

**OPTIMALISASI PENDAFTARAN TANAH DALAM MENCAPI
KEPASTIAN HUKUM DI KAPANEWON IMOGLI, KABUPATEN
BANTUL PADA TAHUN 2023**



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
DOSEN PEMBIMBING:
ISWANTORO, S.H., M.H.
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2025

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Persetujuan Skripsi

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

Assalamualaikum Wr.Wb.

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Salma Nafisah Zulfa Yusro

NIM : 21103040188

Judul : Optimalisasi Pendaftaran Tanah Dalam Mencapai Kepastian Hukum Di Kapanewon Imogiri, Kabupaten Bantul Pada Tahun 2023

Sudah dapat diajukan kepada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi atau tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapan terima kasih.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 27 Februari 2025

Pembimbing



Iswantoro, S.H., M.H.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Nama : Salma Nafisah Zulfa Yusro

NIM : 21103040188

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul
“OPTIMALISASI PENDAFTARAN TANAH DALAM MENCAPI
KEPASTIAN HUKUM DI KAPANEWON IMOHIRI KABUPATEN BANTUL
PADA TAHUN 2023” adalah asli, hasil penelitian/karya saya sendiri kecuali pada
bagian-bagian yang dirujuk sumbernya, dan bukan merupakan plagiasi dari karya
orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti terdapat penyimpangan dalam karya
ini, maka saya siap untuk bertanggung jawab sepenuhnya sesuai dengan ketentuan
hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 27 Februari 2025



Salma Nafisah Zulfa Yusro

ABSTRAK

Pendaftaran tanah merupakan langkah penting dalam menciptakan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan kemanfaatan bagi masyarakat. Di Kapanewon Imogiri, pada tahun 2023 pelaksanaan pendaftaran tanah belum optimal dilakukan meskipun program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) telah dilaksanakan pada tahun sebelumnya. Berbagai hambatan masih ditemukan, baik dari segi administratif, teknis, maupun pemahaman masyarakat terkait pendaftaran tanah. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Optimalisasi Pendaftaran Tanah Demi Kepastian Hukum di Kapanewon Imogiri Pada Tahun 2023 serta mengidentifikasi hambatan yang menghambat prosesnya.

Penelitian ini menggunakan tiga teori utama, yaitu teori kepastian hukum, teori perlindungan hukum, dan teori kemanfaatan hukum. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris melalui penelitian lapangan. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui tiga alat, yaitu observasi, dokumentasi, dan wawancara. Wawancara terstruktur dilakukan dengan berbagai pihak terkait, yaitu juga baya dari tiga kelurahan di Kapanewon Imogiri serta Badan Pertanahan Kabupaten Bantul. Selanjutnya, analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif yang dipaparkan secara deskriptif analitis.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah di Kapanewon Imogiri telah didukung oleh beberapa faktor, seperti kesadaran masyarakat yang tinggi, target pendaftaran tanah pertahun, pelaksanaan Program PTS, serta kinerja para pemerintah. Namun, di lapangan masih ditemukannya banyak hambatan yang menyebabkan pelaksanaan pendaftaran tanah belum optimal. Hambatan dalam pendaftaran tanah di Kapanewon imogiri meliputi, permasalahan pada *Letter C*, ketidakjelasan status kepemilikan tanah, kurangnya koordinasi antara pemerintah kelurahan dengan ATR/BPN Bantul, biaya pendaftaran tanah secara sporadis dan ketimpangan aturan dalam pendaftaran tanah.

Kata kunci: Pendaftaran tanah, kepastian hukum, perlindungan hukum, PTS, Kapanewon Imogiri.

ABSTRACT

Land registration is a crucial step in ensuring legal certainty, legal protection, and benefits for society. In Kapanewon Imogiri, the implementation of land registration in 2023 has not been optimal, despite the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program being conducted in the previous year. Various obstacles were still encountered, including administrative, technical, and public awareness issues regarding land registration. Therefore, this study aims to analyze the optimization of land registration for legal certainty in Kapanewon Imogiri in 2023 and identify the barriers that hinder the process.

This study employs three main legal theories: the theory of legal certainty, the theory of legal protection, and the theory of legal benefit. The research utilizes an empirical legal research method through field studies. Data collection techniques involve three approaches: observation, documentation, and interviews. Structured interviews were conducted with various relevant parties, including jaga baya from three villages in Kapanewon Imogiri and the Land Office (BPN) of Bantul Regency. The collected data were then analyzed qualitatively using a descriptive-analytical approach.

The research findings indicate that the implementation of land registration in Kapanewon Imogiri has been supported by several factors, such as high public awareness, annual land registration targets, the implementation of the PTS defense program, and the performance of government authorities. However, numerous obstacles were still found in the field, which led to the suboptimal implementation of land registration. These obstacles include issues with Letter C, unclear land ownership status, lack of coordination between the village government and the ATR/BPN Bantul, sporadic land registration costs, and regulatory inconsistencies in the land registration process.

Keywords: *Land registration, legal certainty, legal protection, PTS defense, Kapanewon Imogiri.*

HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-297/Un.02/DS/PP.00.9/03/2025

Tugas Akhir dengan judul

: OPTIMALISASI PENDAFTARAN TANAH DALAM MENCAPAI KEPASTIAN HUKUM DI KAPANEWON IMOGIRI, KABUPATEN BANTUL PADA TAHUN 2023

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : SALMA NAFISAH ZULFA YUSRO
Nomor Induk Mahasiswa : 21103040188
Telah diujikan pada : Rabu, 05 Maret 2025
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR

Ketua Sidang



Iswantoro, S.H., M.H.
SIGNED

Valid ID: 67ced296587e7



Pengaji I

Surur Roiqoh, M.H.
SIGNED

Valid ID: 67ce69f8b582e



Pengaji II

Yulianta Saputra, S.H. M.H.
SIGNED

Valid ID: 67ce7c61713e9



Yogyakarta, 05 Maret 2025
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Prof. Dr. Ali Sodiqin, M.Ag.
SIGNED

Valid ID: 67ca0ac1710b

MOTTO

لَا يُكَفِّرُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا

"Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan

kesanggupannya"

(Q.S. Al-Baqarah': 286)

"bukan ingin menjadi lebih baik dari orang lain, tapi aku hanya
ingin lebih baik dari diriku yang dulu"

Ali bin Abi Thalib

فَمَنْ يَعْمَلْ مِثْقَالَ ذَرَّةٍ خَيْرًا يَرَهُ

"Barangsiapa yang mengerjakan kebaikan sekecil apapun, niscaya
dia akan melihat (balasan)-nya".

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirabbil'alamiiin.

Segala puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT yang senantiasa memberikan pertolongan dan keyakinan yang tiada henti terhadap penulis

sehingga bisa sampai di titik ini.

Teruntuk kedua orangtua tersayang, Ibu Sunarsih yang selalu menuntun saya dengan penuh cinta dan kasih sayang dengan caranya sendiri agar tidak salah arah, dan Ayah Muchammad Yusro yang selalu membimbing saya agar menjadi manusia yang memiliki hati yang selalu kuat dan lapang, serta menjadi sosok yang selalu meyakinkan penulis bisa menyelesaikan skripsi ini, saya ucapkan terimakasih banyak atas segala doa, usaha, air mata, dan keringat, dan pengorbanan yang menyeratai saya sampai di titik ini, semoga Ibu dan Ayah bisa hidup lebih lama dan melihat saya menggapai impian saya.

Teruntuk kedua adikku tersayang, Khansa dan Khayla, terimakasih selalu mendukung dan mendoakan saya, semoga kalian tumbuh lebih baik dari kakak.

Terakhir untuk diri saya sendiri, terimakasih sudah mau mencoba, belajar, dan selalu kuat dalam menghadapi dunia, cinta dan kotornya. Terimakasih untuk tetap hidup, walaupun berat tetapi dengan penuh keyakinan akhirnya kamu bisa sampai saat ini, terimakasih sudah selalu menebar cinta kepada semua orang yang kamu temui, semoga jalanmu di masa depan akan mudah, sehingga matamu tidak terlalu banyak mengeluarkan air mata, hatimu tidak perlu selalu dipaksa kuat, kepalamu tidak perlu terasa seperti akan meledak.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan nikmat, taufiq, dan hidayah- Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **Optimalisasi Pendaftaran Tanah Dalam Mencapai Kepatian Hukum Di Kapanewon Imogiri Kabupaten Bantul Pada Tahun 2023.** Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum di Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki banyak kekurangan dan keterbatasan. Meskipun sudah berusaha semaksimal mungkin dalam menyusun skripsi ini namun skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Harapan penulis terhadap skripsi ini tetap memiliki nilai yang bermanfaat bagi pembaca dan calon peneliti selanjutnya. Oleh karena itu, saran serta kritik yang membangun sangat diharapkan agar penulis dapat memperbaiki skripsinya menjadi lebih baik.

Penulis juga menyadari, bahwa skripsi ini tidak dapat diselesaikan tanpa dukungan dan bantuan dari berbagai pihak. Penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih dan penghormatan kepada semua pihak yang telah memberikan kontribusi dan dukungan dalam penyusunan karya ini, khususnya kepada:

1. Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, Bapak Prof. Noorhaidi Hasan, S.Ag., M.A., M.Phil., Ph.D.
2. Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, bapak Prof. Dr. Ali Sodiqin, M.Ag.

3. Kaprodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, ibu Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum.
4. Sekprodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, bapak Syaifullah Maslul, M.H.
5. Dosen Pembimbing Akademik, Ibu Annisa Dian Arini, M.H. yang telah membantu dalam menyusun dan memberikan arahan kepada penulis selama perkuliahan.
6. Dosen Pembimbing Skripsi, Bapak Iswantoro, S.H., M.H. yang dengan penuh kesabaran dan dedikasi telah memberikan bimbingan, masukan, serta arahan dalam proses penyusunan skripsi ini. Tanpa ilmu dan dorongan dari beliau, penyelesaian skripsi ini tentu tidak akan berjalan dengan baik.
7. Serta seganap Staf Pengajar/Dosen yang telah memberikan pembelajaran serta Ilmu yang bermanfaat sehingga penulis dapat menyelesaikan studinya di program studi Ilmu Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
8. Narasumber (ATR/BPN) Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta Pak Sigit Pramulianto, S.SiT. dan seluruh pegawai yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan informasi dengan sangat terbuka dan sabar kepada penulis sehingga penulis sangat merasa terbantu dalam proses penelitian guna mendapatkan data pelengkap skripsi.
9. Narasumber Jaga Baya (Staf Kasi Pemerintahan) Kelurahan Karangtalaun, Ibu Rian Armita, S.Pd, M.Sc. Jaga Baya (Staf Kasi Pemerintahan)

Kelurahan Kebonagung, Bapak Gunawan Wahyu Widayanto, dan Jaga Baya (Staf Kasi Pemerintahan) Kelurahan Wukirsari, Bapak Fery Satyawan. S.T. dan seluruh staf kantor kelurahan yang bersedia meluangkan waktunya untuk membantu penulis melakukan penelitian. Sangat ramah serta sabar dalam menjawab segala bentuk pertanyaan penulis dengan sangat informatif, memberikan ilmu baru dan pengalaman baru yang tidak akan penulis lupakan karena kontribusinya sangat besar sehingga penulis bisa melanjutkan skripsi ini.

10. Keluarga penulis yakni Bunda, Ayah, Khansa dan Khayla, terimakasih banyak atas segala bentuk dukungan, doa, kasih sayang, dan pengorbanan yang luar biasa, sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan sedari paud sampai bisa mendapat gelar sarjana.
11. Sahabat tersayangku, Aldila Wahyu Bintari, beribu terimakasih pun tidak cukup rasanya untuk membalas perbuatan baikmu, terimakasih sudah menjadi rumah kedua bagi penulis, berawal dari teman les di GO saat SMA sampai menjadi teman tumbuh penulis sampai di tahap ini, terimakasih sudah menerima segala baik buruk penulis sebagai sahabatmu, mari berteman yang lama dan berkelana lebih jauh lagi, wujudkan satu persatu impian kita. Semoga tuhanku membalas semua perbuatan baikmu, serta mengabulkan segala impian yang ingin kamu raih.
12. Dinda Zahra Azizzah, Hepy Vevian Nur Saputri, Marisya Nur Khasanah, Irsyad Naufal Ashil Kustandi aka ABL, terimakasih banyak sudah menemani penulis dari masa putih abu – abu sampai saat ini. Manusia –

manusia jenaka yang membalut lukanya dengan lelucon, terimakasih sudah mengajarkan penulis tentang arti persahabatan, pengalaman, dan cara bertahan hidup. Semoga kalian semua diberikan kelancaran untuk menggapai masa depan.

13. Meilyana Kurnia Asri dan Achmadiena Iswari Andiri Rahardjo terimakasih sudah menjadi sahabat karibku dari awal bangku SMA sampai saat ini, kontribusi kalian dalam hidup penulis sangat banyak, kalimat terimakasih saja tidak cukup untuk membalas kebaikan kalian, penulis bersyukur mengenal kalian berdua, terimakasih sudah selalu saling merangkul satu sama lain, termasuk menyemangati penulis untuk bisa melanjutkan skripsi ini. Mari bersahabat sampai nenek – nenek, semoga jalan kalian dipermudah untuk menggapai asa ya, penulis sangat menyayangi kalian sudah seperti keluarga.
14. Yasmine Maharani dan Dianita Putri Puspandri, sahabat seperfandoman penulis yang beralih menjadi bagian penting dalam hidup penulis. Penulis bersyukur dan sangat bahagia mengenal kalian sebagai teman seperjuangan. Terimakasih sudah membantu penulis setiap penulis membutuhkan saran untuk menentukan jalan keluar suatu masalah. Semoga kita bisa bersahabat sampai tua. Yasmine dan Nita semoga kalian selalu diselimuti dengan kebahagian dan kemudahan dalam menggapai impian.
15. Teman sekaligus pembimbing, Rifa Aurel Az-Zahra dan Ayu Dewita yang dengan baiknya bersedia membimbing penulis, menjawab semua

kebingungan penulis terkait skripsi, serta selalu memberikan saran dan afirmasi positif agar penulis semangat dalam menyelesaikan skripsi. Semoga jalan kalian dimudahkan oleh Allah SWT, terimakasih sudah menjadi orang baik yang membagikan ilmunya, semoga kalian bahagia dan sehat selalu.

16. Teman seperjuangan semester akhir yang merangkul penulis dan meyakinkan penulis bahwa penulis bisa menyelesaikan skripsi ini, Maratus Solihah, Revi Aprilia Andika Putri, Veronica Harjuani Ifada, dan Ratna Maesyah Rani terimakasih sudah bersedia mendengarkan segala keluh kesah dan menanggapi pertanyaan random penulis selama ini, terimakasih sudah menjadi teman yang sangat baik. Semoga kalian diberikan kemudahan dalam melangkah menggapai impian kalian, berteman yang lama yaa!
17. Sahabat jarak jauh, Naurah, Maja, Wilda, Tiray, Nayla, Kak Berli dan Kak Mila. Walaupun kita semua bertemu secara *online*, namun terimakasih banyak atas kontribusi kalian yang sangat besar untuk menemani dan mendukung penulis saat berada di fase senang maupun sedih selama ini.
18. Salma Nada dan Vinny Indri, terimakasih sudah menjadi teman dekat penulis, terimakasih sudah menjadi teman penulis pergi ke tempat – tempat yang ingin penulis kunjungi, tidak jarang juga kalian mendengarkan keluh kesah penulis, terimakasih selalu mengapresiasi hal kecil dari penulis, mari berteman yang lama.

19. Haniffia Shafa sahabat sedari bangku biru putih hingga saat ini terimakasih sudah menjadi tempat diskusi dan selalu mengajak penulis mencoba hal baru yang menyenangkan. Sukses untuk karya filmmu di masa depan.
20. Sosok manis dan inspiratif yang namanya tidak bisa penulis sebut. Walaupun pertemuan kita terasa sangat singkat dan hampir tidak memiliki kesempatan untuk lebih mengenal satu sama lain, namun penulis tetap ingin mengucapkan rasa terimakasih yang begitu besar kepadanya. Penulis menyadari bahwa sosok tersebut secara tidak langsung adalah support sistem penulis untuk segera menyelesaikan skripsi. Penulis akan selalu mendoakan sosok tersebut, semoga tuhan memudahkan semua jalan untuk menggapai impianmu.
21. Teruntuk diriku sendiri, Salma Nafisah Zulfa Yusro, terimakasih sudah kuat untuk menghadapi dunia yang luas ini dan segala tantangannya. Walaupun perjalanan ini tidak mudah sama sekali, seringkali mengeluh tidak cukup baik dalam segala hal, tidak cukup berharga dan dihargai oleh orang lain, seringkali niat baiknya disalahartikan oleh orang lain, namun tetap bertahan dan tidak menyerah sampai di titik ini adalah hal yang luar biasa dan patut dibanggakan. Terimakasih sudah bertanggungjawab dengan apa yang kamu mulai, walaupun disertai usaha yang luar biasa, air mata, dan malam – malam penuh pikiran buruk yang melelahkan, namun pada akhirnya skripsi ini selesai juga. Sekali lagi selamat sudah membuktikan bahwa kamu bisa. Semoga Allah SWT memudahkan

langkah mu yang masih menerka – nerka arah tujuan hidup untuk menggapai semua impian yang ingin diwujudkan.

Penyusun berharap semoga karya/skripsi ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif untuk pengembangan ilmu pengetahuan hukum kedepannya, terkhusus dalam bidang Hukum Tata Negara pada Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, serta dapat memberikan manfaat bagi pembaca atau peneliti selanjutnya.

Yogyakarta, 27 Februari 2025

Salma Nafisah Zulfa Yusro



DAFTAR ISI

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
ABSTRAK	iii
ABSTRACT	iv
HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR.....	v
MOTTO....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xv
DAFTAR TABEL	xvii
DAFTAR GAMBAR	xviii
DAFTAR LAMPIRAN	xix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	5
D. Telaah Pustaka.....	7
E. Kerangka Teori	12
F. Metode Penelitian	14
G. Sistematika Pembahasan	19
BAB II Y TINJAUAN UMUM TERKAIT KEPASTIAN HUKUM, PERLINDUNGAN HUKUM, PENDAFTARAN TANAH, DAN OPTIMALISASI	21
A. Kepastian Hukum.....	21
B. Perlindungan Hukum.....	23
C. Pendaftaran Tanah	25

E. Optimalisasi.....	35
BAB III GAMBARAN UMUM OPTIMALISASI, PENDAFTARAN TANAH, LOKASI PENELITIAN	39
A. Optimalisasi	39
B. Pendaftaran Tanah	41
C. Lokasi Penelitian	47
BAB IV ANALISIS OPTIMALISASI PENDAFTARAN TANAH DI KAPANEWON IMOGLIRI KABUPATEN BANTUL PADA TAHUN 2023... 	68
A. Pelaksanaan Optimalisasi Pendaftaran Tanah Di Kapanewon Imogiri Pada Tahun 2023.....	68
1. Pelaksanaan Pendaftaran di Kelurahan Karangtalun	69
2. Pelaksanaan Pendaftaran di Kelurahan Kebonagung	71
3. Pelaksanaan Pendaftaran di Kelurahan Wukirsari.....	74
B. Analisis Hambatan Dalam Pendaftaran Tanah Di Kapanewon Imogiri	78
BAB V PENUTUP	93
A. Kesimpulan	93
B. SARAN	94
DAFTAR PUSTAKA.....	95
LAMPIRAN.....	I
CURICULUM VITAE	LIX

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Data Pendaftaran Tanah di Kelurahan Karangtalun	42
Tabel 2. Jumlah Tanah yang Berstatus Letter C sampai 2024 di Kelurahan Karangtalun.....	43
Tabel 3. Data Pendaftaran Tanah Kelurahan Kebonagung.....	43
Tabel 4. Jumlah Tanah yang Berstatus Letter C sampai 2024 di Kelurahan Kebonagung.....	44
Tabel 5.Pendaftaran Tanah di Kelurahan Wukirsari	44
Tabel 6.Jumlah Tanah yang Berstatus Letter C sampai 2024 di Kelurahan Wukirsari	45
Tabel 7. Struktur Penduduk Kapanewon Imogiri Berdasarkan Jenis kelamin	49
Tabel 8. Struktur Penduduk Menurut Tingkatan Umur	50
Tabel 9. Stukrur Penduduk Kelurahan Karangtalun Berdasarkan Jenis Kelamin	53
Tabel 10. Struktur Kependudukan Kebonagung berdasarkan Jenis Kelamin	56
Tabel 11. Struktur Kependudukan Jumlah Penduduk.....	59



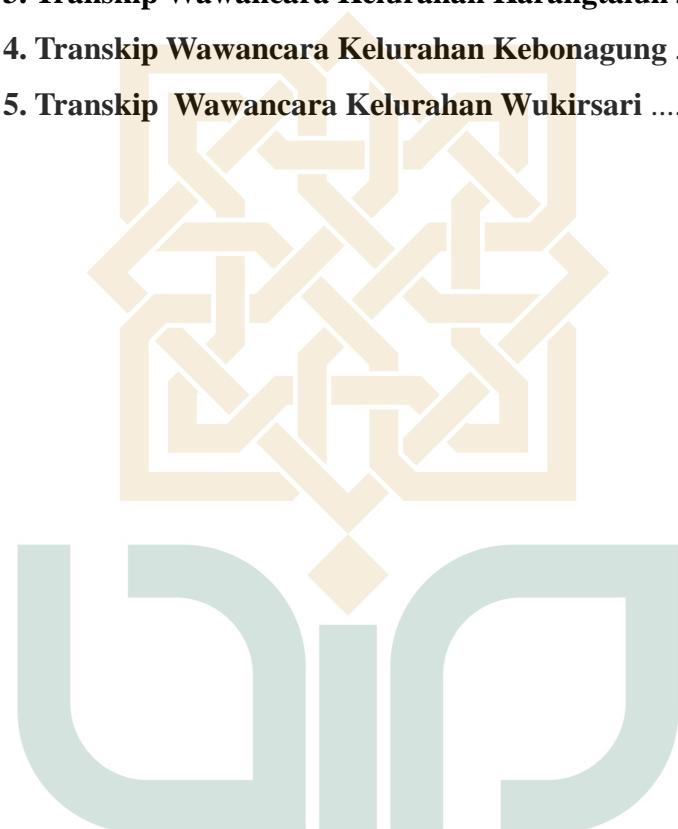
DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Struktur Pemerintah Kelurahan Karangtalun	54
Gambar 2. Struktur Organisasi Kelurahan Kebonagung.....	57
Gambar 3. Struktur Organisasi Kelurahan Wukirsari.....	61
Gambar 4. Struktur Organisasi BPN Bantul	67



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Surat Izin BPN Bantul.....	I
Lampiran 2. Transkip Wawancara BPN.....	VII
Lampiran 3. Transkip Wawancara Kelurahan Karangtalun	XXI
Lampiran 4. Transkip Wawancara Kelurahan Kebonagung	XXXIV
Lampiran 5. Transkip Wawancara Kelurahan Wukirsari	XLIV



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memiliki keterkaitan yang erat dengan kehidupan manusia. Sebagai salah satu sumber daya alam, tanah juga memiliki fungsi ekonomi, politik, sosial, dan budaya pada kehidupan manusia.¹ Ketidakpastian hukum mengenai kepemilikan tanah menjadi masalah utama pembangunan nasional di Indonesia. Hal ini secara signifikan akan menghambat pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat Indonesia. Selain itu, ketidakpastian hukum terkait hak kepemilikan atas tanah sering kali menyebabkan terjadinya sengketa. Untuk mencegah masalah tersebut, maka diperlukan kebijakan yang mengatur tentang pendaftaran tanah untuk menghindari potensi tumpang tindih hak atas tanah.

Pemerintah Indonesia telah menetapkan berbagai kebijakan untuk mengatur pendaftaran tanah. Hal ini diatur dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA),² khususnya Pasal 19. Selanjutnya, kebijakan tersebut dilaksanakan dengan PP Nomor 10 Tahun 1961 yang berlaku selama 28 tahun, kemudian digantikan oleh PP Nomor 24 Tahun 1997, mulai berlaku pada 8 Oktober 1997.³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjadi landasan yuridis pendaftaran tanah yang berlaku saat ini.

¹ Risti Dwi Ramasari, dan Shella Aniscasary, *Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021*, Volume 2 Nomor 1, 2022, hlm 2.

² Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA)

³ Isnaini, Anggreni A. Lubis, *Hukum Agraria Indonesia (Pelaksanaan PTS dan Penyelesaian Konflik Agraria)*, Tim Pustaka Prima, Medan 2023, hlm 47.

Kebijakan ini bertujuan memberikan jaminan dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah. Dalam pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997, dinyatakan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan berdasar pada asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.⁴

Dalam pasal 3 PP tersebut juga mengatur mengenai tujuan dari pendaftaran tanah, yaitu untuk memberikan kepastian hukum, menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dapat dengan mudah memperoleh data penting untuk melakukan perbuatan hukum, serta menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan.⁵

Selain itu, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dan PP No 16 Tahun 2021 merupakan amandemen dari peraturan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Amandemen ini dilakukan guna mendukung kepentingan umum dalam mencapai optimalisasi pendaftaran tanah dan untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat serta pembangunan nasional. Pemerintah telah merencanakan untuk mempercepat proses pendaftaran tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang direncanakan berlangsung hingga tahun 2025, sesuai dengan Pasal 19 UUPA.

PP Nomor 18 Tahun 2021 merupakan kebijakan terbaru dari pemerintah yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Kebijakan ini menyempurnakan PP 24 Tahun 1997, khususnya dalam hal prosedur pendaftaran tanah menjadi lebih sistematis, lengkap, dan mencakup seluruh bidang tanah

⁴ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta 2019, hlm 164.

⁵ *Ibid* hlm 165

dalam suatu wilayah. Sementara itu, pada PP No 24 Tahun 1997 sistem pendaftaran tanah bersifat sporadis, yaitu dilakukan secara manual berdasarkan inisiatif individu. Selain itu, PP Nomor 18 tahun 2021 juga mengatur digitalisasi pendaftaran tanah, yang bertujuan agar data tanah dapat terpusat, dan memudahkan akses serta pengelolaan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN).⁶ Amandemen tersebut tidak mencabut seluruh kebijakan sebelumnya, melainkan hanya menyempurnakan beberapa pasal untuk meningkatkan efektivitas pendaftaran tanah demi kepastian hukum bagi masyarakat.

Kabupaten Bantul terletak di sebelah Selatan Daerah Istimewa Yogyakarta. Berbatasan dengan Kota Yogyakarta dan Kabupaten Sleman. Berdasarkan data dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), jumlah total tanah yang terdaftar di Kabupaten Bantul mencapai 688.573 bidang tanah, akumulasi data tersebut berasal dari 17 kecamatan yaitu: Bantul, Sewon, Kasihan, Pajangan, Pandak, Srandakan , Kretek, Bambanglipura , Pundong, Imogiri , Jetis , Pleret, Piyungan, Banguntapan , Dlingo. ⁷ Namun, data tersebut menunjukkan bahwa total luas tanah di Kabupaten Bantul mencapai 515.312.711 m² yang mengindikasikan masih banyak bidang tanah yang belum terdaftar.⁸ Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Bantul, pada tahun 2023 terdapat sebanyak 9.677

⁶ Sigit Pramulianto, Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Bantul, Selasa, 12 November 2024.

⁷ Sigit Pramulianto, Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Bantul, Selasa, 12 November 2024.

⁸ Miftah Mustaqim, Staff Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul (ATR/BPN), Bantul, Selasa 19 November 2024.

pemohon sertifikat tanah. Namun, dari jumlah tersebut, jumlah sertifikat yang telah diterbitkan hanya 8.900 sertifikat yang telah diterbitkan. Data ini terakhir diperbarui oleh BPN Kabupaten Bantul pada tanggal 11 Juli 2024.⁹ Data ini menunjukkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Bantul belum berjalan secara optimal.

Kapanewon Imogiri merupakan salah satu wilayah di Kabupaten Bantul yang terdiri dari 8 kelurahan yaitu: Selopamioro, Sriharjo, Wukirsari, Imogiri, Karangtalun, Karangtengah, Girirejo,dan Kebonagung. Kapanewon Imogiri sendiri dikenal dengan berbagai potensi budaya, kesenian, agrowisata, pasar kuliner, dan juga penduduk warga Imogiri yang dominan berprofesi sebagai petani yang memanfaatkan tanah sebagai lahan sawah untuk bercocok tanam, yang menjadi sumber penghasilan utama serta pendukung ekonomi lokal.¹⁰ Kepastian Hukum atas tanah memiliki keterkaitan erat dengan keberlangsungan hidup petani di Kapanewon Imogiri. Ketidakpastian kepemilikan tanah dapat menghambat pengelolaan lahan pertanian dan berpotensi memunculkan sengketa. Kondisi ini dapat menyebabkan petani kehilangan mata pencaharian. Oleh karena itu, memastikan kepemilikan tanah melalui proses pendaftaran tanah yang optimal akan menjadi langkah penting untuk melindungi hak-hak petani dan mendukung stabilitas ekonomi lokal serta kesejahteraan masyarakat.

⁹Badan Pusat Statistik Kabupaten Bantul <https://bantulkab.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTc3IzI=/jumlah-sertifikat-atas-tanah.html> (15: 24 sore) 22 oktober 2024.

Berdasarkan data tersebut, penulis menilai bahwa wilayah Kapanewon Imogiri merupakan tempat yang relevan dengan judul penelitian, yaitu "Optimalisasi Pendaftaran Tanah Dalam Mencapai Kepastian Hukum di Kapanewon Imogiri Kabupaten Bantul Pada Tahun 2023". Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi masalah yang telah didukung oleh data dari Badan Pusat Statistik serta adanya potensi tanah di Kapanewon Imogiri. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi masalah yang masih menjadi faktor penghambat optimalisasi pendaftaran tanah di Kapanewon Imogiri demi tercapainya kepastian hukum bagi masyarakat di Kapanewon Imogiri.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan optimalisasi pendaftaran tanah di Kapanewon Imogiri pada tahun 2023?
2. Apa hambatan dalam pendaftaran tanah Di Kapanewon Imogiri pada tahun 2023?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan

- a. Untuk menganalisis pelaksanaan optimalisasi pendaftaran tanah di Kapanewon Imogiri pada tahun 2023.

- b. Untuk mengetahui hambatan apa yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kapanewon Imogiri pada tahun 2023.

2. Kegunaan

a. Kegunaan Teoritis

1. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan berkontribusi dalam bidang Ilmu hukum khususnya tentang pendaftaran tanah.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi untuk penelitian yang sejenis pada masa yang akan datang.

b. Kegunaan Praktis

1. Dengan adanya penelitian ini, analisis terkait pendaftaran tanah dapat membantu masyarakat dalam memperoleh kepastian hukum atas tanah yang mereka miliki. Hal ini bertujuan untuk menghindarkan masyarakat dari potensi sengketa yang sering terjadi akibat tumpang tindih status kepemilikan tanah.
2. Melalui penelitian ini, diharapkan dapat memberikan evaluasi yang bermanfaat terkait optimalisasi pendaftaran yang telah dilakukan di Kapanewon Imogiri. Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk meningkatkan kinerja layanan publik dan menanggulangi kendala administratif yang dihadapi proses pendaftaran tanah.
3. Pemerintah dapat menggunakan hasil penelitian ini untuk mengatasi kendala yang menjadi penghambat program pendaftaran yang ada di Kapanewon Imogiri.

D. Telaah Pustaka

Telaah Pustaka memuat kajian terhadap hasil penelitian yang pernah diteliti sebelumnya oleh peneliti lain, serta mempunyai relevansi terhadap penelitian yang sedang dilakukan, guna memperoleh berbagai teori yang akan digunakan sebagai landasan atau pedoman bagi peneliti yang dilakukan serta mendapatkan informasi terkait penelitian – penelitian sejenis atau ada kaitannya dengan penelitian yang akan dilakukan.¹¹ Setelah peneliti melakukan penelusuran dalam berbagai literatur terkait tema “Pendaftaran Tanah Demi Mencapai Kepastian Hukum” peneliti menemukan beberapa karya tulis yang memiliki tema serupa, namun secara spesifik memiliki beberapa perbedaan.

Pertama, jurnal ini berjudul “Optimalisasi Minat Masyarakat Dalam Memiliki Sertifikat Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di BPN Kabupaten Jember.” karya Puji Prihartini, Agil Dio Virnando, dan Agung Parmono, 2024. Penelitian ini bertujuan untuk menggali strategi optimalisasi minat masyarakat terhadap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Jember. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa edukasi, sosialisasi, aksesibilitas, dan kemudahan prosedur merupakan faktor kunci dalam membangkitkan minat masyarakat. Berbeda dengan penelitian sebelumnya berfokus pada lokasi Kabupaten Jember, sementara penelitian ini mengambil objek yang berbeda, yaitu di Kapanewon Imogiri. Selain itu penelitian sebelumnya menyoroti edukasi, sosialisasi, aksesibilitas, dan

¹¹Mahanum, Tinjauan Kepustakaan, *ALACRITY : Journal Of Education*, Volume 2 No 1, Juni (2021), hlm. 1-2.

kemudahan prosedur dilakukannya program PTSL, sedangkan penelitian ini tidak hanya berfokus menganalisis program PTSL namun juga menganalisis secara umum tentang pelaksanaan pendaftaran tanah dan juga menganalisis hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang nantinya akan menciptakan kepastian hukum bagi masyarakat kapanewon imogiri.¹²

Kedua, tesis karya Ady Hendra Lumban Tobing yang berjudul “Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam penyertifikatan Hak Milik Atas Tanah Adat Di Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir”. Tesis ini berfokus pada pendaftaran tanah adat dan hambatan spesifik terkait hak atas tanah adat, seperti batas tanah yang tidak jelas, klaim dari pemerintah, dan kehilangan saksi sejarah. Penelitian ini juga menyoroti persepsi masyarakat tentang biaya tinggi, waktu lama, dan kuatnya alas hak yang sering menjadi penghambat dalam pendaftaran tanah adat di Kabupaten Samosir.¹³

Sementara penelitian ini, tidak hanya berfokus menganalisis pada hambatan pendaftaran tanah namun juga menganalisis kinerja instansi yang berperan dalam proses pendaftaran tanah di Kapanewon Imogiri yang nantinya akan digunakan sebagai bahan evaluasi untuk meningkatkan optimalisasi pendaftaran tanah. Selain itu, penelitian sebelumnya lebih menekankan pada peran BPN dalam penyertifikatan tanah adat, sedangkan penelitian ini akan menganalisis

¹²Puji Prihartini, Agil Dio Virnando, Agung Parmono, “Optimalisasi Minat Masyarakat Dalam Memiliki Sertifikat Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di BPN Kabupaten Jembe”, (*Journal Of Indonesian Social Society*Volume 2; Nomor 3; Oktober, 2024)

¹³ Ady Hendra Lumban Tobing, “Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Pensertifikatan Hak Milik Atas Tanah Adat Di Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir”. Program Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Medan Area Medan, 2021.

pendaftaran tanah secara umum dan tidak hanya berfokus kepada BPN namun juga akan diperkuat dengan data wawancara dari kelurahan, kecamatan, dan juga warga masyarakat kapanewon Imogiri agar penelitian menjadi lebih objektif.

Ketiga, jurnal Penelitian Karya Wiby Darmawan Elkas, Universitas Padjadjaran, Bandung, berjudul ”Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Untuk Memberikan Kepastian Hukum Pada Masyarakat Adat Minangkabau” tahun 2023. Penelitian ini menyatakan Program PTS'L ini bertujuan untuk memberi jalan tengah terhadap masyarakat adat dalam memiliki persamaan pandangan terhadap suatu status terhadap tanah yang dikuasainya. Dengan adanya program PTS'L ini, diharapkan dapat memberikan kepastian hukum terhadap setiap orang dalam hal mendapatkan sertifikat tanah. Sistem pendaftaran ini diharapkan akan membantu masyarakat adat Minangkabau dalam mendapatkan sertifikat tanah terutama terhadap tanah yang dimiliki secara adat baik berupa harta pusako tinggi maupun harta pusako randah.

Metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif, pengumpulan data menggunakan teknik kepustakaan dan wawancara, yang dianalisis secara kualitatif yaitu data yang diperoleh dari informasi dan wawancara yang diuraikan untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Diperoleh kesimpulan bahwa sebelum melakukan pendaftaran tanah milik adat melalui program PTS'L, haruslah diketahui asal usul dari kepemilikan tanah adat tersebut apakah tanah adat itu termasuk ke dalam harta pusako tinggi atau harga pusako randah dan bukti memang tanah tersebut belum memiliki sertifikatnya.

