui pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian ini adalah karya original yang dihasilkan dari pemikiran dan usaha riset penulis. Tulisan ini tidak mengandung plagiarisme atau pengambilan dari penelitian yang sudah ada sebelumnya. Untuk menegaskan orisinalitas penelitian, penulis memaparkan beberapa kajian hukum terkait perbedaan dalam fokus kajian.

1. Abdi Anugrah Rivandi ⁶

- a. Judul Penelitian : Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Tanjung Jabung Timur
- a. Tahun : 2024
- b. Instansi : Universitas Jambi
- c. Rumusan Masalah : 1. Bagaimana Implementasi program PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Timur Provinsi Jambi?
2. Apa yang menjadi faktor pendukung dan penghambat dalam pelaksanaan program PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Timur Provinsi Jambi?
- d. Hasil Penelitian : Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan PTSL di Kabupaten Tanjung Jabung Timur sudah berjalan dengan baik dan sesuai standar kebijakan nasional, dengan dukungan cukup dari pemerintah daerah dan partisipasi masyarakat yang

⁶ Abdi Anugrah Rivandi, 2024, *“Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Tanjung Jabung Timur”*, Universitas Jambi.

mulai tumbuh. Implementasi didukung oleh komunikasi antar organisasi yang lancar dan dukungan dari kepala daerah. Namun, masih terdapat beberapa hambatan, seperti keterbatasan sumber daya manusia, sarana prasarana yang belum optimal, kurangnya pemahaman penuh masyarakat terhadap program, dan kendala administratif berupa dokumen kepemilikan tanah yang belum lengkap. Social-politik juga menjadi faktor penghambat karena kekhawatiran masyarakat terkait biaya dan kompleksitas proses.

Strategi yang disarankan adalah optimalisasi fungsi perangkat pertanahan, peningkatan komitmen pemerintah lokal, dan pelaksanaan sosialisasi lebih menyeluruh kepada masyarakat agar pencapaian target sertifikasi tanah semakin maksimal.

Pada akhirnya, PTSL berkontribusi signifikan dalam memberikan kepastian

hukum kepemilikan tanah dan perlindungan hukum kepada masyarakat, walaupun perlu perbaikan pada aspek sumber daya dan edukasi publik agar program lebih optimal.

- e. Perbedaan : Perbedaan terletak pada fokus dan lokasi penelitian, dimana penelitian Abdi Anugrah Rivandi membahas mengenai “Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Tanjung Jabung Timur”, sedangkan penelitian ini berfokus pada “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik Atas Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Ogan Komering Ulu Provinsi Sumatera Selatan.”

2. Maria Febrianti Nena Mbulang ⁷

- a. Judul Penelitian : Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dalam Pendaftaran Hak

⁷ Maria Febrianti Nena Mbulang, 2024, “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Sebagai Upaya Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Nagekeo Provinsi Nusa Tenggara Timur”, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Milik Atas Tanah Sebagai Upaya Mewujudkan
Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten
Nagekeo Provinsi Nusa Tenggara Timur

- b. Tahun : 2024
- c. Instansi : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- d. Rumusan Masalah : 1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) dalam pendaftaran hak milik atas tanah sebagai Upaya mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kabupaten Nagekeo Provinsi Nusa Tenggara Timur Tahun 2023?
2. Apa hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) dalam pendaftaran hak milik atas tanah di Kabupaten Nagekeo Provinsi Nusa Tenggara Timur Tahun 2023?
- e. Hasil Penelitian : Penelitian di Kabupaten Nagekeo menunjukkan pelaksanaan PTSL tahun 2023 telah berjalan sesuai ketentuan Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Proses

pelaksanaan dilakukan melalui 13 tahapan yang teratur dan tertib, serta berhasil mewujudkan tertib administrasi pertanahan yang berdampak meningkatkan kualitas pelayanan publik di bidang pertanahan.

