

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia merupakan negara agraris yang memiliki hasil bumi yang melimpah dan negara kepulauan yang memiliki hasil laut yang beraneka ragam, Indonesia juga kaya akan hasil tambang sehingga apabila diolah secara efektif dan efisien dapat menghasilkan nilai ekonomi yang tinggi.

Pembangunan nasional dilaksanakan secara berkesinambungan untuk mewujudkan tujuan nasional sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 alinea 4 yang berbunyi:

“Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.”

Pembangunan merupakan salah satu kunci keberhasilan suatu negara untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat dan memenuhi seluruh kebutuhan masyarakat. Hal tersebut dikarenakan pembangunan merupakan proses menuju perubahan, perkembangan dari suatu kesulitan menuju ke arah kemudahan.

Pertanahan merupakan salah satu faktor penentu bagi tercapainya keberhasilan serta pemerataan pembangunan, dalam arti kepentingan nasional.

Dikatakan penting, karena tanah menjadi kebutuhan yang sangat menentukan bagi hajat hidup manusia.

Dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 disebutkan bahwa : “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Pemahaman hak atas tanah tidak dapat dilepaskan dengan fungsi sosial dari tanah (UUPA Pasal 6). Hal tersebut dapat dilihat pada makna hak milik yang digambarkan dalam pasal 20, yaitu Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.¹

Kebutuhan masyarakat akan tanah dari hari ke hari terus meningkat, searah dengan lajunya pembangunan di segala bidang yang dilaksanakan oleh Bangsa Indonesia. Dengan demikian fungsi tanahpun mengalami perkembangan sehingga kebutuhan masyarakat akan tanah juga terus mengalami perkembangan yang disesuaikan dengan tingkat kebutuhan yang beranekaragam. Dalam berbagai aspek kehidupan manusia pasti membutuhkan tanah. Begitu pentingnya tanah bagi manusia, dapat dilihat dari kenyataan bahwa manusia tidak mungkin hidup terlepas dari tanah.

Berbagai aktivitas, manusia selalu berhubungan dengan tanah dan segala aktivitas tersebut selalu dilakukan di atas tanah. Manusia berkembang biak hidup serta melakukan segala aktivitas diatas tanah, sehingga setiap

¹Mohammad Machfudh Zarqoni, 2015, *Hak Atas Tanah “Perolehan, Asal, Dan Turunannya, Serta Kaitannya Dengan Jaminan Kepastian Hukum (Legal Guarantee) Maupun Perlindungan Hak Kepemilikannya (Property Right)”*, PT. Prestasi Pustakaraya, Jakarta, hal. 36.

saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Karena begitu berharganya tanah bagi kehidupan manusia maka seringkali tanah menjadi pemicu timbulnya sengketa dalam masyarakat. Orang akan menggunakan berbagai cara untuk dapat memiliki atau menguasai tanah sekalipun itu dilakukan dengan cara melanggar hukum. Penguasaan tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah, yang sering disebut dengan pendudukan tanah secara liar tidak jarang terjadi dalam masyarakat. Hal ini disebabkan di satu sisi luas tanah semakin terbatas, sedangkan kebutuhan masyarakat akan tanah semakin bertambah.

Dalam mengatasi masalah di bidang pertanahan tersebut, maka pemerintah mengeluarkan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, yaitu Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA.²UUPA merupakan pedoman pokok untuk mengatur masalah dan meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.³Dengan berlakunya UUPA terjadi perubahan fundamental pada hukum agrarian di Indonesia, terutama di bidang pertanahan.⁴

Satu tahun setelah lahirnya Undang-undang Nomor 5 tahun 1960, pemerintah telah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961

²Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksananya, Jilid I, Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, hlm. 220.

³Bachtiar Effendi, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*,A (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah), Alumni, Bandung, hlm. 5.

⁴Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Jilid I, Hukum Tanah Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm. 1.

tentang pendaftaran tanah. Kemudian dalam perjalanannya dipandang tidak lagi tercapai hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional. Pada tahun 1997 dicabutnya Peraturan Pemerintah nomor 10 Tahun 1961, Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridhis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Sejak dikeluarkannya beberapa peraturan dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah, Pemerintah telah secara terus menerus berusaha melaksanakan Pendaftaran tanah di seluruh wilayah negara untuk menjamin kepastian hukum. Namun hingga saat ini, penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut belum memberikan hasil yang memuaskan. Wilayah yang telah dilaksanakan pendaftaran tanah belum mencapai 100%. Jika tidak segera ditingkatkan, maka akan munculnya berbagai konflik dan sengketa pertanahan. Adapun jika seluruh wilayah Republik Indonesia telah didaftarkan maka akan terwujud :

1. Kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah, dan hak-hak lain yang terdaftar, sehingga pada saat yang diperlukan dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Sebagai tanda bukti, sertifikat tanah diberikan kepada

pemegang hak sebagai sebuah produk hukum yang dapat digunakan bilamana perlu.

2. Jaminan keterbukaan informasi terkait bidang tanah/satuan rumah sehingga bisa dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan secara sah. Kejelasan informasi ini merupakan dukungan bagi perbuatan hukum mengenai bidang-bidang dan satuan-satuan rumah yang sudah terdaftar tersebut.
3. Jaminan terselenggaranya tetap administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah, termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya wajib didaftar. Hal ini akan mengurangi atau bahkan mengurangi potensi sengketa karena adanya ketidakjelasan kepemilikan atau kepemilikan ganda.

Tujuan diundangkannya UUPA ditetapkan dalam Penjelasan Umum UUPA, yaitu;⁵

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

⁵Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, hal. 150.

Berkenaan dengan hal diatas,Pasal 2 ayat (1) UUPA menyatakan “Bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk dikuasai oleh negara”. Berkenaan dengan hal tersebut diartikan bahwa negara bukan sebagai pemilik tanah melainkan sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat yang bertindak sebagai pemilik atau badan penguasa.

Sesuai dengan pokok pikiran di atas, redaksi “dikuasai” bukan berarti “dimiliki”, akan tetapi memiliki pengertian, yang memberi wewenang pada tingkat tertinggi, guna :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaannya;
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Sedangkan Pasal 19 UUPA mengatur pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah, yaitu;⁶

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi; pengukuran, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut;

⁶*Ibid.*

3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggarannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria;
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya-biaya tersebut.

Adanya pembentukan UUPA tentunya mempunyai aspek-aspek penting yang ingin disampaikan, salah satunya yaitu “Program *Landreform*.”⁷*Landreform* di Indonesia bertujuan untuk dapat meningkatkan penghasilan dan taraf hidup bagi para petani khususnya bagi penggarap sawah, karena hal ini merupakan landasan pembagunan di sektor ekonomi untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur yang berlandaskan Pancasila.⁸

Dalam pasal 19 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa yang mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia adalah pemerintah. Namun dalam pasal ini tidak menyebutkan instansi Pemerintah mana yang mengadakan pendaftaran tanah tersebut. Begitu pula didalam pasal 1 PP No. 10

⁷ 5 Program Landrefrom:

- a. Pembatasan luas maksimum penguasaan tanah.
- b. Larangan pemilikan tanah secara Absentee (Guntai).
- c. Retribusi tanah-tanah yang selebihnya dari batas maksimum, tanah-tanah yang terkena larangan Absentee, tanah-tanah bekas swapraja, dan tanah-tanah negara.
- d. Pengaturan soal pengembalian dan penebusan tanah-tanah pertanian yang digadaikan.
- e. Pengaturan kembali perjanjian bagi hasil tanah pertanian.
- f. Penetapan luas minimum pemilikan tanah pertanian disertai larangan untuk melakukan perbuatan yang mengakibatkan pemecahan pemilikan tanah-tanah pertanian menjadi terlampau kecil.