Berbeda dengan penelitian sebelumnya, walaupun memiliki tujuan dan pembahasan hampir sama, yaitu mengenai kepastian hukum, penelitian ini memiliki objek perbedaan yang dilakukan di Kapanewon Imogiri dan juga tidak membahas mengenai tanah adat di Minangkabau, khususnya harta pusako tinggi dan harta pusako rendah. Selanjutnya, penelitian ini berfokus pada pendaftaran tanah kas desa dan tanah masyarakat di Imogiri yang lebih terkait dengan tantangan administratif dan peran pemerintah desa.¹⁴

Keempat, Skripsi berjudul "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah (Sertifikat Tanah) Dari Buku Letter C dan Petok D Sebagai Jaminan Kepastian Hukum (Studi Di Desa Wringinanom Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang)" oleh Dwiki Revaldi, Fakultas Hukum Malang, Universitas Islam Malang, 2023. Fokus penelitian ini membahas mengenai apakah buku letter C dan tanah petok D masyarakat di Desa Wringinanom dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan bagaimana proses pelaksanaan pendaftaran tanah (Sertifikat Tanah) yang berstatus Petok D bagi masyarakat Desa Wringinanom, dan Bagaimana kekuatan sertifikat hak atas tanah bagi pemilik tanah. Jenis penelitian yang digunakan oleh peneliti dalam penulisan penelitian adalah penelitian hukum empiris yang bersifat yuridis sosiologis. Hasil penelitian ini menyatakan, sebelum berlaku UUPA 1960, Letter C dan Petok D merupakan bukti yang sah atas kepemilikan tanah. Setelah berlakunya UUPA 1960, kekuatan hukum buku letter C dan Petok D sangat lemah sehingga wajib hukumnya dalam melakukan pendaftaran tanah menjadi sertifikat

¹⁴ Wiby Darmawan Elkas, "Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Untuk Memberikan Kepastian Hukum Pada Masyarakat Adat Minangkabau", ACTA DIJURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Volume 7, Nomor 1, Desember 2023.

supaya memiliki jaminan akan keamanan dan kepastian hukum sesuai dengan UUPA yang berlaku saat ini. Penelitian sebelumnya berbeda dengan penelitian ini, terletak pada fokus dan tujuan penelitian juga sifat penelitian. Dalam Penelitian ini, fokus mengkaji hukum dalam praktiknya di lapangan, termasuk bagaimana hukum diterapkan dan dijalankan oleh masyarakat dan aparat terkait, juga menganalisis pelaksanaan program pendaftaran tanah di Kapanewon Imogiri seperti, kendala administrasi, sosialisasi, dan peran aparat lokal dalam implementasi dan optimalisasi program guna mencapai kepastian hukum. Sifat penelitian yang digunakan di penelitian ini adalah yuridis empiris yang sangat relevan untuk menganalisis hambatan administratif dan teknis di Kapanewon Imogiri dan fokus pada optimalisasi pelaksanaan hukum berdasarkan realitas data di lapangan.¹⁵

*Kelima, Judul penelitian "Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah Atas Penerbitan Sertifikat Ganda "oleh Ahzaza Fahrani, Benny Djaja, Maman Sudirman, Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia, 2023. Hasil penelitian akan dituangkan dalam bentuk *explanatory*-analisis di mana penulis menjelaskan kepastian hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah atas penerbitan sertifikat ganda. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual.*

¹⁵ Dwiki Revaldi, "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah (Sertifikat Tanah) Dari Buku Letter C Dan Petok D Sebagai Jaminan Kepastian Hukum (Studi Di Desa Wringinanom Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang)", Fakultas Hukum Malang, Universitas Islam Malang, 2023.

Berbeda dengan penelitian sebelumnya, penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris yang berpedoman pada data realistik di Kapanewon Imogiri, dan menggunakan penelitian lapangan berupa observasi, wawancara, dokumentasi. Fokus penelitian ini berbeda dengan penelitian sebelumnya yang membahas tentang kepastian hukum atas terbitnya sertifikat ganda, sedangkan penelitian ini menganalisis tentang optimalisasi pendaftaran tanah dan hambatan pelaksanaan optimalisasi administrasi di kapanewon Imogiri demi tercapainya kepastian hukum.¹⁶

E. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

- a. Jan M. Otto, berpendapat bahwa instansi penegak hukum harus menjalankan tugas yang dimiliki, demi menjamin kepastian hukum serta tegaknya ketertiban maupun keadilan yang hadir dalam masyarakat.¹⁷
- b. Gustav Radburch, menyatakan bahwa hukum adalah bentuk positif yang dapat mengatur kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat dan harus ditaati, walaupun hukum tersebut terasa kurang adil. Pada intinya, kepastian hukum merupakan yang pasti, ketentuan dan ketetapan.¹⁸

¹⁶ Ganda, Ahzaza Fahrani, Benny Djaja, Maman Sudirman, "Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah Atas Penerbitan Sertifikat", *Unes Law Review*, Vol. 6, No. 1, September, 2023.

¹⁷ Ananda, *Teori Kepastian Hukum Menurut Para Ahli*, Gramedia Blog, diakses pada 25 oktober 2024, <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>

¹⁸ *Ibid*

Dalam hal ini BPN, Kelurahan, Kapanewon Imogiri berperan dalam memberikan kepastian hukum kepada masyarakat melalui proses administrasi pendaftaran yang akurat dan transparan.

2. Teori Perlindungan Hukum

- a. Menurut Soetjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.¹⁹
- b. Menurut Setiono, perlindungan hukum merupakan tindakan untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa dan tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketenteraman agar setiap manusia dapat merasakan haknya sebagai manusia.²⁰
- c. C.S.T Kansil menjelaskan bahwa perlindungan hukum terdiri dari berbagai upaya hukum yang harus dilakukan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman secara mental dan fisik dari gangguan dan berbagai ancaman yang datang dari pihak manapun.²¹
- d. Teori perlindungan hukum menurut Soetjipto Rahardjo, berasal dari tujuan hukum Fitzgerald. Menurut Fitzgerald, tujuan hukum adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam

¹⁹ R. Juli Moertono, *Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum*, AFoSJ-LAS, Vol.1, No.3, Sept 2021 hlm 257.

²⁰ Tim Hukum Online, *Teori-Teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli*, 30 september 2022.

²¹ *Ibid*

masyarakat dengan mengatur perlindungan dan pembatasan terhadap kepentingan tersebut. Rahardjo mengartikan perlindungan hukum sebagai upaya untuk melindungi kepentingan seseorang dengan memberinya kekuasaan untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut melalui hak asasi manusia.²²

Dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa teori ini hukum berperan untuk melindungi hak masyarakat²³ demi mencapai kepastian hukum. Instansi, aparat penegak hukum, dan masyarakat harus bekerja sama untuk menciptakan keadilan bersama demi menghormati hak asasi manusia.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian empiris atau yang disebut penelitian hukum non- doktrin dengan cara penelitian lapangan (*field research*) guna melihat bagaimana hukum diterapkan dan berfungsi masyarakat. **Penelitian ini akan dilakukan langsung pada lokasi penelitian di Kapanewon Imogiri, Bantul.** Penelitian ini dilaksanakan dengan cara melakukan wawancara, observasi, dan menganalisis data lapangan.

²² *Ibid*

Dalam penelitian ini, diharapkan peneliti dapat memperoleh informasi dan data yang sebenar-benarnya terkait pelaksanaan pendaftaran dan hambatan yang mempengaruhi pendaftaran tanah di Kapanewon Imogiri. Pihak yang menjadi narasumber di penelitian ini adalah, Bapak Sigit Pramulianto, S.SiT. dari (ATR/BPN) Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa, kemudian Ibu Rian Armita, S.Pd, M.Sc. selaku staf Jaga Baya (Staf Kasi Pemerintahan) Kelurahan Karangtalaun, Bapak Gunawan Wahyu Widayanto, selaku Jaga Baya (Staf Kasi Pemerintahan) Kelurahan Kebonagung, dan Bapak Fery Satyawan. S.T, selaku Jaga Baya (Staf Kasi Pemerintahan) Kelurahan Wukirsari.

1. Sifat Penelitian

Sifat dari penelitian ini adalah penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang akan menggambarkan fakta – fakta maupun fenomena yang terjadi di lapangan secara rinci. Pada penelitian ini akan dideskripsikan hasil penelitian terkait Optimalisasi Pendaftaran Tanah Dalam Mencapai Kepastian Hukum Di Kapanewon Imogiri Bantul pada tahun 2023.

2. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian tersebut, akan digunakan pendekatan yuridis empiris, pendekatan ini berfokus pada gabungan antara pengkajian peraturan secara normatif, yaitu bagaimana hukum tersebut dalam praktik dan juga penelitian di lapangan digunakan untuk mengidentifikasi hambatan-hambatan yang ada dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kapanewon Imogiri.

3. Bahan Hukum Penelitian

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan data yang didapatkan secara langsung dari metode observasi, wawancara terstruktur dengan narasumber Badan Pertanahan Nasional ATR/BPN di Kabupaten Bantul, dan *purposive sampling* di tiga kelurahan yaitu, Kelurahan Karangtalun, Kelurahan Kebonagung, dan Kelurahan Wukirsari.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder yang akan digunakan oleh peneliti diperoleh dari bahan dokumen, seperti peraturan perundang – undangan, jurnal, artikel, dan bahan lainnya yang akan berkaitan dengan pokok pembahasan.

Peraturan Perundang – undangan yang digunakan:

1. Undang – Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
4. Peraturan Pemerintah (PP) No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
6. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum Tersier merupakan data penunjang yang penyusun kumpulan yang terdiri dari ensiklopedia seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, buku literatur, jurnal, artikel, dan berbagai kepustakaan yang dapat diakses dari internet, kemudian berbagai hasil dari penelitian lain yang bersangkutan dengan penelitian.

4. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Observasi

Observasi merupakan teknik pengumpulan data dengan cara melakukan pengamatan secara langsung terhadap suatu hal yang menjadi objek dalam penelitian. Penelitian yang dilakukan melalui pengamatan langsung dilakukan oleh peneliti kepada objek penelitian agar mendapatkan sebuah kebenaran suatu data. Dalam Penelitian ini penulis melaksanakan observasi di Badan Pertanahan (ATR/BPN) Bantul dan tiga Kelurahan yang berada di Kapanewon Imogiri.

b. Wawancara

Teknik wawancara merupakan pengambilan data yang dilakukan melalui tatap muka dan tanya jawab langsung antara peneliti dan narasumber di lapangan. Penulis melakukan wawancara dengan narasumber Bapak Sigit Pramulianto, S.SiT., Ibu Rian Armita, S.Pd, M.Sc, Bapak Gunawan

Wahyu Widayanto, dan Bapak Fery Satyawan. S.T. dilakukan dengan wawancara terstruktur.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah proses pengumpulan data dengan cara mempelajari dokumen yang berkaitan dengan objek penelitian. Dokumen ini bisa berupa dokumen resmi seperti laporan tahunan, catatan statistik dokumen pribadi (seperti surat-surat, catatan harian), atau dokumen publik lainnya yang berkaitan dengan permasalahan fokus pendaftaran tanah di Kapanewon Imogiri, Bantul.

5. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilaksanakan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Bantul, Kantor Kelurahan Karangtalun, Kelurahan Kebonagung, dan Kelurahan Wukirsari.

6. Metode Analisis Data

Dalam penelitian hukum, analisis data pada dasarnya adalah menemukan makna dari hasil data. Hal ini dapat dicapai dengan memberikan analisis data perspektif yang berbeda.²⁴ Penelitian ini menggunakan metode kualitatif, metode ini membantu peneliti mengetahui perspektif masyarakat dan pihak terkait tentang proses pendaftaran tanah dalam konteks Optimalisasi Pendaftaran Tanah Dan Kepastian Hukum Di kapanewon Imogiri Pada Tahun 2023. Pengumpulan data yang digunakan untuk analisis adalah wawancara,

²⁴Nur Solikin, *Buku Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, CV. Penerbit Qiara Media, Jawa Timur 2021, hlm 130.

dokumentasi, dan observasi agar peneliti dapat mengumpulkan banyak informasi, kemudian dianalisis untuk menemukan masalah penting. Dengan cara ini, penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan pemahaman yang lebih dalam tentang masalah dan solusi yang terkait dengan pendaftaran tanah, serta bagaimana hal ini berdampak pada kepastian hukum masyarakat.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk memberikan gambaran sistematis suatu materi penelitian maka penelitian membutuhkan sistematika pembahasan. Sistematika pembahasan penelitian ini terdiri dari 5 bab yang terdiri dari bagian – bagian berikut :

Bab Pertama, merupakan pendahuluan yang memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika pembahasan

Bab kedua, berisi tinjauan pustaka secara umum seperti definisi pendaftaran tanah, tujuan, dan pentingnya dalam konteks hukum: Menguraikan apa yang dimaksud dengan kepastian hukum dan bagaimana pendaftaran tanah berkontribusi pada pencapaian kepastian hukum di masyarakat. Mengulas undang-undang atau peraturan pemerintah yang mengatur pendaftaran tanah, seperti UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria dan peraturan daerah yang berlaku di Kapanewon Imogiri. Selain tinjauan umum bab ini akan membahas teori teori yang bisa menjawab pokok masalah di bab selanjutnya.

Bab ketiga bertujuan untuk menjelaskan secara detail bagaimana penelitian dilakukan dengan jelas dan sistematis di Kapanewon Imogiri, Bantul.

Bab keempat, menganalisis kesesuaian antara hasil data, teori dan juga dan rumusan masalah untuk memperkuat argumen dan memberi pembaca pemahaman yang jelas tentang relevansi penelitian .

Bab kelima, merupakan simpulan dan saran yang ada hubungannya dengan masalah yang dijadikan penelitian.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dalam penelitian ini didapatkan dua kesimpulan sebagai berikut:

1. Berdasarkan hasil penelitian di Kelurahan Karangtalun, Kelurahan Kebonagung, dan Kelurahan Wukirsari, pelaksanaan optimalisasi pendaftaran tanah di Kapanewon Imogiri pada tahun 2023 belum terlaksana secara optimal. Meskipun telah sesuai dengan kebijakan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021, terdapat beberapa faktor pendukung yang mendukung pelaksanaan, seperti kesadaran masyarakat yang tinggi, target pendaftaran tanah pertahun, pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), serta kinerja para pemerintah, namun di lapangan masih ditemukannya banyak hambatan yang menyababkan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut menjadi kurang optimal, berarti teori kepastian hukum belum dilaksanakan sepenuhnya di Kelurahan Karangtalun, Kelurahan Kebonagung, dan kelurahan Wukirsari, dengan demikian teori perlindungan hukum milik Gustav Radburch menurut Sotjipto Rahadjo juga masih belum terlaksana sepenuhnya.
2. Ketidakpastian hukum menurut Gustav Radburch dan kurangnya perlindungan hukum menurut Satjipto Rahadjo terkait pendaftaran tanah di Kelurahan Karangtalun, Kelurahan Kebonagung, dan Kelurahan Wukirsari, tidak terlaksanakan secara optimal karena ada beberapa hambatan dalam pendaftaran tanah meliputi, Letter C yang bermasalah, ketidakjelasan

status kepemilikan tanah, kurangnya koordinasi antara pemerintah kelurahan dengan ATR/ BPN Bantul, biaya pendaftaran tanah secara sporadik, dan ketimpangan aturan dalam pendaftaran tanah.

B. SARAN

Masyarakat, Pemerintah Kelurahan, dan Kantor Tanah ATR/ BPN Bantul, hendaknya saling bekerjasama untuk mengoptimalkan pendaftaran tanah di Kapanewon Imogiri untuk menciptakan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan juga kemanfaatan hukum. Dari masyarakat hendaknya dimulai dengan peningkatan kesadaran hukum, menyediakan dokumen yang lengkap dan sah, dan juga partisipasi aktif dalam program pendaftaran tanah misalnya PTSI, dan juga aktif melaporkan kendala dan juga status pendaftaran tanah agar bisa di evaluasi oleh pemerintah.

BPN hendaknya juga meningkatkan koordinasi dengan Pemerintah Kelurahan untuk memastikan proses dan progres pendaftaran tanah agar berjalan secara optimal. Pelatihan dan peningkatan kualitas sumber daya manusia yang menangani pendaftaran tanah, BPN bisa memberikan pelatihan terhadap para staf agar lebih responsif dalam mengatasi masalah yang muncul dan memberikan pelayanan terbaik kepada masyarakat. Kemudian BPN dapat melakukan sosialisasi terkait pembaruan program seperti pengukuran dengan KJSB, kemudahan prosedur dan terjangkaunya biaya jika mengurus pendaftaran secara sporadik, kemudian edukasi rutin untuk meningkatkan kesadaran masyarakat terutama yang memiliki konflik internal keluarga.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Chandra, S. (2005). *Sertifikat kepemilikan hak atas tanah: Persyaratan permohonan di kantor pertanahan*. Jakarta: Grasindo.
- Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan bagi rakyat di Indonesia*. Surabaya: PT. Bina Ilmu.
- Harsono, B. (1997). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Ilyas, A., & Nursal, M. (2024). *Kumpulan asas hukum*. Jakarta: Kencana.
- Is, M. S., Hayatuddin, K., & Suharyono. (2024). *Hukum agraria di Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Isnaini, I., & Lubis, A. A. (2023). *Hukum Agraria Indonesia (Pelaksanaan PTS dan Penyelesaian Konflik Agraria)*. Medan: Tim Pustaka Prima.
- Parlindungan, A. P. (1993). *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju.
- Sahnani. (2018). *Hukum agraria Indonesia*. Malang: Setara Press.
- Santoso, U. (2019). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Jakarta Timur: Kencana.
- Solikin, N. (2021). *Buku pengantar metodologi penelitian hukum*. Jawa Timur: CV. Penerbit Qiara Media.
- Supriadi. 2019. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Tehupeiory, A. (2023). *Monografi pendaftaran tanah sistematis lengkap dan perlindungan hukum pemegang hak atas tanah*. Jakarta: UKI Press.

Peraturan Undang – Undang

- Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah (PP) No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Narasumber Wawancara

Sigit Pramulianto. (2024). Wawancara pribadi. Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Bantul, 12 November 2024.

Rian Armita. (2024). Wawancara pribadi. Jaga Baya Kelurahan Karangtalun, 24 November 2024.

Gunawan Wahyu Widayanto. (2024). Wawancara pribadi. Jaga Baya Kelurahan Kebonagung, 30 Desember 2024.

Fery Satyawan. (2024). Wawancara pribadi. Jaga Baya Kelurahan Wukirsari, 30 Desember 2024.

Jurnal

Almaida, Z., & Imanullah, M. N. (2021). "Perlindungan hukum preventif dan represif bagi pengguna uang elektronik dalam melakukan transaksi tol nontunai." *Privat Law*. Vol 9:1.

Djohan OE, M. (2015)."Tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam pendaftaran tanah." *Jurnal Ilmu Hukum Pranata Hukum*, Vol 10: 1.

Elkas, W. D. (2023). "Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) untuk memberikan kepastian hukum pada masyarakat adat Minangkabau." *ACTA DIURNAL: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran*, Vol 7:1.

Ganda, A. F., Djaja, B., & Sudirman, M. (2023). "Kepastian hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah atas penerbitan sertifikat." *Unes Law Review*, Vol 6:1

Ginting, J. B. (2022). "Kekuatan mengikat perjanjian secara lisan". *Jurnal Ilmu Hukum "THE JURIS."* Vol 6: 2.

Handayani, D. J. (2018). "Peranan Imogiri pada masa Perang Kemerdekaan II tahun 1948-1949." *Jurnal Ilmu Sejarah*. Vol 3.

Mahanum.(2021.) "Tinjauan Kepustakaan." *ALACRITY: Journal of Education* . Vol 2: 1.

Manthovani, R., & Istiqomah. (2017). "Pendaftaran tanah di Indonesia." *Jurnal Al – Azhar*.Vol2:2.

- Mayyasa, B. R., Navisa, F. D., & Suratman. (2024). "Letter C sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah dan problematikanya terkait program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) masal (Studi di Desa Pajangan, Kecamatan Sukodadi, Kabupaten Lamongan)." *Dinamika: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*. Vol 30:1.
- Moertiono, R. J. (2021). "Perjanjian kredit pemilikan rumah dalam perspektif teori perlindungan hukum." *AFoSJ-LAS*. Vol 1:3. Hlm 257
- Pratiwi, E., Negoro, T., & Haykal, H. (2022). " Jeremy Bentham's utilitarianism theory: Legal purpose or methods of legal products examination?." *Jurnal Konstitusi*, Vol 19: 2.
- Pratiwi, E., Negoro, T., & Haykal, H. (2022). "Jeremy Bentham's utilitarianism theory: Legal purpose or methods of legal products examination?" *Jurnal Konstitusi*, Vol 19:2
- Prihartini, P., Virnando, A. D., & Parmono, A. (2024). "Optimalisasi minat masyarakat dalam memiliki sertifikat tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap di BPN Kabupaten Jember." *Journal of Indonesian Social Society*. Vol 2: 3.
- Ramasari, R. D., dkk. (2022) " Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021." *Jurnal* Vol 2 : 1.
- Rohmatika, F., et al. (2023). "Kekuatan hukum Letter C sebagai alat bukti hak kepemilikan atas tanah." *Jurnal Nalanda*.Vol 1:2.
- Saragih, R., Editya, M. F., Kurniawan, T., & Tarigan, S. E. Y. C. (2023). Sosialisasi prosedur dan manfaat pendaftaran tanah bagi masyarakat. *Jurdian*.
- Sukmawati, P. D. (2022). "Hukum agraria dalam penyelesaian sengketa tanah di Indonesia." *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*. Vol 2:2 .
- Tesis**
- Tobing, A. H. L. (2021). *Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Pensertipikatan Hak Milik Atas Tanah Adat Di Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir* (Tesis Magister, Universitas Medan Area). Universitas Medan Area.
- Revaldi, D. (2023). *Pelaksanaan pendaftaran tanah (sertifikat tanah) dari buku Letter C dan Petok D sebagai jaminan kepastian hukum (Studi di Desa Wringinanom Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang)* (Skripsi, Universitas Islam Malang). Universitas Islam Malang.

Website

- Ananda. (2024, Oktober 25). *Teori kepastian hukum menurut para ahli*. Gramedia Blog. Diakses dari <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>
- Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa. (2025, Januari 14). *Optimalisasi Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Diakses dari <https://kbbi.web.id/optimalisasi>
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Bantul <https://bantulkab.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTc3IzI=/jumlah-sertifikat-atas-tanah.html> (15: 24 sore) 22 october 2024
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Bantul. (2024, Oktober 22). *Jumlah sertifikat atas tanah*. Diakses pada 22 Oktober 2024, dari <https://bantulkab.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTc3IzI=/jumlah-sertifikat-atas-tanah.html>
- Pemerintah Kabupaten Bantul. (2025, Januari 15). *Profil Kapanewon Imogiri*. Diakses dari <https://kec-imogiri.bantulkab.go.id/hal/profil-profil>.
- Tim Hukum Online. (2022, September 30). *Teori-teori perlindungan hukum menurut para ahli*. Diakses dari <https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc/>