Dari 37 responden yang terlibat, seluruhnya telah memperoleh Sertifikat Hak Milik dan merasakan manfaat nyata berupa jaminan perlindungan dan kepastian hukum atas bidang tanah mereka.

Hambatan utama dalam pelaksanaan PTSL meliputi rendahnya literasi masyarakat mengenai pentingnya sertifikasi tanah, rendahnya antusiasme masyarakat, munculnya surat sanggahan dari berbagai pihak, serta kendala finansial seperti kesulitan menyediakan materai, map administrasi, serta pilar atau patok batas tanah.

Kantor Pertanahan Kabupaten Nagekeo telah mengupayakan solusi efektif untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut, termasuk memberikan sosialisasi yang lebih intensif dan mempermudah proses administrasi.

Penambahan sumber daya manusia juga disarankan untuk meningkatkan efisiensi pelaksanaan program.

- f. Perbedaan : Perbedaannya terletak pada tujuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Dimana penulis Maria Febrianti Nena Mbulang, sasarannya untuk mewujudkan “Tertib Administrasi Pertanahan” sedangkan penulis dalam penelitian ini sasarannya difokuskan pada mewujudkan “Kepastian Hukum.”

3. **Viona Christya⁸**

- 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. Tahun : 2021
- c. Instansi : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- d. Rumusan Masalah : Apakah pelaksanaan pendaftaran hak milik melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap

⁸ Viona Christya, 2021, “*Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dalam Rangka Mewujudkan Kepastian Hukum di Kabupaten Paser Provinsi Kalimantan Timur*”, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

di Kabupaten Paser Provinsi Kalimantan Timur telah mewujudkan kepastian hukum?

- e. 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.
- f. Perbedaan : Perbedaannya terletak pada lokasi penelitian. Dimana Viona Christya melakukan penelitian di Desa Modang, Kabupaten Paser, Provinsi Kalimantan Timur sedangkan peneliti melakukan penelitian di Kabupaten Ogan Komering Ulu Provinsi Sumatera Selatan.

F. Batasan Konsep

1. Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 (Pasal 20 ayat (1) 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, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya (Pasal 1 butir (9) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah)
3. 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 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap).

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris ialah pendekatan dengan melihat sesuatu kenyataan hukum di dalam masyarakat.⁹ Penelitian ini menggunakan data primer yang dikumpulkan langsung dari responden dan narasumber terkait pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Ogan Komering Ulu tahun 2025.

2. Sumber Data

Dalam penelitian hukum ini, penulis menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang didapat langsung dari responden dan narasumber melalui wawancara terkait pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Ogan Komering Ulu Provinsi Sumatera Selatan. Data sekunder pada penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

- 1) Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang relevan dengan penelitian. Pada penelitian ini meliputi:
 - a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;

⁹ Zainudin Ali, 2022, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 175.

- 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 Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;

2) Bahan hukum sekunder adalah buku-buku, tulisan-tulisan ilmiah, jurnal, internet, dokumen-dokumen resmi, dan hasil penelitian yang terkait dengan objek yang diteliti yaitu pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

3. Cara Mengumpulkan Data

- a. Untuk memperoleh data primer dilakukan dengan cara pengumpulan data melalui kuesioner yang berisi pertanyaan dan jawaban dari responden sebagai pemilik tanah yang telah melakukan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tahun 2025 dan wawancara dilakukan dengan Sekretaris Desa Kantor Desa Air Paoh Bapak Rudi, Kepala Urusan Umum Kantor Desa Air Paoh Bapak Roby Hirawan dan Penata Pertanahan Ahli Pertama Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Bapak Arvian Alimul Khaq, S.H.

- b. Untuk memperoleh data sekunder dilakukan studi kepustakaan yaitu dengan mempelajari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan melakukan analisis terhadap data-data tersebut secara kualitatif.

4. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat terjadinya situasi hukum yang diteliti. Penelitian ini dilaksanakan di Kabupaten Ogan Komering Ulu, Provinsi Sumatera Selatan. Kabupaten Ogan Komering Ulu terdiri dari 13 kecamatan. Dari 13 kecamatan diambil satu kecamatan secara *purposive sampling* yaitu Kecamatan Baturaja Timur dikarenakan Kecamatan Baturaja Timur telah mengikuti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tahun 2025. Kecamatan Baturaja Timur memiliki empat desa. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tahun 2025 diikuti oleh empat desa, yaitu Desa Air Paoh, Sepancar Lawang Kulon, Terusan, dan Tanjung Kemala. Dari empat desa tersebut diambil satu desa secara *random sampling* yaitu Desa Air Paoh.

5. Populasi dan Sampel

- a. Populasi adalah keseluruhan objek atau himpunan objek dengan ciri yang sama. Populasi dalam penelitian ini adalah para pemilik tanah yang mendaftarkan hak milik atas tanah mereka melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tahun 2025 di Desa Air Paoh, Kecamatan Baturaja Timur, Kabupaten Ogan Komering Ulu yang berjumlah 42 orang.

- b. Sampel adalah himpunan bagian atau sebagian dari populasi. Metode penentuan sampel dalam penelitian ini ialah secara *purposive sampling*, karena tidak semua pemilik tanah yang mengikuti PTSL mau ditemui sehingga dalam penelitian diambil minimal 10% dari populasi.

6. Responden dan Narasumber

- a. Responden dalam penelitian ini adalah masyarakat di Desa Air Paoh yang telah melakukan Pendaftaran Hak Milik atas Tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tahun 2025 yang berjumlah 5 orang.
- b. Narasumber dalam penelitian ini adalah:
 - 1) Penata Pertanahan Ahli Pertama Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu, Bapak Arvian Alimul Khaq, S.H
 - 2) Sekretaris Desa Kantor Desa Air Paoh, Bapak Rudi
 - 3) Kepala Urusan Umum Kantor Desa Air Paoh, Bapak Roby Hirawan

7. Analisis Data

Data yang dikumpulkan dianalisis dengan pendekatan kualitatif. Metode penarikan kesimpulan yang digunakan adalah metode induktif, dimana kesimpulan diambil dengan cara menganalisis data-data khusus terlebih dahulu, kemudian hasilnya digeneralisasi menjadi kesimpulan yang bersifat umum.¹⁰

¹⁰ Zainudin Ali, 2022, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 107.

H. Sistematika Penulisan Skripsi

BAB I : PENDAHULUAN

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

BAB II : PEMBAHASAN

Bab ini berisi tinjauan tentang hak milik, tinjauan tentang pendaftaran tanah, tinjauan tentang pendaftaran tanah sistematis lengkap dan hasil penelitian.

BAB III : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan saran.

BAB II

PEMBAHASAN

A. Tinjauan tentang Hak Milik

1. Pengertian Hak Milik

Hak milik merupakan hak yang sangat fundamental dan merupakan hak pokok yang dilindungi oleh konstitusi. Dalam Pasal 28 ayat (4) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 diatur bahwa setiap individu berhak memiliki hak milik, dan hak tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang oleh pihak manapun. Selain itu, Undang-Undang Pokok Agraria sebagai regulasi utama hukum pertanahan nasional menyatakan bahwa hak milik atas tanah adalah hak yang bersifat turun-temurun, paling kuat, dan paling lengkap yang dapat dimiliki seseorang atas tanah, dengan memperhatikan ketentuan bahwa seluruh hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Hal ini dipertegas dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa, "*Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.*"

Ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa hak milik merupakan hak yang bersifat turun-temurun, paling kuat, dan paling penuh yang dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia. Sifat turun-temurun dalam hak milik mengandung arti bahwa hak milik atas tanah dapat beralih karena hukum dari pemiliknya yang meninggal dunia kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak