

**PELAKSANAAN PROGRAM PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) BERDASARKAN PERATURAN
MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN
PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 12
TAHUN 2017 TENTANG PERCEPATAN PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN SUBANG**

TESIS



Oleh:

HANI HANDAYANI, S.H.

NIM : MKN03X17573
Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2019**

**PELAKSANAAN PROGRAM PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) BERDASARKAN PERATURAN
MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN
PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 12
TAHUN 2017 TENTANG PERCEPATAN PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN SUBANG**

TESIS

**Diajukan untuk penyusunan Tesis
Program Studi Kenotariatan**

Oleh:

HANI HANDAYANI, S.H.

NIM : MKN03X17573

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2019**

**PELAKSANAAN PROGRAM PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) BERDASARKAN PERATURAN
MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN
PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 12
TAHUN 2017 TENTANG PERCEPATAN PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN SUBANG**

TESIS

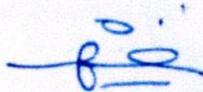
Oleh:

HANI HANDAYANI, S.H.

NIM : MKN03X17573

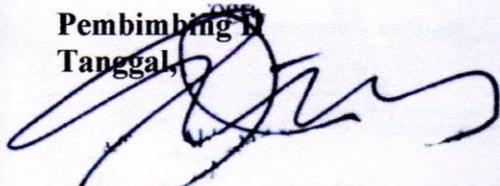
Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh,
Pembimbing I
Tanggal,



Dr. H. Amin Purnawan., SH., Sp.N., M.H.
NIDN. 0606126501

Pembimbing II
Tanggal,



Dr. H. Akhmad Khisni, SH., MH.
NIDN. 0604085701

Mengetahui
Ketua Program magister (S2 Kenotariatan (M.Kn.))



Dr. H. Akhmad Khisni, SH., MH.
NIDN. 0604085701

**PELAKSANAAN PROGRAM PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) BERDASARKAN PERATURAN
MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN
PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 12
TAHUN 2017 TENTANG PERCEPATAN PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN SUBANG**

TESIS

Oleh:

HANI HANDAYANI, S.H.

NIM : MKN03X17573

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji:

Pada tanggal : 22 Februari 2019

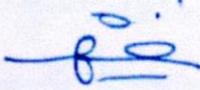
Dan dinyatakan : LULUS

Tim Penguji
Ketua


Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum

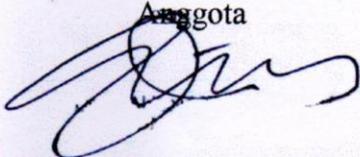
NIDN.0605036205

Anggota


Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum.

NIDN. 0606126501

Anggota


Dr. H. Ahmad Khisni, S.H., M.H

NIDN : 0604085701

Mengetahui
Ketua Program Magister Kenotariatan



Dr. H. Ahmad Khisni, S.H., M.H

NIDN : 0604085701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yg bertanda tangan dibawah ini:

Nama : HANI HANDAYANI, S.H.
NIM : MKN03X17573
Program Studi : Kenotariatan

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis dengan judul "**Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Subang**" benar hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan terhadap karya orang lain, kutipan pendapat dan tulisan orang lain yg ditunjuk sesuai dengan cara penulisan karya ilmiah yg berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri plagiat dan bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya siap menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Bandung, Februari 2019
Yang membuat pernyataan,



HANI HANDAYANI, S.H.
MKN03X17573

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

N a m a : HANI HANDAYANI, S.H.
N I M : MKN03X17573
Program Studi : Magister Kenotariatan
Alamat Asal : BTN Ciheuleut Blok A5 No. 53, Rt. 045, Rw. 014,
Kel. Pasirkareumbi, Kec. Subang, Kab. Subang
No. HP/Email : 081 222 248 143 (hannyhoney509@gmail.com)

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul :

Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Subang"

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, Februari 2019

Yang menyatakan



HANI HANDAYANI, S.H.
MKN03X17573

MOTTO

**“RAHASIA KESUKSESAN ADALAH MELAKUKAN HAL YANG
BIASA SECARA TAK BIASA DIRAIH DENGAN KERJA KERAS,
PERJUANGAN SERTA DO'A”**

PERSEMBAHAN

**Carilah ilmu selagi bisa dan mampu, serta yakini bahwa ilmu tidak akan
menghianati kita**

**Exploring the knowledge as long as you can, and keep the Faith that knowledge
Will never betray us**

PELAKSANAAN PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 12 TAHUN 2017 TENTANG PERCEPATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN SUBANG

ABSTRAK

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Kuasa untuk kesejahteraan bangsa Indonesia, sehingga hubungan Bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi. Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah merupakan tempat di mana manusia hidup dan berkembang, tanah menjadi sumber bagi segala kepentingan hidup manusia.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian Deskriptif Analitis dimana pendekatan yuridis sosiologis/ empiris/ non doktrinal adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata terkait tentang Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Berdasarkan hasil penelitian Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Pttl) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Subang sudah diterapkan Pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap di kabupaten subang berpengaruh positif terhadap terciptanya tertib pertanahan, khususnya terhadap tertib hukum dan tertib administrasi pertanahan, yang ditunjukkan dengan banyaknya bidang tanah yang telah mampu disertipikatkan dalam proses pendaftaran tanah ini. Hal ini akan berdampak terhadap penurunan jumlah sengketa tanah, oleh karena warga telah memiliki tanda bukti kepemilikan hak atas tanah (sertipikat) dan terdapatnya data pertanahan yang lengkap dan Dalam melaksanakan program pendaftaran tanah sistematis lengkap terdapat kendala diantaranya kontradiktif dilaksanakan pengumuman data fisik dan data yuridis antara Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Sulit Menerapkan Asas Kontradiktur Delimitasi, Pembuktian hak dan kurangnya pemahaman masyarakat akan program pendaftaran tanah sistematis lengkap. Oleh karena itu Pelaksanaan program pendaftaran tanah agar dimaksimalkan sehingga masyarakat kabupaten subang mendapatkan kepastian hukum serta perlindungan hukum hak atas tanah dan Pemerintah dan khususnya Badan Pertanahan Nasional agar merevisi dan memberikan solusi dari dilaksanakan pengumuman data fisik dan data yuridis

antara Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan kurangnya pemahaman masyarakat akan program pendaftaran tanah sistematis lengkap agar tidak kontradiktif serta dapat memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat terhadap program pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap agar program dapat berjalan dengan baik.

SYSTEMATIC LAND REGISTRATION PROGRAM IMPLEMENTATION COMPLETE (PTSL) UNDER MINISTER OF AGRARIAN AND SPATIAL / HEAD OF THE NATIONAL LAND OF THE REPUBLIC OF INDONESIA NUMBER 12 OF 2017 REGARDING ACCELERATION OF SYSTEMATIC LAND REGISTRATION FULL IN THE DISTRICT OF SUBANG

ABSTRACT

Land is a gift of God the Almighty for the prosperity of the Indonesian people, so the Indonesian nation relationship with the land is eternal. Land is the one resource that is essential to the survival of the human race, the human relationship with the land is not just a place to live, but more of that land is a place where people live and thrive, the soil becomes the source for all the interests of human life.

In this study the author uses descriptive research method approach Analytic socio-juridical / empirical / non-doctrinal is to identify and conceptualize law as a social institution that is real and functional in a real life system Related about Regulation of the Minister of Agrarian And Spatial / Head of National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 12 of 2017 on the Acceleration of Systematic Land Registration Complete.

Based on the research results the implementation of the Land Registration Systematic Complete (PTSL) based on Minister of Agrarian and Spatial Planning / Head of National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 12 of 2017 on the Acceleration Land Registry Systematic Complete In Subang district already applied registration program of systematic land full in the district earring positive effect on the creation of orderly land, particularly against the rule of law and orderly administration of land, which is indicated by the number of parcels of land have been able certified in the land registration process. This will have an impact on the decrease in the number of land disputes, because residents have proof of land ownership (certificate) and the presence of land records are complete and in implementing the program of land registration systematically complete there are obstacles such contradictory implemented announcements physical data and juridical data between Regulation of the Minister of Agrarian and Spatial Planning / Head of National land Agency of the Republic of Indonesia Number 12 of 2017 on the Acceleration Land Registry Systematic Complete with Government Regulation No. 24 of 1997 on land Registration, Hard Applying the principle of Conntradictor Delimitation, Evidence rights and a lack of understanding of the program of land registration complete of systematic. Therefore the implementation of the program of land registration in order to be maximized so that the public district corms get legal certainty and legal protection of land rights and the Government and in particular the National Land Agency to revise and provide solutions implemented announcements physical data and juridical data between the Regulation of the Minister of Agrarian And Spatial / head of National land Agency of the Republic of Indonesia Number 12 of 2017 on the Acceleration land Registry systematic complete with Government Regulation No. 24

of 1997 on land Registration, and a lack of understanding of the program of land registration systematically complete in order not contradictory and can provide legal counseling to the community for the program implementation complete a systematic land registration for programs to run properly.

KATA PENGANTAR

Puji syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadirat ALLAH SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Penelitian Tesis Dengan Judul “Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Subang”.

Penulisan Tesis ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan dalam jenjang perkuliahan Program Magister di Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA). Dalam penulisan Tesis ini tidak lepas dari hambatan dan kesulitan, namun berkat bimbingan, bantuan, nasihat dan saran serta kerjasama dari berbagai pihak, khususnya pembimbing, segala hambatan tersebut akhirnya dapat diatasi dengan baik.

Dalam penulisan Tesis ini ternyata tidak lepas dari kekurangan, baik aspek kualitas maupun aspek kuantitas dari materi penelitian yang disajikan. semua ini didasarkan dan keterbatasan yang dimiliki penulis. Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna sehingga penulis membutuhkan kritik dan saran yang bersifat membangun untuk kemajuan pendidikan di masa yang akan datang. Selanjutnya dalam penulisan skripsi ini penulis banyak diberi bantuan oleh berbagai pihak.

Dalam kesempatan ini penulis dengan tulus hati menyampaikan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Ir. H. Prabowo Setiyawan, MT., Ph.D selaku Rektor Universitas Islam

Sultan Agung.

2. Bapak Dr. H. Akhmad Khisni, SH., MH. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
3. Bapak Dr. H. Amin Purnawan., SH., Sp.N., M.H. selaku Pembimbing I beserta Dr. H. Akhmad Khisni, SH., MH. selaku Pembimbing II Tesis.
4. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung yang telah memberikan ilmu dan bimbingan selama saya kuliah di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
5. Para Pegawai tata usaha Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung yang telah membantu memperlancar proses penyusunan Tesis.
6. Keluarga, Sahabat dan teman seperjuanganku di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

Akhir kata semoga Tesis ini dapat membawa manfaat khususnya bagi penulis sendiri dan umumnya bagi para pembaca.

Semarang, Februari 2019

Hani Handayani, SH.
MKN03X17573

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Kuasa untuk kesejahteraan bangsa Indonesia, sehingga hubungan Bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi. Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah merupakan tempat di mana manusia hidup dan berkembang, tanah menjadi sumber bagi segala kepentingan hidup manusia.

Untuk mewujudkan kebijakan negara mengenai penataan dan pengelolaan sumber daya alam, sebagaimana dimuat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang mengatakan : “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”, negara menetapkan garis kebijakan nasional di bidang pertanahan yang merupakan salah satu unsur penting dari sekian banyaknya potensi sumber daya alam yang ada. Oleh karena itu pada tanggal 24 september 1960 disahkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.¹

Lahirnya Undang-Undang Nomor Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria sebagai landasan yuridis atau dasar hukumnya, untuk menindaklanjuti amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar republik

¹ Penjelasan Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara republik Indonesia tahun 1945.

Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Pokok Agraria memberikan landasan bagi penyelenggaraan kebijakan pengelolaan tanah.

Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia sehingga tidak mengherankan apabila setiap manusia ingin memiliki atau menguasainya yang berakibat timbulnya masalah-masalah pertanahan yang kerap kali dapat menimbulkan perselisihan. Oleh karenanya setiap pemilik hak atas tanah haruslah melakukan pencacatan hak atau pendaftaran tanah sebagaimana telah diwajibkan oleh hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia.²

Menimbang bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditugaskan kepada pemerintah, merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan maka pemerintah mengesahkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, undang-undang pokok agraria telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh indonesia.³

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah :

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berke-sinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengo-lahan, 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

² Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999, h., 5.

³ Lihat Konsideran Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”

Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang punya dan beban apa yang ada di atasnya.⁴

Menimbang bahwa untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat secara adil dan merata, serta mendorong pertumbuhan ekonomi negara pada umumnya dan ekonomi rakyat pada khususnya perlu dilakukan percepatan pendaftaran tanah lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka dari itu untuk mewujudkannya Kementerian Agraria dan Tata Ruang yang mengatur tentang percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.⁵

Kementerian Agraria dan Tata Ruang menargetkan pada tahun 2025 seluruh bidang tanah di wilayah negara Kesatuan Republik Indonesia telah terdaftar, dalam rangka mencapai target tersebut diperlukan akselerasi atau percepatan pembangunan infrastruktur keagrariaan diantaranya meliputi bidang pemberdayaan sumber daya manusia di bidang pengukuran dan pemetaan, penyediaan sarana dan prasarana penunjang kegiatan pengukuran dan pemetaan peta dasar, dengan

⁴ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, CV. Rajawali. Jakarta, 1991, h., 95.