⁸Dalam Jurnal Sigit Budi Prabowo, “*Pemilikan Tanah Pertanian Secara Absentee Dan Pertanggung Jawaban Hukum Badan Pertanahan Kabupaten Boalemo Atas Penerbitan Sertifikat*”, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, 2016, hal. 3.

Tahun 1961 hanya menyebutkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh jawatan pendaftaran Tanah.

Pasal 19 Ayat (3) UUPA menyebutkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan menteri Agraria. Dalam penjelasan Umum Angka IV UUPA dinyatakan bahwa “ Pendaftaran tanah akan diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan Negara dan masyarakat, lalu lintas sosial ekonomi dan kemungkinan-kemungkinannya dalam bidang personel dan peralatannya. Oleh karena itu, akan didahulukan penyelenggaraannya di kota-kota lambat laun meningkat pada kadaster yang meliputi wilayah Negara”.

UUPA menetapkan bahwa bagi rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya pendaftaran tanah. Hal ini ditegaskan dalam pasal 19 Ayat (4) UUPA, yaitu “Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran yang termaksud dalam Ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.” Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, pemerintah tidak mampu membebaskan seluruh biaya pendaftaran tanah yang menjadi kewajiban bagi pemohon pendaftaran tanah, disebabkan oleh keterbatasan dana yang dimiliki oleh pemerintah. Pemerintah hanya memberikan subsidi biaya pendaftaran tanah kepada pemohon pendaftaran tanah. Contoh pendaftaran tanah yang biayanya di subsidi oleh pemerintah adalah proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA).

PRONA diatur dalam keputusan menteri dalam negeri Nomor 189 tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria. Tujuan utama dari PRONA adalah memproses pensertipikatan tanah secara masal yang pelaksanaannya dilakukan secara terpadu dan ditunjukkan bagi segenap lapisan masyarakat, badan hukum keagamaan, badan hukum sosial dan lembaga pendidikan, serta menyelesaikan secara tuntas terhadap sengketa-sengketa tanah yang bersifat strategis.

Melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 tahun 2018 merupakan salah satu langkah operasional yang melakukan pendaftaran tanah secara sistematis, yaitu dengan mendaftar semua bidang tanah di suatu wilayah desa atau sebagiannya. Pendaftaran tanah dengan cara ini dianggap dapat memberi hasil yang lebih besar dalam waktu yang relatif lebih singkat, karena pengumpulan data pendaftaran tanahnya dilakukan serentak mengenai semua bidang tanah yang ada dalam suatu desa/kelurahan dan masyarakat luas mengetahui diadakannya pendaftaran tanah, sehingga keberatan-keberatan yang ada dapat segera diketahui pula. Selain itu cara pendaftaran tanah sistematis juga menghasilkan peta pendaftaran tanah yang memuat peta bidang-bidang tanah yang didaftar secara terkonsolidasi dan terhubung dengan titik ikat tertentu, sehingga di kemudian hari dapat dilakukan rekonstruksi batas dengan mudah. Dengan demikian dapat dihindarkan adanya sengketa mengenai batas bidang tanah yang sampai sekarang masih sering terjadi. Tertib administrasi pertanahan; berarti diatur data-data setiap bidang tanah dicatat dan diketahui dengan mudah, baik mengenai riwayat,

kepemilikan, subjek haknya, keadaan fisik serta ketertiban prosedur dalam setiap urusan yang menyangkut tanah.⁹

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 tahun 2018 berusaha memberikan kepastian hukum terhadap pemilik atau yang menguasai tanah untuk melakukan pendaftaran tanah. Hal ini terlihat dengan adanya sistem pendaftaran secara *sporadis* dan sistem pendaftaran secara *sistematik*. Pendaftaran tanah yang dilakukan dengan cara *sporadis*, pemilik tanah yang aktif untuk melakukan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah secara *sistematik* merupakan pendaftaran tanah yang melibatkan pemerintah (Badan Pertanahan Nasional) sebagai pelaksana dibantu oleh sebuah panitia *ajudikasi* (sesuai ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 tahun 2018)¹⁰

Dalam rangka pencapaian target penyelesaian pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dibutuhkan dukungan berbagai pihak. Pada tahun 2017 Presiden RI menginstruksikan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Sofyan A. Djalil, untuk mengadakan program sertifikasi tanah bagi masyarakat pedesaan secara besar-besaran :

Mengutip dari kata-kata pak Sofyan “Saya sudah berikan target ke Pak Sofyan (Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN). Minimal lima juta di tahun 2017.