⁵ Lihat Konsideran Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

melaksanakan program pemerintah yaitu pendaftaran tanah sistematis lengkap yang diatur oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang tahun 2017 dan penganggaran.⁶

Kantor Pertanahan Kabupaten Subang adalah lembaga yang menaungi pertanahan terutama mengenai pendaftaran tanah sistematis lengkap di wilayah hukum Kabupaten Subang. Dalam pelaksanaan program pemerintah pendaftaran tanah sistematis lengkap sudah dilakukan di Kabupaten Subang masih terdapat kendala dalam melaksanakan program tersebut dari segi aturan peraturan pemerintah tercantum dalam Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diumumkan pada dasarnya adalah data fisik dan data yuridis yang akan dijadikan dasar pendaftaran bidang tanah yang bersangkutan untuk memudahkan pelaksanaannya, dalam pendaftaran tanah secara sistematis pengumuman tidak harus dilakukan sekaligus mengenai semua bidang tanah dalam wilayah yang telah ditetapkan, tetapi dapat dilaksanakan secara bertahap. Pengumuman pendaftaran tanah secara sistematis selama 30 hari dan di pengumuman pendaftaran tanah secara sporadik 60 hari dibedakan karena pendaftaran tanah secara sistematis ini merupakan pendaftaran tanah secara massal yang diketahui oleh masyarakat umum sehingga pengumumannya lebih singkat, sedangkan pengumuman pendaftaran tanah secara sporadik sifatnya individual dengan ruang lingkup terbatas.

Kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap sangat menuntut adanya jaminan kepastian hukum. Salah satu persoalan penting terkait dengan kepastian hukum tersebut adalah asas publisitas yang mempunyai perbedaan

⁶<http://www.bpn.go.id/BERITA/Berita-Pertanahan/2025-ditarget-semua-tanah-sudah-bersertifikat-66786>., diakses pada hari minggu tanggal 09 september 2018 sekira jam 13.00 wib.

pengaturan antara peraturan pemerintah dengan peraturan menteri. Untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian kepemilikan tanah maka dilaksanakan pengumuman data fisik dan data yuridis yang selama 14 (empat belas) hari kalender (Pasal 24 Peraturan Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018). Ketentuan ini berbeda dengan Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mensyaratkan 30 hari dan Pasal 63 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pertentangan pengaturan antara Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai waktu pengumuman data fisik dan data yuridis. Ketentuan ini apabila ditinjau dari asas-asas peraturan perundang-undangan dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Pertama, Asas *lex superior derogat legi inferior* yang artinya peraturan yang lebih tinggi mengesampingkan yang rendah (asas hierarki), maka yang digunakan adalah Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 karena peraturan pemerintah lebih tinggi derajatnya daripada peraturan menteri, karena ketentuan peraturan menteri derajatnya lebih rendah tidak dapat mengubah atau mengesampingkan ketentuan peraturan pemerintah yang lebih tinggi derajatnya, bahkan peraturan menteri tidak mempunyai

kekuatan hukum dan tidak mengikat apabila isinya bertentangan dengan peraturan pemerintah.

2. kedua, *asas Lex Specialis Derogat Legi Generali* yaitu asas hukum yang bersifat khusus mengesampingkan hukum yang bersifat umum, juga tidak dapat diterapkan dalam penggunaan asas ini karena ketentuan *lex specialis* harus sederajat dengan ketentuan- ketentuan *lex generalis*, misalnya undang-undang dengan undang-undang, peraturan pemerintah dengan peraturan pemerintah, dan seterusnya.

3. Ketiga, *Asas Lex Posterior Derogat Legi Priori*, asas ini juga untuk peraturan yang sederajat, peraturan yang paling baru melumpuhkan peraturan yang lama.

Persoalan selanjutnya, bagaimanakah kekuatan mengikat Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 merujuk Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 menegaskan:

“Peraturan Perundang- undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan”.

Dalam ketentuan ini terdapat dua syarat agar peraturan menteri memiliki kekuatan mengikat sebagai peraturan perundang- undangan, yaitu diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan. Apabila merujuk pada Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, maka kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap merupakan perintah dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai sumber hukum peraturan

menteri. Artinya peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan peraturan yang lebih tinggi.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, penulis merasa tertarik untuk meneliti dengan mendalam yang hasilnya akan dituangkan kedalam bentuk tesis dengan judul : “Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Subang.”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, permasalahan diidentifikasi sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Subang?
2. Bagaimana kendala-kendala dan solusi pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017

Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Subang?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Subang.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala dan solusi pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Subang.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan kegunaan, baik dari secara teoritis maupun praktis.

1. Kegunaan Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan teoritis sebagai berikut :

- a. Dapat memberikan kegunaan bagi pengembangan terhadap ilmu hukum pada umumnya dan khususnya bagi hukum Pertanahan, terutama berkaitan dengan pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap

berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Subang.

- b. Dapat digunakan sebagai bahan kajian dan referensi bagi peneliti lain yang akan meneliti permasalahan yang sama.

2. Kegunaan Praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi :

a. Pemerintah :

- 1) Membantu meningkatkan kesadaran dan pemahaman masyarakat terhadap pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Subang.
- 2) Membantu upaya perlindungan masyarakat dari kendala-kendala atau praktik-praktik yang tidak sesuai dari pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Subang.

b. Masyarakat :

- 1) Masyarakat agar lebih meningkatkan kesadaran akan program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Subang.
- 2) Masyarakat agar memahami, mematuhi dan melaksanakan aturan dari program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Subang.

E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teoritik

1. Kerangka Konseptual

Konsep adalah salah satu bagian terpenting dari teori. Konseptual diterjemahkan sebagai usaha membawa sesuatu dari abstrak menjadi suatu yang konkrit, yang disebut dengan operational definition. Pentingnya definisi operasional adalah untuk menghindari perbedaan pengertian atau penafsiran mendua (dubius) dari istilah yang dipakai. Oleh karena itu dalam penelitian ini didefinisikan beberapa konsep dasar, agar secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan yang ditentukan, yaitu:

a. Kepastian Hukum

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁷

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm., 158.

Berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di dalam menjelaskan bahwa :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut meliputi :

- 1) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
- 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

b. Hak Atas Tanah

Menyimak ketentuan Pasal 1 UUD 1945 mengisyaratkan, bahwa keberadaan Indonesia sebagai negara kesatuan berbentuk republik dengan kedaulatan ada di tangan rakyat dan dibingkai oleh susunan hukum dalam konten negara hukum, menegaskan kewajiban negara dan tugas negara untuk melindungi segenap sumber-sumber insani Indonesia dalam lingkungan hidup Indonesia guna kebahagiaan seluruh rakyat Indonesia dan segenap umat manusia.⁸ Pemikiran dasar tersebut lebih lanjut dirumuskan secara konkrit dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi :

“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Negara menentukan hak- hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu :

- "1). Hak milik;
- 2) Hak guna usaha;

⁸ Koesnadi Hardjasoemantri, *Hukum Tata Lingkungan*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1999, h. 66.

- 3) Hak guna bangunan;
- 4) Hak pakai;
- 5) Hak sewa;
- 6) Hak membuka tanah;
- 7) Hak memungut hasil hutan.”

c. Hak Milik Atas Tanah

Hak milik diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah serta mempunyai fungsi sosial.

Hak milik dikatakan merupakan hak yang turun temurun karena hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahli warisnya yang turun-temurun karena hak milik sebagai hak yang terkuat berarti hak tersebut tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain.

d. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di dalam menjelaskan bahwa:

“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 rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap menentukan bahwa asas pendaftaran tanah yaitu :⁹

- 1) Asas sederhana, berarti ketentuan pokok dan prosedur dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.
- 2) Asas aman, berarti pendaftaran tanah diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- 3) Asas terjangkau, berarti keterjangkauan bagi para pihak untuk memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dapat terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- 4) Asas mutakhir, berarti kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan yang terjadi di kemudian hari.
- 5) Asas terbuka, berarti data pendaftaran tanah harus dipelihara secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan

⁹ Lihat Penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 26 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di dalam menjelaskan bahwa:

“Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan”.

Pasal 25 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di dalam menjelaskan bahwa:

- "1). Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik;
- 2) Hasil penelitian alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri;.

Pembuktian hak lama dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan sebagai berikut:

- "1). Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebani-nya;

- 2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara ber-turut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :
 - a) Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
 - b) Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya”.

Pengukuran dan Pemetaan Bidang-bidang Tanah Dan Pembuatan Peta Pendaftaran dalam Pasal 20 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan sebagai berikut:

“Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, Pasal 18 dan Pasal 19 diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran”.

Penetapan batas bidang-bidang Tanah Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan sebagai berikut:

- "1). Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pen-daftaran tanah, bidang- bidang tanah yang akan dipeta-kan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas- batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan;
- 2) Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kese-pakatan para pihak yang berkepentingan;
- 3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaan-nya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan;
- 4) Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas di-tetapkan oleh Menteri”.

Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan sebagai berikut:

- "1). Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang ber-batasan;
- 2) Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagai-mana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang;
- 3) Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau oleh Kepala Kantor Pertanahan memper-hatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan;
- 4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan per- setujuan;
- 5) Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri”.

Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan sebagai berikut:

- "1). Jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kese-pakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersang-kutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk semen-tara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan;
- 2) Jika pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1);

- 3) Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara sebagai-mana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), termasuk mengenai belum diperolehnya
 - 4) Dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas- batas bidang tanah tersebut baru merupakan batas-batas sementara;
 - 5) Dalam hal telah diperoleh kesepakatan melalui musyawarah mengenai batas- batas yang dimaksudkan atau di-peroleh kepastiannya berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan;
- f. Peraturan menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Ruang lingkup dan tujuan dalam Pasal 2 Peraturan menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyatakan sebagai berikut:

- "1). Ruang lingkup peraturan menteri ini adalah percepatan pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap yang dilaksanakan desa demi desa di wilayah kabupaten dan keluarahan demi kelurahan di wilayah perkotaan yang meliputi semua bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.
- 2) Tujuan program pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan."

Pelaksanaan dari percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dalam Pasal 3 ayat (4) Peraturan menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyatakan sebagai berikut:

- 1). Perencanaan dan persiapan.
- 2) Penetapan lokasi kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap.
- 3) Pembentukan dan penetapan panitia Ajudikasi pendaftaran tanah sistematis lengkap.
- 4) Penyuluhan.
- 5) Pengumpulan data fisik dan data yuridis bidang tanah.
- 6) Pemeriksaan tanah.
- 7) Pengumuman data fisik dan data yuridis bidang tanah serta pembuktian hak.
- 8) Penerbitan keputusan pemberian atau pengakuan hak atas tanah.
- 9) Pembukuan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah.
- 10) Penyerahan sertifikat hak atas tanah.”

2. Kerangka Teoritik

Ditinjau dari latar belakang masalah yang telah dikemukakan pada awal tulisan, maka landasan teori utama (Grand Theory) yang digunakan dalam kajian ini adalah teori tujuan negara dan teori negara hukum (rechstaats).

Dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tertuang di alinea ke-IV Tujuan Negara Indonesia yang menyatakan sebagai berikut :

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

Perlindungan terhadap tanah di Indonesia yang sejalan dengan tujuan pembangunan nasional Indonesia sebagaimana difilosofikan dalam Pembukaan UUD 1945 pada alinea keempat yang berbunyi :

“Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang 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, maka disusunlah Kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang Adil dan Beradab, Persatuan Indonesia, dan Kerakyatan yang Dipimpin oleh Hikmat Kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/Perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu Keadilan Sosial bagi Seluruh Rakyat Indonesia”.

Alinea keempat tersebut merupakan arah pembangunan nasional Indonesia dalam mengisi kemerdekaan sebagai hak segala bangsa, maka disusunlah kemerdekaan kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat ialah negara kesatuan yang berbentuk republik¹⁰ sebagai atribut negara yang membedakan negara dari persekutuan-persekutuan lainnya.¹¹

Hakikat negara melekat pada kedaulatan, tanpa kedaulatan tidak ada negara,¹² oleh karenanya pemerintah sebagai pimpinan organisasi dibentuk dan ditentukan oleh yang berdaulat, yaitu rakyat seluruhnya melalui kemauan umumnya (*volunte generale*)¹³ dan kedaulatan itu merupakan suatu kekuasaan tertinggi yang dijalankan oleh negara atas nama pemegangnya,¹⁴ yaitu rakyat sebagaimana dirumuskan dalam UUD 1945, bahwa kedaulatan ada di tangan rakyat dan

¹⁰ Pasal 1 ayat (1) UUD 1945.

¹¹ A. Mukti Fajar, *Tipe Negara Hukum*, Banyumedia, Malang, 2005, h. 13.

¹² *Ibid.*

¹³ *Ibid.*, Hlm. 18.

¹⁴ Prajudi Atmosudirdjo, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, h. 74.

dilaksanakan menurut Undang-Undang Dasar,¹⁵ dan Negara Indonesia adalah negara hukum¹⁶ sebagai bingkainya.

Keberadaan negara Indonesia sebagai negara Kesatuan atau disebut juga dengan *unitarisme* atau *eenheistaat* ialah suatu negara yang merdeka dan berdaulat, di mana di seluruh negara yang berkuasa hanyalah satu pemerintah (pusat) yang mengatur seluruh daerah, jadi tidak terdiri dari beberapa daerah yang berstatus negara bagian atau negara dalam negara.¹⁷

Menurut Amrah Muslimin mengemukakan prinsip yang tersimpul dalam negara kesatuan, bahwa Pemerintah Pusat berwenang mempunyai campur tangan yang lebih insentif terhadap persoalan-persoalan di daerah dan kewenangan pusat ini hanya terdapat dalam suatu perumusan umum dalam UUD.¹⁸ Sementara itu, menurut C.F. Strong mengemukakan sebagai berikut :

“... Negara kesatuan adalah suatu negara yang berada di bawah satu Pemerintahan Pusat. Pemerintahan Pusat ini mempunyai wewenang sepenuhnya dalam wilayah negara tersebut. Meskipun wilayah negara dibagi dalam bagian-bagian negara, akan tetapi bagian-bagian negara tersebut tidak mempunyai kekuasaan asli. Artinya, yang terdapat dalam bagian-bagian negara di atas bukanlah sesuatu yang asli wewenang yang ada pada bagian-bagian negara yang disebut Daerah otonom itu diperoleh dari Pemerintah Pusat”.¹⁹

Cita-cita yang tertuang dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menunjukkan bahwa Indonesia sebagai negara

¹⁵ Pasal 1 ayat (2) UUD 1945.

¹⁶ Pasal 1 ayat (3) UUD 1945.

¹⁷ Titik Triwulan Tutik, *Pokok-pokok Hukum Tata Negara Indonesia Pascaamandemen UUD 1945*, Cerdas Pustaka, Jakarta, 2008, h. 170.

¹⁸ Amrah Muslimin, *Aspek-aspek Hukum Otonomi Daerah*, Alumni, Bandung, 1982, h. 17.

¹⁹ Sri Soemantri Martosoewignjo, *Bunga Rampai Hukum Tata Negara*, Alumni, Bandung, 1992, h. 7.

hukum berdasarkan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menegaskan bahwa : “Negara Indonesia adalah negara hukum”.

Immanuel Kant (1727-1804) menyatakan :

“Negara hukum sebagai *Nachtwacker staat* atau *Nachtwachterstaat* (negara jaga malam) yang tugasnya adalah menjamin ketertiban dan keamanan masyarakat. Gagasan negara hukum menurut Kant ini dinamakan negara hukum liberal”.²⁰

Negara hukum tersebut secara teoretis mengalami perkembangan dan sampai memasuki abad ke-20, dilihat dari karakteristik negara hukum sebagaimana dikemukakan oleh Scheltema yang menyatakan :

“Ciri khas negara hukum ialah negara memberikan naungan kepada warganya dengan cara yang berbeda bagi masing-masing bangsa. Negara hukum adalah suatu pengertian yang berkembang dan terwujud sebagai reaksi atas kekacauan di zaman lampau. Oleh karena itu, unsur negara hukum berakar pada sejarah dan perkembangan suatu bangsa”.²¹

Apabila dicermati dan ditelusuri dari substansi Pembukaan dan Batang Tubuh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Indonesia menganut negara hukum materiil atau negara hukum kesejahteraan,²² yang secara garis besar menunjuk pada sebuah model ideal pembangunan yang difokuskan pada peningkatan kesejahteraan melalui pemberian peran yang lebih penting kepada negara dalam memberikan pelayanan sosial secara nasional dan komprehensif kepada warganya.²³

²⁰ Sunaryati Hartono, *Apakah The Rule of Law*, Alumni, Bandung, 1982, h. 15.

²¹ Azhary, *Negara Hukum Indonesia (Analisis Yuridis Tentang Unsur-unsurnya)*, UI-Press, Jakarta, 1995, h. 49.

²² E. Utrecht & Moh. Soleh Djindang, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Ichtiar, Jakarta, 1962, h. 9.

²³ Ni'matul Huda, *Negara Hukum, Demokrasi & Judicial Review*, UII Press, Yogyakarta, 2005, h. 7.

Bersamaan dengan masalah pembangunan di Indonesia yang bertujuan meningkatkan usaha pemerataan di segala bidang, khususnya yang berhubungan dengan masalah pertanahan, perlu adanya penanganan secara khusus, mengingat pentingnya bidang pertanahan dalam menunjang pembangunan nasional. Wajarlah kiranya dalam masa pembangunan ini peranan tanah semakin menonjol, baik sebagai faktor produksi maupun wadah dalam berbagai kegiatan usaha.

Untuk mendukung teori utama (Grand Theory) pada penelitian ini penulis menggunakan teori efektivitas hukum sebagai Middle Theory. Teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto adalah bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yaitu :²⁴

- a. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang).
- b. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
- c. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
- d. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
- e. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

F. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedang penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka

²⁴ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm., 8.

metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip- prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.²⁵

Penelitian atau research adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.²⁶ Adapun metode penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian bersifat *deskriptif analitis*, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk menggambarkan tentang manusia, gejala-gejala lainnya.²⁷

Penelitian *deskriptif analitis* berusaha menggambarkan masalah hukum, terkait dengan pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Subang.

2. Pendekatan Penelitian

Metode Pendekatan yang akan digunakan adalah pendekatan *yuridis sosiologis/ empiris/ non doktrinal*, adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata,²⁸ karena peneliti dalam melakukan penelitian bertujuan memperoleh pengetahuan secara empiris dengan jalan terjun langsung ke obyeknya yaitu mengetahui program pendaftaran tanah sistematis

²⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984, h., 6.

²⁶ Sutrisno Hadi, *Metode Research Jilid I*, Andi, Yogyakarta, 2000, h., 4.

²⁷ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, 1997, h. 36.

²⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994, h. 22.

lengkap berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Subang.

3. Sumber Data

Sumber data yang dilakukan oleh peneliti dibagi ke dalam 2 (dua) tahapan, yaitu :

- a. Penelitian Kepustakaan, dilakukan dengan meneliti data sekunder. Data sekunder ini antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian dan seterusnya.²⁹ Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, atau data tersier.³⁰ Adapun sumber data sekunder yang digunakan penulis dalam penulisan skripsi ini, yaitu :

- 1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat.³¹ Dalam penelitian hukum ini, bahan hukum primer yang digunakan antara lain :

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;

²⁹ Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hlm. 12.

³⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, h. 42.

³¹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, h. 47.

- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
- f) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Subang Nomor : 03/Kep-2.32.13/I/2018 tentang Penetapan Lokasi Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2018 di Kabupaten Subang;

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.³² Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian hukum ini, antara lain : buku-buku atau literatur-literatur mengenai pendaftaran tanah, pendapat hukum, berkas-berkas atau dokumen-dokumen dan bahan-bahan dari internet yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

3) Bahan hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun sekunder, misalnya kamus hukum dan ensiklopedia.³³

- b. Penelitian lapangan (*Field Research*) dimaksudkan untuk melengkapi data sekunder yang telah diperoleh melalui penelitian kepustakaan.

³² Ronny Hanitijo, *Op.Cit.*, hlm. 14.

³³ *Ibid.*

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam suatu penelitian merupakan hal yang sangat penting dalam penulisan. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen dan wawancara.

- a. Studi dokumen merupakan suatu teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis dengan menggunakan *content analysis*. *Content analysis* adalah teknik pembuatan kesimpulan secara obyektif dan sistematis, mengidentifikasi dan menetapkan karakteristik dari suatu pesan.³⁴ Penelitian ini menggunakan studi dokumen dengan cara mengumpulkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Pendaftaran Tanah, dokumen-dokumen, data-data dan literatur lainnya yang ada hubungannya dengan penelitian yang dilakukan,
- b. Wawancara, merupakan tanya jawab untuk memperoleh data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari responden melalui wawancara, yaitu cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan lisan guna mencapai tujuan tertentu.³⁵

5. Metode Analisis Data

Metode Analisis dalam skripsi ini menggunakan *analisis yuridis kualitatif* yaitu perundang-undangan yang satu dengan yang lainnya tidak saling bertentangan, memperhatikan hierarki hukum dan mencari hukum yang hidup.³⁶ *Yuridis* karena penelitian ini bertitik tolak dari peraturan-peraturan

³⁴ *Ibid.*, hlm. 21-22.

³⁵ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2007, h., 95.

³⁶ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum (Sebuah Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1996, h. 57-58.

yang ada sebagai hukum positif. *Kualitatif* karena merupakan analisa data yang berasal dari informasi-informasi hasil wawancara. Dengan demikian merupakan analisa data tanpa menggunakan rumus matematis dan angka-angka.

6. Lokasi Penelitian

Guna memperoleh data yang diperlukan, Lokasi penelitian dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Subang.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika Penulisan dalam penelitian hukum ini terdiri dari empat (4) bab yaitu pendahuluan, tinjauan pustaka, pembahasan, dan penutup. Selain itu ditambah dengan daftar pustaka dan lampiran. Adapun sistematika yang terperinci adalah sebagai berikut :

Bab I (satu) tentang Pendahuluan, pada bab ini penulis mengemukakan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian, sistematika penulisan.

Bab II (dua) tentang tinjauan pustaka pendaftaran tanah, pada bab ini penulis mengemukakan mengenai tinjauan tentang hak atas tanah diantaranya pengertian hak atas tanah, macam-macam hak atas tanah, objek dan subjek hak atas tanah. Tinjauan tentang hak milik atas tanah diantaranya pengertian hak milik atas tanah, objek dan subjek hak milik atas tanah, pengalihan, pembebasan, dan hapusnya hak milik atas tanah, tinjauan tentang pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Subang, sistem pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Subang, penerapan pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Subang, pembuktian hak atas tanah dan pembukuan yang diatur dalam pasal 26 ayat (1) peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Subang. Tinjauan tentang program pendaftaran tanah sistematis lengkap dalam peraturan menteri agraria dan tata ruang/ kepala badan pertanahan nasional republik indonesia nomor 12 tahun 2017 tentang percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap diantaranya pengertian dan tujuan pendaftaran tanah sistematis lengkap, prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap, pengaturan pendaftaran tanah sistematis lengkap, akibat hukum pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Bab III (tiga) tentang Hasil Penelitian dan Pembahasan, pada bab ini penulis mengemukakan mengenai pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap berdasarkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten

Subangdan kendala-kendala dan solusi pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Subang.

Bab IV (empat) Penutup berisi Kesimpulan dan Saran, pada bab ini penulis mengemukakan kesimpulan dari hasil penelitian serta memberikan saran yang relevan dengan penelitian terhadap pihak-pihak yang terkait dengan penelitian tersebut.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Tanah telah berkembang menjadi sumber daya yang semakin strategis karena jumlahnya yang terbatas dan semakin beragamnya kepentingan yang berkaitan dengan tanah. Hal ini menyebabkan peranan tanah sangat besar bagi pemenuhan hajat hidup manusia. Tanah juga merupakan simbol sosial dalam masyarakat, dimana penguasaan terhadap sebidang tanah melambangkan pula nilai kehormatan, kebanggaan dan keberhasilan pribadi, sehingga secara ekonomi, sosial dan budaya, tanah yang dimilikinya menjadi sebuah sumber kehidupan, simbol identitas, kehormatan dan martabat pendukungnya.³⁷

Kebijakan penggunaan tanah di Indonesia dituangkan dalam Pasal 2 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, bahwa tanah itu harus digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dengan berencana sesuai dengan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan adanya kewajiban untuk memelihara dan menambah kesuburan tanah yang dipergunakan tersebut.

³⁷ Maria S.W. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanian: Antara Regulasi Dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, h., 159.

Pada pasal 33 (1) Undang-Undang Dasar tahun 1945, dikatakan bahwa :

“Bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara”.

Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari negara termasuk dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria memberi wewenang kepada negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Bagian penting dari hukum pertanahan nasional sebagian besar membahas mengenai hak atas tanah. Hak atas tanah pada hakikatnya merupakan hubungan hukum konkrit antara orang (termasuk badan hukum) dengan tanah, dimana hubungan tersebut memperoleh perlindungan hukum. Tujuan dari hak tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum terhadap hubungan hukum tersebut, sehingga pemegang hak dapat menjalankan kewenangan/ isi hak tanahnya dengan aman.³⁸

Ketentuan hak atas tanah, secara normatif diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan :

³⁸ Rusmadi Murad, 2007, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan*, Mandar Maju, Jakarta, h., 71-72.

- "2). Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum;
- b. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi;
 - c. Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa."

Hak atas tanah ini memberikan kewenangan-kewenangan kepada pemegang haknya untuk mempergunakan permukaan bumi, beserta tubuh bumi, dan air serta ruang udara di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan dalam batas-batas menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Disamping memberikan wewenang, hak atas tanah ini juga membebankan kewajiban kepada pemegang haknya.³⁹ Dengan demikian hak tanah tidak bersifat mutlak, karena kewenangan haknya dibatasi. Batasan pelaksanaan kewenangan hak tanah oleh pemegang hak, dibatasi oleh beberapa prinsip antara lain:⁴⁰

- a. Semua hak tanah mempunyai fungsi sosial.
- b. Setiap orang atau badan hukum yang mempunyai sesuatu hak tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara

³⁹ Maria S.W. Sumardjono, 2007, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi*, Kompas, Jakarta, h., 128.

⁴⁰ Rusmadi Murad, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan*, *Op.Cit*, h., 72.

pemerasan.

- c. Setiap orang atau badan hukum yang mempunyai hak tanah wajib memelihara tanahnya, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.
- d. Setiap pemegang hak dilarang menelantarkan tanah.

Boedi Harsono mengemukakan bahwa berdasarkan penjelasan dalam pasal 8 Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan karena hak-hak atas tanah itu hanya memberi hak atas permukaan bumi, maka wewenang-wenang yang bersumber dari padanya tidaklah mengenai kekayaan-kekayaan alam yang terkandung dalam tubuh bumi, air dan runag angkasa. Oleh karena itu maka pengambilan kekayaan yang dimaksudkan itu memerlukan pengaturan tersendiri. Ketentuan ini merupakan pangkal bagi perundang-undangan pertambangan dan lain- lainnya.⁴¹

2. Macam-Macam Hak Atas Tanah.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pada pasal 4 ayat (1) dan (2) mengemukakan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan perorangan, kelompok maupun badan hukum, dimana hak atas tanah ini memberikan wewenang untuk memanfaatkan dan mempergunakannya yang langsung berhubungan dengan tanah itu, dengan batasan Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturan yang lebih tinggi lainnya.

⁴¹ *Ibid*, h., 73.

Negara menentukan hak- hak atas tanah sebagaimana diatur dalam

Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu :

- "a. Hak milik.
- b. Hak guna usaha.
- c. Hak guna bangunan.
- d. Hak pakai.
- e. Hak sewa.
- f. Hak membuka tanah.
- g. Hak memungut hasil hutan.
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.”

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 Jo Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria, yang dikelompokkan menjadi 3 macam yaitu.⁴²

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama Undang-Undang Pokok Agraria masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Contohnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan dan hak memungut hasil hutan.

- b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang

Hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

- c. Hak atas tanah yang bersifat sementara.

Hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapus dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal dan bertentangan dengan jiwa Undang-Undang Pokok Agraria.

⁴² <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2014/05/09/memahami-hak-atas-tanah-2-pengelompokan/>, diakses pada tanggal 04 November 2018 jam 21.00 wib.

Contohnya hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

Menyangkut dengan hak-hak atas tanah, maka perlu mengkaitkannya dengan pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, makna “dikuasai” oleh negara bukan berarti bahwa tanah tersebut harus “dimiliki” secara keseluruhan oleh negara, tetapi pengertian “dikuasai” itu membawa wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia untuk tingkatan tertinggi.⁴³

- a. Mengatur dan menyelenggarakan tanah untuk penggunaan, persediaan, dan pemeliharaannya.
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air, dan runag angkasa di atas tanah itu.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum antara orang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa di atas tanah itu.

Menurut penulis, segala sesuatu yang disebutkan di atas itu dengan tujuan untuk mencapai kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat adil dan makmur, walaupun demikian tidak secara keseluruhan dari tanah tersebut melekat apabila sudah memiliki hak atas permukaan tanah. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria hak atas tanah tidak meliputi pemilikan kekayaan alam yang terkandung di dalam tubuh bumi di bawahnya.

3. Objek Dan Subjek Hak Atas Tanah

⁴³ G. Kartasapoetra, 1992, *Masalah Pertanian Indonesia*, Pt Bineka Cipta, Jakarta, h., 2.

a. Objek Hak Atas Tanah

Objek hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi dilihat dari aspek yuridis adalah tanah itu sendiri. Tanah di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia pada hakikatnya merupakan hak dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia, merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, serta merupakan kekayaan nasional.

b. Subyek Hak Atas Tanah

Subyek hak atas tanah yang bersumber dari hak menguasai negara atas tanah dapat diberikan kepada warga negara Indonesia (WNI), warga negara asing (WNA), sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik, penjelasannya secara berikut:⁴⁴

- 1) Orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain (WNI maupun WNA).
- 2) Tiap WNI baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan sama untuk memperoleh hak atas tanah serta mendapatkan manfaat dan hasilnya.
- 3) Badan-badan hukum (Indonesia maupun Asing).

B. Tinjauan Tentang Hak Milik Atas Tanah.

1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah.

⁴⁴ Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Dan Prenada Media, Jakarta, h., 87.

Dalam berbagai literatur di defenisikan berbagai bentuk dan sudut pandang mengenai hak milik atas tanah. Hak milik sebagai salah satu hak yang melekat dalam benda menjadikannya selalu jadi kajian yang serius dalam penentuan dan pembentukan pokok-pokok hak suatu benda.

Menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria pengertian hak milik adalah sebagai berikut:

“Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”.

Menurut Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria adalah sebagai berikut:

“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat. Kata-kata turun-temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Kata terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan hak guna bangunan, hak pakai, dan hak lainnya. Hak milik atas tanah ini wajib didaftarkan. Sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi

wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya.

Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya sudah meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat, artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain dan tidak mudah dihapus. Terpenuhi, artinya hak milik atas tanah member wewenang kepada pemiliknya paling luas dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu benda dengan leluasa dan untuk berniat bebas terhadap kebendaan itu, dengan kedaulatan sepenuhnya asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain.⁴⁵

Dengan dikuasainya suatu benda berdasarkan hak milik, maka seseorang pemegang hak milik diberikan kewenangan untuk menguasainya secara tenteram dan untuk mempertahankannya terhadap siapapun yang

⁴⁵ Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, h., 1

bermaksud untuk mengganggu ketenteramannya dalam menguasai, memanfaatkan serta mempergunakan benda tersebut.

Pada dasarnya hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia tunggal saja, dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing dan badan hukum, baik yang didirikan di Indonesia maupun yang didirikan diluar negeri dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam peraturan pemerintah Nomor 38 tahun 1963. Ini berarti selain warga Negara Indonesia tunggal, dan badan-badan yang ditunjuk dalam peraturan pemerintah Nomor 38 Tahun 1963. Terdiri Dari:⁴⁶

- a. Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut Negara Bank).
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang No. 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 No. 139).
- c. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria Setelah Mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

2. Objek Dan Subjek Hak Milik Atas Tanah.

⁴⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2008, *Hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, h., 45.

Objek hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi dilihat dari aspek yuridis adalah tanah itu sendiri. Tanah di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia pada hakikatnya merupakan hak dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia, merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, serta merupakan kekayaan nasional.

Negara menentukan hak- hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu :

- "a. Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- b. Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- c. Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarga-negaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarga-negaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- d. Selama seseorang di samping kewarga-negaraan Indonesianya mempunyai kewarga-negaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini".

Pemegang hak milik atas tanah pada prinsipnya hanya dipunyai oleh perorangan, yaitu sebagai warga negara Indonesia tunggal. Oleh karena itu, hak milik pada dasarnya diperuntukkan khusus bagi warga negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal.⁴⁷

Berdasarkan ketentuan pada ayat (2) dengan pertimbangan tertentu, hak milik dapat dipunyai oleh badan hukum sebagaimana diatur dalam

⁴⁷ *Ibid.*, h., 46.

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, yaitu sebagai berikut :

- "a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut bank negara).
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 139).
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah ditunjuk Menteri Sosial yang terkait”.

Penunjukan badan-badan hukum tersebut dilakukan berdasarkan pertimbangan untuk kelancaran pelaksanaan tugasnya, serta untuk keperluan- keperluan yang menurut sifatnya menghendaki penguasaan tanah dengan hak milik, dengan ketentuan sebagai berikut:⁴⁸

- a. Bagi Bank Negara dapat diberikan hak milik atas tanah yang dipergunakan sebagai tempat bangunan yang diperlukan guna menunaikan tugasnya serta untuk perumahan pegawainya;
- b. Perkumpulan Koperasi Pertanian dapat mempunyai hak milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari batas maksimum sebagai ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Pengadaan Tanah.
- c. Badan-badan keagamaan dan sosial dapat mempunyai hak milik atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial.

3. Pengalihan, Pembebasan, Dan Hapusnya Hak Milik Atas Tanah.

⁴⁸ *Ibid.*

a. Peralihan Hak Milik

Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa:

“Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

Penulis berpendapat, kata beralih mempunyai arti bahwa hak milik dapat beralih kepada pihak lain karena adanya peristiwa hukum. Apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak maka hak milik beralih dari pemegang hak ke ahli warisnya, sehingga ahli waris wajib melakukan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan tanah. Adapun kata dialihkan mempunyai arti bahwa hak milik dapat dialihkan karena adanya perbuatan hukum, misalnya jual-beli, tukar-menukar, hibah, inbreng, kepada pihak lain. Salah satu peralihan hak tersebut adalah jual-beli tanah.

b. Pembebasan Hak Milik

Departemen Dalam Negeri seperti yang tercantum pada Pasal 1 (1) PMDN No. 15 Tahun 1975 mendefinisikan pembebasan tanah sebagai berikut:

“Pembebasan tanah ialah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat di antara pemegang hak/penguasa tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi.”

Dalam surat keputusannya No. Da/11/3/11/1972 sebagai berikut:

“Bahwa yang dimaksud dengan pembebasan tanah ialah pembelian, pelepasan hak, pemberian ganti rugi dan atau dengan nama apapun atas tanah beserta benda-benda yang ada di atasnya dengan maksud dipergunakan serta dimohon suatu hak.”

Penulis berpendapat bahwa definisi-definisi dapat dikatakan sebagai penjelasan otentik dari pengertian pembebasan tanah yang diberikan oleh badan pemerintah yang berwenang untuk itu. Adapun tujuan dilakukannya pembebasan tanah itu adalah, apabila pemerintah atau badan swasta yang bekerja untuk kepentingan pemerintah, membutuhkan tanah dari rakyat, artinya tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh rakyat atau milik persekutuan adat, guna kepentingan umum.

c. Hapusnya Hak Milik

Berdasarkan Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria hapusnya hak milik adalah sebagai berikut:

- 1) Tanahnya jatuh kepada negara.
 - a) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 yang menentukan untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang. Pasal ini merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah. Pencabutan hak dimungkinkan, tetapi dengan syarat-syarat, demi kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan pemberian ganti kerugian yang layak. Pencabutan hak milik atas tanah baru

dapat dilaksanakan apabila pelaksanaannya dilakukan menurut cara yang diatur dalam UU No.20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya, sehingga tanah hak milik tersebut menjadi tanah negara.

- b) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya. Suatu hak atas tanah hapus apabila dilepaskan secara sukarela oleh pemegang hak atas tanah tersebut. Pelepasan ini menyebabkan tanah tersebut menjadi tanah negara.
- c) Karena diterlantarkan. Penelantaran tanah dapat menyebabkan hapusnya suatu hak atas tanah karena tidak digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan hak atas tanah tersebut. Adapun mekanisme penghapusan tanah yang diterlantarkan diatur lebih lanjut dalam PP No. 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Oleh karena itu, hak milik atas tanah tersebut menjadi tanah negara.
- d) Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).

Pasal 21 ayat (3) menentukan bahwa:

“Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.”

Pasal 26 ayat (2) menentukan bahwa:

“Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

- 2) Tanahnya musnah adalah tanah yang sudah berubah dari bentuk asalnya karena peristiwa alam dan tidak dapat diidentifikasi lagi sehingga tidak dapat difungsikan, digunakan, dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya. Karena keadaan yang demikian maka hak milik dapat terhapus.

Sebagaimana pemberian, peralihan dan pembebanan Hak Milik yang wajib di daftar dalam buku tanah, pendaftaran hapusnya hak kepemilikan atas tanah juga wajib untuk dilakukan. Hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁴⁹

⁴⁹ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-. Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, h., 334.

C. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

1. Sistem Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang ditetapkan dan diundangkan pada tanggal 8 Juli 1997. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diatur lebih lanjut oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 Tahun 1997, yang mulai berlaku tanggal 8 Oktober 1997.

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diberikan rumusan mengenai pengertian pendaftaran tanah, yaitu:

“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 sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang- bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- pokok Agraria (UUPA) menetapkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI)⁵⁰ berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun

⁵⁰ Kantor Pertanahan Kabupaten Subang, 2018, *Juknis PRONA*, Badan Pertanahan Nasional, h., 1.

2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang jo Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional jo Keputusan Presiden Nomor 121/P/2014 tentang Pembentukan Kementerian dan Pengangkatan Menteri Kabinet Kerja Periode Tahun 2014-2019, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (KATR/BPN) ditugaskan untuk melaksanakan urusan pemerintahan dibidang pertanahan bertanggungjawab kepada Kementerian Koordinator Bidang Ekonomi.

Prinsip utama pendaftaran hak atas tanah adalah untuk memfasilitasi jaminan keamanan atas pemilikan tanah dan pemindahan haknya. Selain itu, pendaftaran tanah dibuat untuk menemukan apakah ada hak-hak pihak ketiga. Pokok gagasan dalam sistem pendaftaran adalah mencatat hak-hak atas tanah, kemudian menggantikan bukti kepemilikan atas pemberian hak atas tanahnya. Prinsip pendaftaran tanah harus mencerminkan suatu ketelitian mengenai kepemilikan dari tanah dan hak-hak pihak ketiga yang mempengaruhinya. Prinsip jaminan pendaftaran adalah status hak memberikan jaminan dari ketelitian suatu daftar, bahkan seharusnya memberikan ganti kerugian kepada siapapun yang menderita kerugian.⁵¹

Kegiatan pendaftaran tanah dalam 5 (lima) dekade yang dilaksanakan melalui berbagai program kegiatan baik yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) maupun yang

⁵¹ Adrian Sutedi, 2014, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Cetakan 3, Sinar Grafika, Jakarta, h., 59.

bersumber dari dana masyarakat (Penerimaan Negara Bukan Pajak) dari tahun 1961 sampai saat ini telah mencapai kurang lebih 54 (lebih kurang lima puluh empat) juta bidang dari kurang lebih 85 (lebih kurang delapan puluh lima) juta bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia (data dari Pusat Data dan Informasi Pertanahan tanggal 11 November 2015).⁵²

Pendaftaran tanah merupakan persyaratan dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pendaftaran hak-hak atas tanah merupakan jaminan dari negara, dan merupakan suatu instrumen penting untuk perlindungan pemilik tanah. Pendaftaran tanah bersifat *rechtkadaster* yang meliputi kegiatan pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak tersebut, pemberian sertifikat hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁵³

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*) (Pasal 11, PP 24/1997). Pendaftaran tanah untuk

⁵² Kantor Pertanahan Kabupaten Subang, *Op. Cit.*, h., 1.

⁵³ J.B. Daliyo dan kawan-kawan, 2001, *Hukum Agraria I*, Cetakan 5, Prehallindo, Jakarta, h., 80.

pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara *sistematik* 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. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan, karena melalui cara ini akan dipercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Disamping pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftaran tanah secara sporadik juga akan ditingkatkan pelaksanaannya, karena dalam kenyataannya akan bertambah banyak permintaan untuk mendaftar secara individual dan massal yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan, yang akan makin meningkat kegiatannya.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Agar data yang tersedia di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang mutakhir, dalam pasal 36 ayat (2) PP 24/1997 ditentukan, bahwa para

pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan-perubahan yang dimaksudkan kepada kantor pertanahan.

Sistem pendaftaran tanah yang dipakai oleh suatu negara tergantung pada asas hukum yang dianut negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Terdapat dua macam asas hukum, yaitu asas itikad baik dan asas *nemo plus iuris*. Asas itikad baik berbunyi “orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik, akan tetapi menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum”. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik. Asas *nemo plus iuris* berbunyi “orang tak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya”. Ini berarti bahwa pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang sebenarnya.⁵⁴

Dalam sistem negatif, pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun. Oleh karena itu daftar umumnya tidak mempunyai kekuatan bukti.⁵⁵ Dalam sistem positif, dimana daftar umumnya mempunyai kekuatan bukti, maka orang yang terdaftar adalah pemegang hak yang sah menurut hukum. Kelebihan yang ada pada sistem positif ini adalah adanya kepastian dari pemegang hak, oleh karena itu adanya dorongan bagi setiap orang untuk mendaftarkan haknya.⁵⁶ diantaranya:

⁵⁴ Adrian Sutedi. *Op.cit.* h., 117.

⁵⁵ Badan Pertanahan Nasional . Tanpa Tahun, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*. Tanpa Penerbit. h.,29.

⁵⁶ Adrian Sutedi. *Op.cit.* h., 118.

a. Sistem Publikasi yang dianut di Indonesia

Sistem publikasi yang digunakan tetap seperti dalam pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria. Di Indonesia tidak menggunakan sistem publikasi negatif yang murni. Sistem publikasi negatif murni tidak menggunakan sistem pendaftaran hak juga tidak ada pernyataan bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat.⁵⁷

Sistem publikasi di Indonesia adalah sistem publikasi negatif, tetapi bukan negatif murni melainkan apa yang disebut sistem negatif yang mengandung unsur positif, hal ini dapat diketahui dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c yang menyatakan bahwa pendaftaran meliputi :

“Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.

Dalam Pasal 23, 32, dan 38 Undang-Undang Pokok Agraria juga menyatakan bahwa pendaftaran merupakan alat pembuktian yang kuat. Pernyataan ini tidak akan terdapat dalam peraturan Perundang-undangan tanah dengan sistem publikasi negatif yang murni.⁵⁸

⁵⁷ Badan Pertanahan Nasional . *Op.cit.* h., 44.

⁵⁸ Boedi Harsono, *Op.cit.* h., 84.

b. Sistem Negatif Pendaftaran Tanah di Indonesia

Didalam penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa pembukuan suatu hak didalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan bahwa orang yang seharusnya berhak atas tanah ini akan kehilangan haknya. Orang tersebut masih dapat menggugat hak dari yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak. Sehingga pendaftaran hak yang diatur dalam peraturan pemerintah ini tidaklah positif, melainkan negatif.⁵⁹ Terlepas dari kemungkinan kalah atau menangnya tergugat yaitu pemegang hak terdaftar, maka hal ini berarti bahwa daftar umum yang diselenggarakan disuatu negara dengan prinsip pemilik terdaftar tidak dilindungi hukum tidak mempunyai kekuatan bukti.

2. Penerapan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Berdasarkan Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Kegiatan pendaftaran tanah ada dua, yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

a. Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dapat dilakukan dengan dua cara yaitu:

1) Pendaftaran tanah secara sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan

⁵⁹Badan Pertanahan Nasional . *Op.cit.* h., 44.

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.

Menurut Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:

“Pendaftaran tanah sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan.”

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan dan pendaftaran ini merupakan inisiatif pemerintah.⁶⁰

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran tanah yang dilaksanakan atas prakarsa dari Badan Pertanahan Nasional yang didasarkan atas suatu rencana kerja jangka panjang dan rencana tahunan yang berkesinambungan yang pelaksanaannya dilakukan di wilayah-wilayah yang ditunjuk oleh menteri.

Pendaftaran tanah secara sistematis, inisiatif datang dari kantor pertanahan setempat. Mereka yang mengunjungi lokasi, mendatangi para pemilik tanah dengan didampingi oleh aparat

⁶⁰ Boedi Harsono, *Op.cit.* h., 474.

kelurahan yang tergabung dalam panitia adjudikasi. Biaya pendaftaran tanah seperti ini dibebankan oleh APBN dan dana pinjaman dari Bank Dunia dan biasa disebut dengan “proyek adjudikasi”.⁶¹

Prosedur tahapan-tahapan pendaftaran tanah Sistematis antara lain:⁶²

- a) Penetapan lokasi oleh menteri atas usul kepala kantor pertanahan.
- b) Persiapan kepala kantor pertanahan menyiapkan peta dasar pendaftaran berupa peta garis atau peta foto.
- c) Pembentukan panitia adjudikasi dan satuan tugas.
- d) Penyelesaian permohonan yang ada pada saat mulainya pendaftaran secara sistematis.
- e) Penyuluhan wilayah.
- f) Pengumpulan data fisik.
- g) Pengumpulan dan penelitian data yuridis.
- h) Pengumuman data fisik dan data yuridis dan pengesahannya.
- i) Penegasan konversi dan pengakuan hak.
- j) Pembukuan hak.
- k) Penertiban sertifikat.

⁶¹ Boedi Harsono, *Op.cit.* h., 475.

⁶² Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, h.,

l) Penyerahan hasil kegiatan.

Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis dalam kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan telah berlangsung selama 35 tahun hingga tahun 1997 kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Proses pendaftaran tanah sistematis ini mulanya diatur melalui Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN (PMA/KBPN) No. 1 tahun 1995, yang dicabut dengan PMA/KBPN No. 3 tahun 1997 tentang Pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

2) Pendaftaran tanah secara sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Menurut Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:

“Pendaftaran tanah sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah didalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan secara individual atau massal.”

Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran yang bersangkutan atau kuasanya.

Dalam proses pendaftaran sporadik, pemohon akan diminta mengisi dan menandatangani formulir khusus permohonan sertifikat sembari menyerahkan berkas persyaratan atau kelengkapan seperlunya dan membayar sejumlah biaya yang telah ada daftar Tarifnya. Semuanya berlangsung di depan loket khusus didalam gedung kantor pertanahan. Pendaftaran sporadik pun dapat dilakukan secara massal, yaitu beberapa pemilik yang tanahnya saling berdekatan secara bersamaan mengajukan permohonan persertifikatan ke loket khusus pada kantor pertanahan. Cara ini biasa disebut dengan pendaftaran tanah sporadik secara massal.⁶³

Pendaftaran tanah secara sporadik berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 :

- a) Diajukan secara individual atau massal oleh pihak yang berkepentingan tercantum dalam Pasal 13 ayat (4).
- b) Pembuatan peta dasar pendaftaran tercantum dalam Pasal 15 dan Pasal 16.
- c) Penetapan batas bidang-bidang tanah tercantum dalam Pasal 17 dan Pasal 19.
- d) Pengukuran dan pemetaan bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran tercantum dalam Pasal 20.
- e) Pembuatan daftar tanah tercantum dalam Pasal 21.

⁶³ Boedi Harsono, *Op.cit.* h., 90.

- f) Pembuatan surat ukur tercantum dalam Pasal 22.
- g) Pembuktian hak baru tercantum dalam Pasal 23.
- h) Pembuktian hak lama tercantum dalam Pasal 24 dan Pasal 25.
- i) Pengumuman hasil penelitian yuridis dan hasil pengukuran tercantum dalam Pasal 26 dan Pasal 27.
- j) Pengesahan hasil pengumuman tercantum dalam Pasal 28.
- k) Pembuktian hak tercantum dalam Pasal 29 dan Pasal 30.
- l) Penerbitan sertifikat tercantum dalam Pasal 31.

Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Sporadik dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara tegas menyebutkan bahwa instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut Pasal 5 yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN), selanjutnya dalam Pasal 6 ayat (1) ditegaskan bahwa dalam rangka penmyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut, tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Prosedur Pendaftaran Tanah secara Sporadik menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997:

- a) Permohonan untuk dilakukan pengukuran bidang tanah.
- b) Pengukuran tercantum dalam Pasal 77 dan Pasal 81.
- c) Pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah tercantum dalam Pasal 82 dan Pasal 85.
- d) Pengumuman data fisik serta data yuridis untuk 60 hari tercantum dalam Pasal 86 dan Pasal 87.
- e) Penegasan konversi dan pengakuan hak tercantum dalam Pasal 88.
- f) Pembukuan hak tercantum dalam Pasal 89 dan Pasal 90.
- g) Penerbitan Sertipikat tercantum dalam Pasal 91 dan 93.

b. Pemeliharaan data pendaftaran tanah

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran , daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan - perubahan yang terjadi kemudian hari.⁶⁴ Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan kepada Kantor Pertanahan.

⁶⁴ Florianus Sp Sangsun, *Op.cit.*, h., 56.

3. Pembuktian Hak Atas Tanah Dan Pembukuan Yang Diatur Dalam Pasal 26

Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Tujuan pendaftaran tanah untuk pembuktian hak atas tanah dalam

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:

- "a. Untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan."

Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat, yaitu salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:

"Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan."

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, Sertifikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang dalam rangka pendaftaran tanah.

Fungsi utama sertifikat adalah sebagai alat bukti hak atas tanah.⁶⁵ Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Memperoleh sertifikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang.⁶⁶

Pihak yang menerima penyerahan sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, yaitu:

- a. Untuk hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dipunyai oleh satu orang, sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.
- b. Untuk tanah wakaf, sertifikat diserahkan kepada Nadzirnya atau pihak lain yang dikuasakan olehnya.
- c. Dalam hal pemegang hak sudah meninggal dunia, sertifikat diterimakan kepada ahli warisnya atau salah seorang waris dengan persetujuan para ahli waris yang lain.
- d. Untuk hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun

⁶⁵ Effendi Perangin, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Rajawali, 1986, hlm., 75.

⁶⁶ Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm., 141.

kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.

- e. Untuk hak tanggungan, sertifikat diterimakan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.⁶⁷

Ada bermacam-macam sertifikat berdasarkan objek pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Sertifikat hak milik.
- b. Sertifikat hak guna usaha.
- c. Sertifikat hak guna bangunan atas tanah negara.
- d. Sertifikat hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan.
- e. Sertifikat hak pakai atas tanah negara.
- f. Sertifikat hak pakai atas tanah hak pengelolaan.
- g. Sertifikat tanah hak pengelolaan.
- h. Sertifikat tanah wakaf.
- i. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.
- j. Sertifikat hak milik atas satuan non rumah susun.
- k. Sertifikat hak tanggungan.⁶⁸

⁶⁷ Urip Santoso. *Op.cit.*, hlm., 316.

⁶⁸ *Ibid.*, h., 317.

Menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok

Agraria:

“Sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak yaitu sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yaitu data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain yang dapat berupa sertifikat atau selain sertifikat.”

Menurut Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997,

Sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak, yaitu:

- a. Sertifikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
- b. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.”

Ketentuan dari Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penjabaran dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, yang berisikan tentang pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut

adalah system publikasi negatif. Sistem publikasi negatif adalah sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak. Dalam hal ini berarti data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya.

Menurut Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif, yaitu:

- a. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum
- b. Tanah diperoleh dengan iktikad baik
- c. Tanah dikuasai secara nyata
- d. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

Sertifikat dinyatakan sebagai bukti yang kuat karena dalam sertifikat ditulis mengenai jenis hak, pemegang hak, keterangan fisik mengenai tanah, beban di atas tanah dan peristiwa hukum yang penting sehubungan dengan tanah tertentu, dan karena semua itu diisi oleh

pejabat yang berwenang (Kepala Kantor Pendaftaran Tanah), maka apa yang dapat dibaca dalam sertifikat itu harus dianggap benar.⁶⁹

Pembukuan Yang Diatur Dalam Pasal 26 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diantaranya:

Menurut Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

“Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.”

Menurut Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.
- b. Hasil penelitian alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri.”

Menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang pembuktian hak lama, yaitu:

- a. Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

⁶⁹ Effendi Perangin. *Op.cit.* h., 6.

- b. Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat:
- 1) Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya
 - 2) Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.”

D. Tinjauan Tentang Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

1. Pengertian Dan Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap .

AP Parlindungan⁷⁰ pendaftaran berasal dari kata *Cadaster* (bahasa Belanda *kadaster*) yaitu istilah untuk rekaman, menunjukkan tentang luas, nilai dan kepemilikan atau lain-lain alas hak terhadap suatu bidang tanah. Selain itu, pendaftaran berasal dari bahasa latin “*Capilastrum*” yang berarti suatu register atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi. Dalam artian yang tegas *Cadaster* adalah *record* (rekaman daripada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan hukum lainnya).

⁷⁰AP Parlindungan, 2002, *Pendaftaran Tanah Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, h. 11.

Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyatakan sebagai berikut:

“Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya”

Ruang lingkup dan tujuan dalam Pasal 2 Peraturan menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyatakan sebagai berikut:

- a. Ruang lingkup peraturan menteri ini adalah percepatan pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap yang dilaksanakan desa demi desa di wilayah kabupaten dan kelurahan demi kelurahan di wilayah perkotaan yang meliputi semua bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.
- b. Tujuan program pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.”

Tujuan utama dalam pendaftaran hak atas tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria. Memperoleh sertifikat tujuannya bukan sekedar mendapatkan fasilitas, melainkan merupakan hak bagi pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-

Undang.⁷¹ Jaminan Kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah meliputi:

- a. Kepastian status hak yang didaftar.

Pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar.

- b. Kepastian subyek hak

Dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya.

- c. Kepastian obyek hak

Dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas- batas tanah, dan ukuran (luas) tanah.

- d. Untuk terselenggaranya Catur Tertib Pertanahan

Pendaftaran tanah dalam rangka mewujudkan Catur Tertib Pertanahan yaitu Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah, dan Tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan Hidup.

Tujuan dari pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah secara sistematis lengkap mengelompok dalam satu wilayah desa/kelurahan lengkap diantaranya:⁷²

- a. Waktu pelaksanaan relatif lebih cepat dibandingkan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah secara sporadik.

⁷¹ Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, h., 473.

⁷² *Ibid.*, h., 474.

- b. Mobilisasi dan koordinasi petugas ukur lebih mudah dilaksanakan.
 - c. Dapat sekaligus diketahui bidang-bidang tanah yang belum terdaftar dan yang sudah terdaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan.
 - d. Dapat sekaligus diketahui bidang-bidang tanah yang bermasalah dalam satu wilayah desa/kelurahan.
 - e. Persetujuan batas sebelah menyebelah (asas *contradictoir delimitatie*) relative lebih mudah dilaksanakan.
 - f. Dapat memperbaiki/ melengkapi peta dasar pendaftaran.
2. **Prosedur Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.**

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap merupakan program pemerintah yang mengacu pada Peraturan yang berhak mengikuti program ini dijelaskan pada Pasal 14 yaitu:

- "a. Terhadap tanah yang sudah dibuatkan berita acara penyelesaian proses Pendaftaran Tanahnya, dibukukan dalam daftar umum pendaftaran tanah dan daftar lainnya, dan ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- b. Bidang tanah yang telah dibukukan dan telah ditandatangani sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), diterbitkan Sertifikat Hak atas Tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan atau dapat didelegasikan kepada Ketua Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- c. Penerbitan Sertifikat sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) diberikan kepada peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, meliputi:
 - 1) Warga Negara Indonesia, bagi perorangan.
 - 2) Masyarakat yang termasuk dalam Program Pemerintah Bidang Perumahan Sederhana.

- 3) Badan Hukum keagamaan dan Badan Hukum sosial yang sesuai antara penggunaan dengan peruntukan tanahnya.
 - 4) Pegawai Negeri Sipil, Tentara Nasional Indonesia, atau Kepolisian Republik Indonesia.
 - 5) Veteran, Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, Purnawirawan Tentara Nasional Indonesia, Purnawirawan Kepolisian Republik Indonesia dan Suami/Istri/Janda/Duda Veteran/Pensiunan Pegawai Negeri Sipil/Purnawirawan Tentara Nasional Indonesia/Purnawirawan Kepolisian Republik Indonesia.
 - 6) Instansi Pemerintah dan Pemerintah Daerah, untuk melaksanakan tugas dan fungsinya dan tidak bersifat profit.
 - 7) Nazhir, atau
 - 8) Masyarakat hukum adat.
- d. Peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap selain sebagaimana dimaksud pada Ayat (3), bidang tanahnya hanya dilakukan pendaftaran pada Daftar Tanah dan daftar lainnya.
 - e. Penerbitan Sertifikat Hak atas Tanah peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagaimana dimaksud pada Ayat (4), dilakukan atas biaya sendiri sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Pelaksanaan dari percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dalam Pasal 3 ayat (4) Peraturan menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyatakan sebagai berikut:

- "2). Perencanaan dan persiapan.
- b. Penetapan lokasi kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap.
- c. Pembentukan dan penetapan panitia Ajudikasi pendaftaran tanah sistematis lengkap.
- d. Penyuluhan.
- e. Pengumpulan data fisik dan data yuridis bidang tanah.
- f. Pemeriksaan tanah.
- g. Pengumuman data fisik dan data yuridis bidang tanah serta pembuktian hak.
- h. Penerbitan keputusan pemberian atau pengakuan hak atas tanah.
- i. Pembukuan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah.
- j. Penyerahan sertifikat hak atas tanah.”

Terhadap tanah obyek landreform dan tanah transmigrasi yang menjadi objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Ayat (2), penerbitan haknya melalui mekanisme sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- "a. Dalam hal penerima sertifikat belum mampu melunasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, maka dalam Buku Tanah dan Sertifikat diberi catatan sebagai pajak terhutang dari pemilik tanah yang bersangkutan.
- b. Pelaksanaan penerbitan Sertifikat yang terdapat catatan pajak terhutang dari pemilik tanah yang bersangkutan sebagaimana dimaksud pada Ayat (7) dibuatkan daftar secara periodik untuk setiap bulan dan disampaikan kepada Bupati/Wali Kota.
- c. Penerbitan Sertifikat Hak atas Tanah sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dilaksanakan dengan syarat sebagai berikut:
- 1) Penerima hak menyerahkan surat-surat bukti kepemilikan yang asli.
 - 2) Penerima hak membuat Surat Pernyataan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Terhutang yang menjadi warkah Hak atas Tanah yang bersangkutan, dan dicatat dalam Buku Tanah dan Sertifikat Hak atas Tanahnya, dan
 - 3) Peralihan atau perubahan data Sertifikat Hak atas Tanah hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan dapat membuktikan bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhutang sudah dilunasinya.
- d. Format Surat Pernyataan Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan Terhutang sebagaimana dimaksud pada Ayat (9) huruf b ditetapkan sebagaimana tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini."

Pengeturan mengenai pembiayaan terdapat dalam Pasal 15 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2017 yaitu:

- "a. Sumber pembiayaan untuk percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dapat berasal dari pemerintah, pemerintah daerah, *Corporate Sosial Responsibility* (CSR), Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, badan hukum swasta dan/atau dana masyarakat melalui Sertifikat massal swadaya.
- b. Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) berasal dari:
- 1) Daftar Isian Program Anggaran (DIPA) Kementrian Agraria dan

- Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan/atau kementerian/lembaga pemerintah lainnya.
- 2) Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) Provinsi, Kabupaten//Kota dan Dana Desa.
 - 3) *Corporate Social Responsibility* (CSR), Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah.”

Selain sumber pembiayaan sebagaimana dimaksud pada Ayat (2), pembiayaan percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dimungkinkan berasal dari kerjasama dengan pihak lain yang diperoleh dan digunakan serta dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yaitu pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Asas-asas pendaftaran tanah⁷³ diatur dalam Pasal 2 tersebut meliputi:

- 6) Asas sederhana, berarti ketentuan pokok dan prosedur dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.
- 7) Asas aman, berarti pendaftaran tanah diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- 8) Asas terjangkau, berarti keterjangkauan bagi para pihak untuk memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

⁷³ <http://topihukum.blogspot.co.id/2013/08/dasar-hukum-pendaftaran-tanah.html>, diakses pada tanggal 02 oktober 2018, pukul 18.00 wib.

Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dapat terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

- 9) Asas mutakhir, berarti kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan yang terjadi di kemudian hari.
- 10) Asas terbuka, berarti data pendaftaran tanah harus dipelihara secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Menurut Soedikno Mertokusumo dalam pendaftaran tanah dikenal dua asas yaitu:⁷⁴

- a. Asas *Specialiteit* artinya pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya.
- b. Asas *Openbaarheid* (asas publisitas), berarti setiap orang berhak untuk mengetahui data yuridis tentang subyek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan, termasuk mengajukan keberatan sebelum diterbitkannya

⁷⁴ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan 2, Kencana, Jakarta, h., 16-17.

sertifikat, sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang atau sertifikat yang rusak.

3. Pengaturan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Dasar hukum pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam Pasal 9 ayat (1) yang berbunyi:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Ketentuan hukum mengenai pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan pelaksanaannya dalam PMNA/KBPN.

Menimbang bahwa Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, belum dapat dilaksanakan karena terdapat hal-hal prinsip dan substantif yang belum diatur, perlu menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Memutuskan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Perubahan Atas Peraturan

Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Berikut peraturan-peraturan mengenai tentang pertanahan sampai dengan terbentuknya Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap :

- a. Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.
- b. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
- c. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik.
- d. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Informasi Geospasial.
- e. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- f. Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
- g. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.
- h. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah.

- i. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- j. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2016 tentang Surveyor Kadaster Berlisensi.
- k. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.⁷⁵

4. Akibat Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Tujuan program pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata, terbuka, serta akuntabel sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat juga ekonomi negara, serta mengurangi sengketa mengenai pertanahan.

Selain memberi jaminan kepastian hukum, negara juga berkewajiban memberi perlindungan terhadap hak atas tanah baik kepemilikan secara individual maupun komunal. Semua itu dapat diperoleh dengan sertifikat yang merupakan alas/tanda bukti hak yang terkuat atas kepemilikan tanah seseorang. Di samping itu ada banyak manfaat yang dapat dirasakan oleh masyarakat maupun pemerintah atas

⁷⁵ Lihat Konsideran Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

terselenggaranya Legalisasi Aset melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap ini. Salah satunya masyarakat dapat terjamin eksistensi haknya, dan pemerintah dapat melengkapi database pertanahan, sehingga terwujud salah satu catur pertanahan yaitu tertib administrasi pertanahan.

Pemberian sertifikat dalam rangka program pemerintah secara sistematis juga dapat meningkatkan dan mengawasi pelaksanaan *landreform*, melakukan pengawasan terhadap tanah *absantee*, serta mencegah fragmentasi akibat pewarisan atau pengawasan terhadap penumpukan tanah pada satu orang. Sementara itu, dalam hal mewujudkan suatu gambaran desa lengkap pada program pendaftaran tanah sistematis lengkap, Panitia Ajudikasi tetap melakukan pengukuran kepada seluruh bidang tanah dalam satu lokasi yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan. Meskipun demikian, tidak semua bidang tanah yang telah terukur tersebut dapat diterbitkan sertifikatnya. Semua itu kembali lagi ke kategori-kategori tanah di lokasi PTSL pendaftaran tanah sistematis lengkap sesuai Pasal 25 Angka 2 Peraturan Menteri Agraria No. 12 tahun 2017.

Proses pengurusan berkas hingga penerbitan sertifikat dalam program pendaftaran tanah sistematis lengkap tidak menggunakan waktu yang sangat singkat, dengan seleksi dan pemeriksaan data oleh Satgas Fisik dan Satgas Yuridis diharapkan mampu meminimalisir terjadinya kesalahan data, yang dapat memicu konflik persengketaan.

Pasal 29 Peraturan Menteri Agraria Nomor 12 tahun 2017, yaitu :

“Dalam hal terdapat kesalahan administrasi dalam penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah maka dilakukan perbaikan berdasarkan Berita Acara Perbaikan Kesalahan Administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Meskipun sangat jarang terdapat kasus tersebut, Badan Pertanahan Nasional bisa saja membatalkan penerbitan sertifikat hak atas tanah. Sebelumnya terdapat surat pernyataan yang ditandatangani oleh pemegang hak, yang bersedia menerima sanksi apapun jika dikemudian hari ditemukan kesalahan atas keabsahan data yang dituliskannya, saat melakukan pendaftaran tanah.

Sementara itu, hak-hak yang diperoleh sebagaimana yang telah dipaparkan sebelumnya dapat dimintakan pembatalan, baik oleh orang yang berkepentingan maupun oleh negara. Dasar yang dapat digunakan adalah karena adanya cacat hukum administratif, sebagaimana dalam Pasal 106 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 dinyatakan bahwa yang dimaksud cacat hukum administratif adalah:⁷⁶

- a. Kesalahan prosedur.
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan.
- c. Kesalahan subjek hak.
- d. Kesalahan objek hak.
- e. Kesalahan jenis hak.
- f. Kesalahan perhitungan luas.

⁷⁶Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah, <http://www.jurnalhukum.com/sistem-publikasi-dalam-pendaftaran-tanah.>, diakses pada tanggal 05 November 2018 jam 20.00 wib.

- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah.
- h. Data fisik atau data yuridis tidak benar.
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Menurut penulis sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkan dan masih bisa dibatalkan tersebut adalah akibat dari sistem publikasi negatif pendaftaran tanah yang diterapkan di Indonesia. Sistem ini digunakan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya, sehingga pemegang hak akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang telah terdaftar atas nama siapapun. Selain itu, pada sistem ini, sertifikat yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat. Sejalan dengan sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak yang dimuat dalam pasal 32 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997, bahwa sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia adalah sistem publikasi negatif, yaitu sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti hak yang mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum yang harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, pengadilan lah yang dapat memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertifikat itu tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana mestinya.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penerapan Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Subang

1. Sejarah Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional dibentuk pada tanggal 19 Juli 1998 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 tahun 1998. Dahulu badan ini disebut sebagai kantor agraria. Perubahan nama ini didasarkan bahwa tanah sudah tidak lagi merupakan masalah agrarian yang selama ini sering disebut sebagai pertanahan. Tanah telah berkembang menjadi masalah lintas sektoral yang mempunyai dimensi pertanahan dan keamanan.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh kepala (sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013) yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Badan pertanahan nasional dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. Badan pertanahan nasional diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015.

Pada era 1960 sejak berlakunya Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) badan pertanahan nasional mengalami beberapa kali pergantian penguasaan dalam hal ini kelembagaan.tentunya masalah tersebut berpengaruh pada proses pengambilan kebijakan. Ketika dalam naungan kementerian agraria sebuah kebijakan diproses dan ditindaklanjuti dari struktur pimpinan pusat sampai pada tingkat kintah, namun ketika dalam naungan departemen dalam negeri hanya melalui dirjen agraria sampai ketinggian kintah.disamping itu secara kelembagaan, badan pertanahan nasional mengalami perubahan struktur kelembagaan yang rentan waktunya sangat pendek. perubahan kelembagaan badan pertanahan nasional:⁷⁷

a. 1960–1970

Pada awal berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, semua bentuk peraturan tentang pertanahan termasuk Peraturan Pemerintah masih di keluarkan oleh Presiden dan Menteri Muda Kehakiman. Kebijakan itu ditempuh oleh pemerintah karena pada saat itu Indonesia masih mengalami masa transisi.

b. 1965

Pada tahun 1965 agraria dipisah dan dijadikan sebagai lembaga yang terpisah dari naungan menteri pertanian dan pada saat itu menteri agraria dipimpin oleh R.Hermanses. S.H.

c. 1968

Pada tahun 1968 secara kelembagaan mengalami perubahan.

⁷⁷ https://id.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan_Nasional, diakses pada tanggal 01 oktober 2018,pukul11.00 wib.