⁹Dalam Jurnal Marthinus Mesak Mandala, “Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Barito Timur”, Fakultas Hukum Atma Jaya, Yogyakarta, 2016, hal. 4.

¹⁰Widhi Handoko, 2014, *Kebijakan Hukum Pertanahan “Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif”*, Thafa Media, Yogyakarta, hal. 241.

Tahun 2018 minimal tujuh juta. Tahun depannya lagi sembilan juta. Saya hitung betul”

Target sertifikasi tanah melalui PRONA pada tahun-tahun sebelum 2017 kurang dari 1 juta bidang per tahun, maka mulai tahun 2017 terjadi peningkatan target pensertipikatan bidang tanah. Terobosan yang dilakukan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam menyongsong target tersebut adalah melalui program yang disebut Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), melalui program ini Pemerintah bertekad untuk menyelesaikan pemetaan, registrasi dan sertifikasi tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia pada tahun 2025.¹¹

Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dalam program PTSL ini mendapatkan target sebanyak 43.000 bidang tanah. Terdiri dari PTSL 41.590 bidang tanah dan Lintas Sektor (LINTOR) sejumlah 1.410 bidang tanah yang meliputi sektor pertanian 600 bidang tanah, sektor UKM sebanyak 600 bidang tanah dan sektor nelayan sebanyak 210 bidang tanah. Sasaran PTSL di Kabupaten Demak dibagi menjadi 5 Tim Ajudikasi PTSL dengan susunan : Ketua, Wakil Ketua yang Membidangi Hubungan Hukum Agraria, Wakil Ketua yang Membidangi Infrastruktur Pertanahan, Sekretaris dan Anggota. PTSL perlu menjadi perhatian masyarakat karena memberikan kemudahan dalam pengurusan sertifikat tanah. Kemudahan itu diantaranya tanpa ada pemungutan biaya pendaftaran meski komponen biaya persyaratan seperti pembelian materai, patok tanah, serta biaya perpajakan tanah tetap ditanggung oleh

¹¹ Pusat Penelitian dan Pengembangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN,2017, “*Paper Kebijakan Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah*”, Jakarta. hal. 7.

pemohon. PTSL ini juga diharapkan dapat guna menekan potensi sengketa dan konflik pertanahan yang diakibatkan oleh belum jelasnya status kepemilikan/penguasaan atas tanah di mata hukum dapat diminimalisasi.

Berdasarkan uraian di atas dan untuk mengetahui sejauh mana pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terhadap kepastian hukum hak atas tanah di suatu kabupaten, maka penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul: **“Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Demak”**.

B. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang masalah di atas, maka penulis merumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Demak?
2. Apakah ada hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya serta bagaimana mengatasi hal tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam permasalahan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan memahami pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Demak.

2. Untuk mengetahui dan memahami hambatan-hambatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis dan cara-cara mengatasi hambatan tersebut.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat atau kegunaan baik secara teoritis maupun secara praktis. Adapun kegunaan yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis;

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya hukum pertanahan serta untuk memahami perbedaan-perbedaan yang terjadi antara teori dengan teknis pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

2. Kegunaan Praktis;

Memberikan acuan atau informasi kepada masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah guna tercapainya kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah dan tertib pertanahan, serta sebagai bahan masukan untuk perencanaan, pelaksanaan, pengambilan keputusan dan evaluasi dalam hal pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di kemudian hari.

E. Terminologi

1. Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik

Indonesia Nomor 6 tahun 2018, yaitu serangkaian 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.

2. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

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.¹²

3. Kantor Pertanahan

Badan Pertanahan nasional (BPN) adalah lembaga Pemerintah non Kementrian yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada presiden dan di pimpin oleh Kepala (sesuai dengan Perpres No. 63 Tahun 2013). Badan pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah dibidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

¹² Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Kantor pertanahan kabupaten Demak terletak di jalan bhayangkara Baru No.1 Bogorame, Bintoro kecamatan Demak kabupaten Demak.

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis-empiris, Pendekatan yuridis (hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*), karena dalam membahas permasalahan penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum (baik hukum yang tertulis maupun hukum yang tidak tertulis atau baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder). Pendekatan empiris (hukum sebagai kenyataan sosial, kultural atau *das sein*), karena dalam penelitian ini digunakan data primer yang diperoleh dari lapangan. Jadi, pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini maksudnya adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan yaitu tentang pelaksanaan PTSL di kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah *deskriptif analitis*. Penelitian deskriptif analitis adalah penelitian yang mengarah pada pendiskripsian secara rinci dan mendalam mengenai potret dan kondisi tentang apa yang sebenarnya terjadi menurut apa adanya di lapangan.

Digunakan pendekatan kualitatif oleh penulis bertujuan untuk mengerti atau memahami gejala yang diteliti. Penulis melakukan penelitian dengan tujuan

menarik azas-azas hukum yang dapat dilakukan terhadap hukum positif tertulis maupun hukum positif tidak tertulis.

3. Sumber dan Jenis Data

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

a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari narasumber. Data ini diperoleh dengan mengadakan *interview* atau wawancara secara langsung dengan responden. Dalam penelitian ini wawancara yang digunakan adalah bebas terpimpin, yakni data yang diperoleh dari penelitian melalui wawancara dengan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

b. Data sekunder, yakni data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan sebagai berikut:

- a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- b) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- c) Buku-buku dan literatur yang mendukung.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data dilakukan dengan wawancara dan studi kepustakaan yang dilakukan dengan berikut ini.

a. Wawancara

Wawancara dilakukan dengan cara mengajukan pertanyaan kepada subjek penelitian yang telah ditentukan dalam penelitian ini. Pertanyaan yang diajukan kepada subjek penelitian tersebut dibuat dalam bentuk pedoman wawancara berisi pertanyaan yang akan ditanyakan kepada subjek penelitian.

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan dilakukan dengan cara membaca, mempelajari, serta menganalisis bahan-bahan ilmu hukum yaitu berbagai peraturan perundangan, buku-buku, tulisan ilmiah dan makalah yang berkaitan dengan materi.

6. Analisis Data

Data dalam penelitian ini dianalisis secara kualitatif yaitu data sekunder yang berupa teori, definisi dan substansinya dari berbagai literatur, dan peraturan perundang-undangan, serta data primer yang diperoleh dari wawancara, observasi dan studi lapangan, kemudian dianalisis dengan undang-undang, teori dan pendapat pakar yang relevan, sehingga diperoleh suatu gambaran yang jelas dan lengkap sehingga dihasilkan suatu kesimpulan yang dapat dipergunakan untuk menjawab rumusan masalah.

G. Sistematika Penulisan

Pembahasan dalam skripsi ini akan disajikan dalam empat bab yaitu sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang uraian mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat hasil penelitian, Terminologi , metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka menerangkan mengenai teori yang digunakan untuk mendekati permasalahan yang akan diteliti, dan memuat jawaban sementara atas rumusan masalah.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan diuraikan hasil dari penelitian yang dilakukan, analisis data yang telah dilakukan dan pembahasan.

BAB IV PENUTUP

Pada bab ini disusun suatu kesimpulan terhadap pokok permasalahan yang telah dibahas sebelumnya. Sedangkan saran diperuntukkan bagi pembaca dan lembaga yang diteliti, agar saran yang dipaparkan dapat memberi pengetahuan dan manfaat dalam kebijakan manajemen sumber

daya manusia, serta dikembangkan menjadi bahan kajian peneliti berikutnya.