Pada saat itu dimasukkan dalam bagian departemen dalam negeri dengan nama direktorat jenderal agraria. selama periode 1968 – 1990 tetap bertahan tanpa ada perubahan secara kelembagaan begitupula dengan peraturan yang diterbitkan.

d. 1988–1990

Pada periode ini kembali mengalami perubahan. Lembaga yang menangani urusan agraria dipisah dari departemen dalam negeri dan dibentuk menjadi lembaga non departemen dengan nama badan pertanahan nasional yang kemudian dipimpin oleh Ir. Soni Harsono dengan catur tertib pertanahannya, pada saat itu terjadi perubahan yang signifikan karena merupakan awal terbentuknya badan pertanahan nasional.

e. 1990

Pada periode ini kembali mengalami perubahan menjadi menteri negara agraria/ badan pertanahan nasional yang masih dipimpin oleh Ir. Soni Harsono. Pada saat itu penambahan kewenangan dan tanggung jawab yang harus diemban oleh badan pertanahan nasional.

f. 1998

Pada tahun ini masih menggunakan format yang sama dengan nama menteri negara agraria/ badan pertanahan nasional. Perubahan yang terjadi hanya pada puncak pimpinan saja yakni Ir. Soni Harsono

diganti dengan Hasan Basri Durin.

g. 2002–2006

Tahun 2002 kemudian mengalami perubahan yang sangat penting. Pada saat itu badan pertanahan nasional dijadikan sebagai lembaga negara. Kedudukannya sejajar dengan kementerian. Pada awal terbentuknya badan pertanahan nasional Republik Indonesia dipimpin oleh Prof.Lutfi I.Nasoetion, MSc.,Ph.D.

h. 2006–2012

Pada tahun 2006 sampai 2012 badan pertanahan nasional Republik Indonesia dipimpin oleh Joyo Winoto, Ph.D dengan 11 agenda kebijakannya dalam kurun waktu lima tahun tidak terjadi perubahan kelembagaan sehingga tetap pada format yang sebelumnya.

i. 2012–2014

Pada tanggal 14 Juni 2012 Hendarman Supandji dilantik sebagai Kepala badan pertanahan nasional Republik Indonesia menggantikan Joyo Winoto.

j. 2014–sekarang

Pada pemerintahan Presiden Joko Widodo dibuat kementerian baru bernama kementerian agraria dan tata ruang Indonesia, sehingga sejak 27 oktober 2014, badan pertanahan nasional berada di bawah naungan menteri agraria dan tata ruang. Jabatan Kepala badan pertanahan nasional Republik Indonesia dijabat oleh menteri agraria dan tata ruang yang dijabat oleh Sofyan Djalil.

2. Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional

Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, badan pertanahan nasional Republik Indonesia mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam melaksanakan tugasnya, badan pertanahan nasional Republik Indonesia menyelenggarakan fungsi:⁷⁸

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan.
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan.
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat.
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan.
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah.
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan.
- g. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan badan pertanahan nasional republik indonesia.
- h. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan badan

⁷⁸ <http://www.bpn.go.id/Tentang-Kami/Sekilas-ATR-BPN>, diakses pada tanggal 01 oktober 2018, pukul 11.00 wib.

pertanahan nasional republik indonesia.

- i. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan.
 - j. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
 - k. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.
3. Agenda Kebijakan Badan Pertanahan Nasional⁷⁹
- a. Membangun kepercayaan masyarakat pada badan pertanahan nasional.
 - b. Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh di seluruh indonesia.
 - c. Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah (land tenure ship).
 - d. Menyelesaikan persoalan pertanahan di daerah-daerah korban bencana alam dan daerah-daerah konflik.
 - e. Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, dan konflik pertanahan di seluruh indonesia secara sistematis.
 - f. Membangun sistem informasi pertanahan nasional (simtanas), dan sistem pengamanan dokumen pertanahan di seluruh indonesia.
 - g. Menangani masalah korupsi kolusi dan nepotisme (kkn) serta meningkatkan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat.
 - h. Membangun data base pemilikan dan penguasaan tanah skala besar.
 - i. Melaksanakan secara konsisten semua peraturan perundang-undangan pertanahan yang telah ditetapkan.
 - j. Menata kelembagaan badan pertanahan nasional.

⁷⁹ *Ibid.*

k. Mengembangkan dan memperbarui politik, hukum dan kebijakan pertanahan.

4. Organisasi Badan Pertanahan Nasional

Struktur organisasi dapat dibilang baik apabila dalam mengerjakan tugasnya sesuai dengan tugas dan fungsinya. struktur organisasi di buat agar tidak terdapat penyerobotan suatu wewenang dan tanggung jawab. Struktur organisasi diperlukan untuk membantu mengarahkan usaha dalam organisasi sehingga usaha tersebut dapat dikoordinasikan dan sejalan dengan tujuan yang ingin dicapai. Diantaranya struktur organisasi Badan Pertanahan Nasional:⁸⁰

- a. Sekretariat jenderal.
- b. Direktorat jenderal tata ruang.
- c. Direktorat jenderal infrastruktur keagrariaan.
- d. Direktorat jenderal hubungan hukum keagrariaan.
- e. Direktorat jenderal penataan agraria.
- f. Direktorat jenderal pengadaan tanah.
- g. Direktorat jenderal pengendalian pemanfaatan ruang dan penguasaan tanah.
- h. Direktorat jenderal penanganan masalah agraria, pemanfaatan ruang dan tanah
- i. Inspektorat jenderal.
- j. Staf ahli bidang landreform dan hak masyarakat atas tanah.

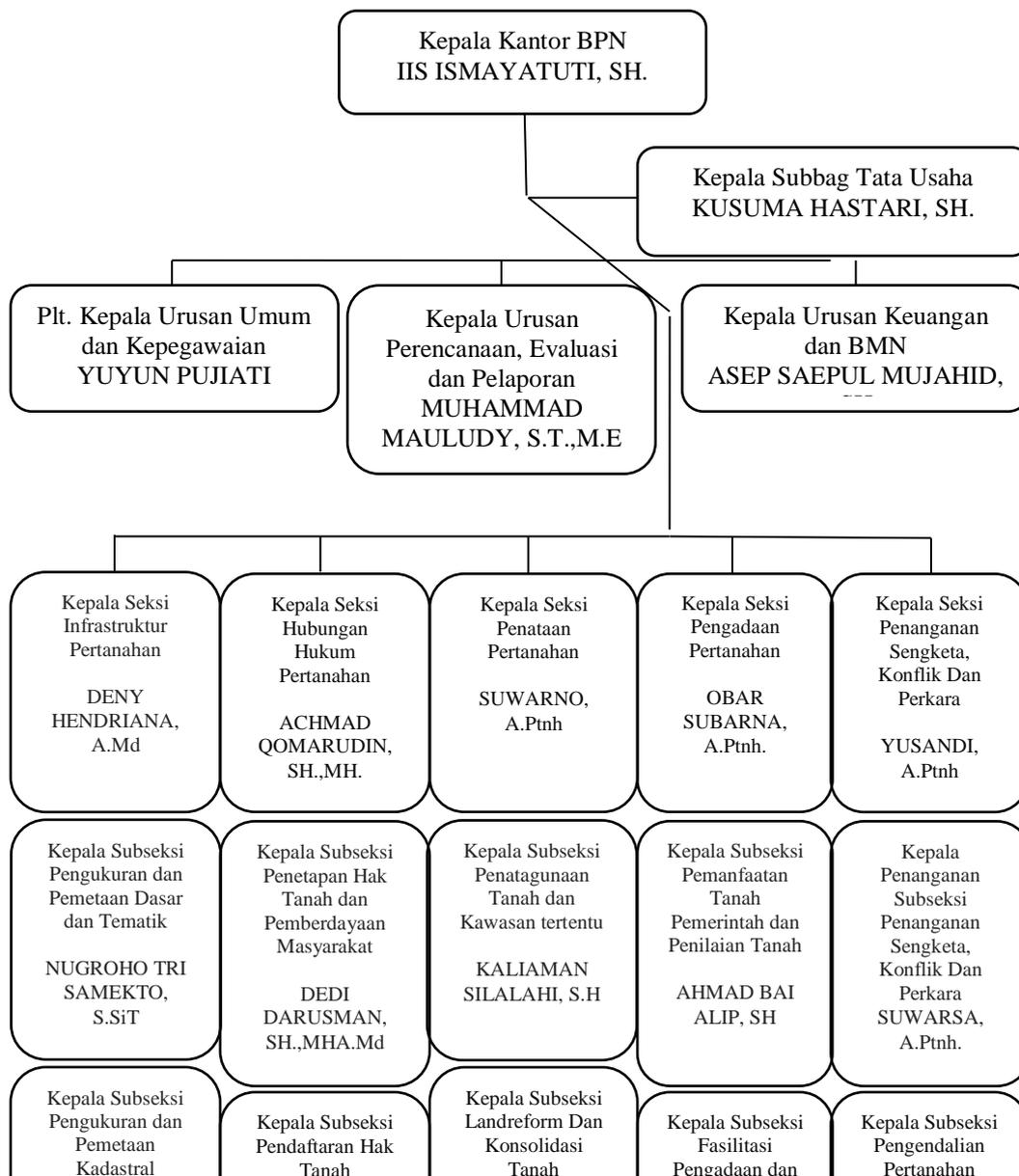
⁸⁰Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Subang tahun 2018.

k. Staf ahli bidang masyarakat adat dan kemasyarakatan.

l. Staf ahli bidang ekonomi pertanahan.

Bagan Struktur Organisasi

Kantor Pertanahan Kabupaten Subang



5. Daftar Lokasi Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap Di Indonesia

Berikut Ini adalah daftar lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2018. Lokasi, target pengukuran dan yuridis dapat berubah jika terjadi revisi pada SK Penetapan Lokasi PTSL. Untuk melihat lebih detail silahkan klik baris pada tabel dibawah ini:⁸¹

No.	Kode	Kanwil	Pengukuran	Yuridis
1	01	Aceh	90.464	69.747
2	02	Sumut	230.701	190.000
3	03	Sumbar	77.324	56.739
4	04	Sumsel	193.284	175.044
5	05	Riau	169.900	154.900
6	06	Jambi	150.000	135.000
7	07	Bengkulu	105.168	85.000
8	08	Lampung	280.000	260.000
9	09	DKI	332.655	332.655
10	10	Jabar	1.269.500	1.269.500
11	11	Jateng	1.276.374	1.227.221
12	12	Jatim	1.616.385	1.572.630
13	13	DIY	247.459	247.459
14	14	Kalbar	163.477	140.137

⁸¹ <https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/Lokasi-PTSL>, diakses pada tanggal 01 oktober 2018 pukul 11.00 wib.

No.	Kode	Kanwil	Pengukuran	Yuridis
15	15	Kalteng	137.500	117.500
16	16	Kaltim	118.971	98.971
17	17	Kalsel	160.000	140.000
18	18	Sulut	61.659	40.700
19	19	Sulteng	80.000	76.878
20	20	Sulsel	140.197	123.897
21	21	Sultra	75.800	58.378
22	22	Bali	270.000	270.000
23	23	NTB	202.643	181.143
24	24	NTT	110.200	90.000
25	25	Maluku	50.000	30.000
26	26	Papua	50.000	30.000
27	27	Malut	51.869	40.000
28	28	Banten	400.000	400.000
29	29	Babel	75.240	50.000
30	30	Gorontalo	57.619	35.000
31	31	Sulbar	59.350	39.268
32	32	Kepri	118.200	89.900
33	33	Papua Barat	40.000	20.080
#	#	Total	8.461.939	7.847.747

6. Program Pelaksanaan Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Subang

Kantor Pertanahan Kabupaten Subang adalah lembaga yang menaungi pertanahan terutama mengenai pendaftaran tanah sistematis lengkap di wilayah hukum Kabupaten Subang menerapkan program pendaftaran tanah sistematis lengkap dengan dikeluarkannya keputusan kepala kantor pertanahan kabupaten subang nomor 03/KEP-2.32.13/I/2018

tentang penetapan lokasi percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap tahun 2018 dikabupaten subang.⁸²

Berikut Ini adalah daftar lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2018 di Kabupaten Subang. Lokasi, target pengukuran dan yuridis dapat berubah jika terjadi revisi pada SK Penetapan Lokasi PTSL. Untuk melihat lebih detail silahkan klik baris pada tabel dibawah ini:

No	Desa/Kelurahan	Kecamatan	Target Bidang	Keterangan
Paket I				
1	Tanjungrasa kidul	Patokbeusi	2.600	KJSKB
2	Tanjungrasa	Patokbeusi	2.600	
3	Ciberes	Patokbeusi	3.500	
4	Gempolsari (sebagian)	Patokbeusi	1.300	
Jumlah				10.000
Paket II				
5	Gempol Sari (Sebagian)	Patokbeusi	1.600	KJSKB
6	Ciasemhilir	Ciasem	3.600	
7	Pinangsari	Ciasem	2.600	
8	Rancabogo	Ciasem	2.200	
Jumlah				10.000
Paket III				
9	Rancabogo	Patokbeusi	4.200	KJSKB
10	Rancaasih	Patokbeusi	2.700	

⁸² Keputusan kepala kantor pertanahan kabupaten subang nomor 03/KEP-2.32.13/I/2018 tentang penetapan lokasi percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap tahun 2018 dikabupaten subang

11	Rancajaya	Patokbeusi	3.100	
Jumlah				10.000
Jumlah KJSKB				30.000
12	Tambakjati	Patokbeusi	3.900	ASN
13	Sukamandijaya	Ciasem	5.500	
14	Rancamulya	Patokbeusi	3.500	
15	Jatibaru	Ciasem	4.300	
16	Blanakan	Blanakan	2.800	
			150*)	
Jumlah ASN				20.150
Total KJSKB + ASN				50.150

*)Ket: Lintas Sektoral sebagai lokasi pendaftaran tanah sistematis lengkap tahun anggaran 2018.

Bahwa dalam rangka pelaksanaan program prioritas percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah oleh pemerintah, perlu dilakukan penyiapan dokumen penguasaan/ pemilikan tanah, sarana prasarana yang diperlukan bagi masyarakat agar tanah yang dimiliki dapat didaftarkan.

Bahwa dalam rangka penyeragaman pembiayaan persiapan pendaftaran tanah sistematis lengkap oleh pemerintah dan membebaskan pembiayaan bagi masyarakat, perlu dilakukan penyeragaman biaya pendaftaran tanah sistematis lengkap dan pengaturan sumber pendanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang tidak tertampung dalam anggaran pendapatan belanja negara.

Untuk dapat terealisasinya program pendaftaran tanah sistematis lengkap, menteri memerintahkan bupati/ walikota untuk melakukan langkah-langkah sebagai berikut:⁸³

- a. Menganggarkan biaya pendaftaran tanah sistematis lengkap yang tidak tertampung dalam anggaran pendapatan belanja negara dan anggaran pendapatan belanja daerah sesuai dengan kemampuan masing-masing daerah.
- b. Pemberian pengurangan dan/ atau keringanan atau pembebasan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) bagi masyarakat penerima sertifikat dalam pendaftaran tanah sistematis.
- c. Mensosialisasikan persyaratan pendaftaran tanah sistematis lengkap kepada seluruh masyarakat.
- d. Memerintahkan inspektorat daerah untuk berkoordinasi dengan aparat penegak hukum terkait pendaftaran tanah sistematis lengkap, sesuai dengan Pasal 385 Undang-Undang nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah.

Pasal 385 Undang-Undang nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah menyatakan sebagai berikut :

- "a. Masyarakat dapat menyampaikan pengaduan atas dugaan penyimpangan yang dilakukan oleh aparatur sipil negara di instansi daerah kepada aparat pengawas internal pemerintah dan/atau aparat penegak hukum.

⁸³ Keputusan bersama menteri agraria dan tata ruang/ kepala badan pertanahan nasional, menteri dalam negeri, menteri desa, pembangunan daerah tertinggal dan transmigrasi tercantum dalam nomor : 25/SKB/V/2017, nomor : 590-3167A tahun 2017, nomor : 34 tahun 2017 tentang pembiayaan persiapan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

- b. Aparat pengawasan internal pemerintah wajib melakukan pemeriksaan atas dugaan penyimpangan yang diadukan oleh masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- c. Aparat penegak hukum melakukan pemeriksaan atas pengaduan yang disampaikan oleh masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), setelah terlebih dahulu berkoordinasi dengan aparat pengawas internal pemerintah atau lembaga pemerintah nonkementerian yang membidangi pengawasan.
- d. Jika berdasarkan hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditemukan bukti adanya penyimpangan yang bersifat administratif, proses lebih lanjut diserahkan kepada aparat pengawas internal pemerintah.
- e. Jika berdasarkan hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditemukan bukti adanya penyimpangan yang bersifat pidana, proses lebih lanjut diserahkan kepada aparat penegak hukum sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan."

Keputusan bersama menteri agraria dan tata ruang/ kepala badan pertanahan nasional, menteri dalam negeri, menteri desa, pembangunan daerah tertinggal dan transmigrasi tercantum dalam nomor : 25/SKB/V/2017, nomor : 590-3167A tahun 2017, nomor : 34 tahun 2017 tentang pembiayaan persiapan pendaftaran tanah sistematis lengkap tentang besaran biaya yang diperlukan untuk persiapan pelaksanaan sebagaimana dimaksud terbagi atas:⁸⁴

- a. Kategori I (provinsi papua, provinsi papua barat, provinsi maluku, provinsi maluku utara, dan provinsi nusa tenggara timur) sebesar Rp. 450.000,00.
- b. Kategori II (provinsi kepulauan riau, provinsi bangka belitung, provinsi sulawesi tengah, provinsi sulawesi utara, provinsi sulawesi tenggara, provinsi nusa tenggara barat) sebesar Rp. 350.000,00.

⁸⁴ *Ibid.*

- c. Kategori III (provinsi gorontalo, provinsi sulawesi barat, provinsi sulawesi selatan, provinsi kalimantan tengah, provinsi kalimantan barat, provinsi sumatera utara, provinsi aceh, provinsi sumatera barat, provinsi kalimantan timur) sebesar Rp. 250.000,00.
- d. Kategori IV (provinsi riau, provinsi jambi, provinsi sumatera selatan, provinsi lampung, provinsi bengkulu, provinsi kalimantan selatan) sebesar Rp. 200.000,00.
- e. Kategori V (jawa dan bali) sebesar Rp. 150.000,00.

Pembiayaan sebagaimana dalam ketujuh dictum tidak termasuk biaya pembuatan akta, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dan pajak penghasilan (PPh). Dalam hal ini biaya persiapan pendaftaran tanah sistematis tidak dianggarkan dalam anggaran pendapatan belanja daerah (APBD) sebagaimana dijelaskan di atas. Menteri dalam negeri memerintahkan bupati/ walikota untuk membuat peraturan bupati/ walikota bahwa biaya tersebut dibebankan kepada masyarakat.

Dalam pelaksanaannya walaupun pendaftaran tanah sudah dilakukan di Kabupaten Subang, serta dengan adanya pendaftaran tanah sistematis lengkap masih banyak menemui hambatan, baik hambatan dari kantor pertanahan maupun dari pemohon itu sendiri, hambatannya secara administrasi tidak lengkapnya berkas untuk mendaftarkan tanah, tanah yang didaftarkan belum dibayar pajaknya dan ketika proses pendaftaran berlangsung, biaya pendaftaran tanah yang cukup mahal, serta secara teknis prosedur yang berbelit-belit dan memakan waktu yang lama serta adanya

praktek pungli dari oknum pihak kantor pertanahan yang melakukan penyimpangan prosedur pendaftaran tanah untuk mendapatkan keuntungan dari pemohon dengan berbagai modus praktik, sehingga masalah mengenai pertanahan masih terjadinya sengketa-sengketa hak-hak atas tanah di tengah-tengah masyarakat yang bahkan sampai pada gugatan-gugatan ke Pengadilan, yang mengakibatkan lemahnya pelaksanaan dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Subang serta masyarakat juga masih banyak yang kurang paham bagaimana memproses pendaftaran tanah secara sistematis lengkap padahal masyarakat memiliki kesempatan jaminan hukum atas tanahnya lewat proses pendaftaran tanah secara sistematis lengkap.

B. Kendala-Kendala Dan Solusi Dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Subang

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Subang sudah menerapkan sesuai dengan program pemerintah terkait pendaftaran tanah, Berbagai regulasi dibuat dan disempurnakan dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap untuk menciptakan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum, serta untuk mengurangi sengketa. Namun dalam tataran implementasi masih terdapat kendala-kendala yang berpotensi menjadi masalah di kemudian hari, di antaranya adalah:

1. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis

Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sangat menuntut adanya jaminan kepastian hukum. Salah satu persoalan penting terkait dengan kepastian hukum tersebut adalah asas publisitas yang mempunyai perbedaan pengaturan antara peraturan pemerintah dengan peraturan menteri. Untuk memenuhi asas

publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah maka dilaksanakan pengumuman data fisik dan data yuridis yang selama 14 (empat belas) hari kalender (Pasal 24 Peraturan ATR/Ka. BPN Nomor 6 Tahun 2018) sebagai berikut:

- a. Rekapitulasi data yuridis yang sudah dituangkan di dalam risalah penelitian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan dalam peta bidang-bidang tanah, dimasukkan dalam daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah.
- b. Untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah, data yuridis dan data fisik bidang tanah dan peta bidang-bidang tanah diumumkan dengan menggunakan formulir pengumuman data fisik dan data yuridis selama 14 (empat belas) hari kalender di kantor panitia adjudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan kantor kepala desa/ kelurahan.
- c. Pihak yang berkepentingan diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan mengenai pengumuman data fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama jangka waktu pengumuman.
- d. Setelah masa pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berakhir, data fisik dan data yuridis disahkan oleh panitia adjudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dibuat dalam bentuk berita acara pengesahan pengumuman data fisik dan data yuridis.

- e. Daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam lampiran vii yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari peraturan menteri ini.
- f. Apabila pada waktu pengesahan data fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) masih terdapat kekuranglengkapan data atau masih terdapat keberatan yang belum diselesaikan, maka data fisik dan data yuridis tetap disahkan dengan memberikan catatan pada berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis mengenai hal-hal yang belum lengkap dan/atau keberatan yang belum diselesaikan.
- g. Dalam hal terdapat pihak yang mengajukan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan pemberitahuan tertulis agar segera mengajukan gugatan ke Pengadilan.
- h. Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dicatat dalam daftar keberatan/ sanggahan terhadap pengumuman hasil penelitian data fisik dan data yuridis
- i. Penanganan keberatan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ketentuan ini berbeda dengan Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mensyaratkan 30 hari dan Pasal 63 PMNA/ Ka. BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pengaturan asas publisitas yang berbeda

memberikan ruang potensi sengketa di kemudian hari, karena pada dasarnya peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi. Berdasarkan teori jenjang norma hukum dikemukakan oleh Hans Kelsen yaitu *stufentheorie*, yang menyebutkan bahwa norma-norma hukum itu berjenjang-jenjang dan berlapis-lapis dalam suatu hierarki, dimana suatu norma yang lebih rendah berlaku, bersumber dan berdasar pada norma yang lebih tinggi, norma yang lebih tinggi berlaku, bersumber dan berdasar pada norma yang lebih tinggi lagi, demikian seterusnya sampai pada suatu norma yang disebut norma dasar (*grundnorm*).⁸⁵

Menurut Penulis, Ketidaksinkronan itu membatalkan aturan hukum yang lebih rendah, namun dalam praktik penyelenggaraan bernegara ketidaksinkronan aturan itu tidak otomatis membatalkan aturan yang lebih rendah sebelum aturan yang lebih rendah dibatalkan oleh pengadilan yang berwenang dalam melakukan *judicial review*. Oleh karena itulah, Peraturan Menteri tentang Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap tetap berlaku sebelum ada putusan *judicial review* dari Mahkamah Agung.

Dalam perpektif pemerintah waktu pengumuman data fisik dan data yuridis 14 hari kalender tergolong masih terlalu lama, membuka kemungkinan untuk mempersingkat pengumuman apabila

⁸⁵ Soeprapto, MFI 2010, *Ilmu perundang-undangan: jenis, fungsi, dan materi muatan*, Kanisius, Yogyakarta., h. 41.

merujuk Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Lengkap yang pada pokoknya memerintah Kementerian ATR/BPN untuk merevisi/ mengubah Permen ATR/Ka. BPN Nomor 12 Tahun 2017 terkait dengan:⁸⁶

- a. Kategorisasi K1 sampai dengan K4 direvisi menjadi 3 kluster.
- b. Membuat peraturan dan mengambil langkah-langkah penyelesaian percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam proses pembuktian dan/atau penguasaan tanah.
- c. Membuat/menyiapkan/ merevisi peraturan yang mengatur mengenai jangka waktu pengumuman data fisik dan Data yuridis untuk mempercepat penyelesaian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- d. Menyampaikan *output* Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap guna memperkuat basis data kebijakan satu peta.
- e. Melakukan evaluasi dan monitoring dan melaporkan kepada presiden secara berkala.

Namun, Permen ATR/Ka. BPN Nomor 6 Tahun 2018 hasil revisi dari Permen ATR/ Ka. BPN Nomor 12 Tahun 2017, masih belum ada perubahan yang substantif sebagaimana diminta dalam Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018, perubahan hanya pada tataran normatif saja. Masih menggunakan sistem kluster K1 sampai dengan K4 tercantum dalam Pasal

⁸⁶ Lihat Permen ATR/Ka. BPN Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

25 penyelesaian kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terdiri atas 4 (empat) kluster, meliputi:

"a. Penyelesaian kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terdiri atas 4 (empat) kluster, meliputi:

- 1) Kluster 1, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah.
- 2) Kluster 2, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanahnya namun terdapat perkara di Pengadilan dan/atau sengketa.
- 3) Kluster 3, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah karena subjek dan/atau objek haknya belum memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri ini; dan
- 4) Kluster 4, yaitu bidang tanah yang objek dan subjeknya sudah terdaftar dan sudah bersertipikat Hak atas Tanah, baik yang belum dipetakan maupun yang sudah dipetakan namun tidak sesuai dengan kondisi lapangan atau terdapat perubahan data fisik, wajib dilakukan pemetaannya ke dalam Peta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

- b. Kluster 4 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d merupakan kegiatan dalam rangka pembangunan sistem pemetaan bidang tanah dalam satu kesatuan wilayah administrasi desa/kelurahan secara lengkap."

Menurut Penulis, jangka waktu pengumuman data fisik dan data yuridis masih sama 14 hari kalender berdasarkan Pasal 24 langkah-langkah penyelesaian percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap hanya diakomodir dalam Bab V tersendiri, secara substansi tidak ada perubahan dengan Permen ATR/Ka. BPN Nomor 12 Tahun 2017. Demikian juga dengan *output* Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang diatur terlalu *sumir* hanya satu ayat dalam Pasal 38 ayat (3) menyatakan hasil kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

disampaikan juga kepada Tim Percepatan Kebijakan Satu Peta guna memperkuat basis data Kebijakan Satu Peta.

Penulis berpendapat bahwa pertentangan pengaturan antara Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN Nomor 6 Tahun 2018 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai waktu pengumuman data fisik dan data yuridis. Ketentuan ini apabila ditinjau dari asas-asas peraturan perundang-undangan dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. *Asas lex superior derogat legi inferior* yang artinya peraturan yang lebih tinggi mengesampingkan yang rendah (asas hierarki), maka yang digunakan adalah Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 karena Peraturan Pemerintah lebih tinggi derajatnya daripada Peraturan Menteri, karena ketentuan Peraturan Menteri derajatnya lebih rendah tidak dapat mengubah atau mengesampingkan ketentuan Peraturan Pemerintah yang lebih tinggi derajatnya, bahkan Peraturan Menteri tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat apabila isinya bertentangan dengan Peraturan Pemerintah.
- b. *Asas Lex Specialis Derogat Legi Generali* yaitu asas hukum yang bersifat khusus mengesampingkan hukum yang bersifat umum, juga tidak dapat diterapkan dalam penggunaan asas ini karena ketentuan *lex specialis* harus sederajat dengan ketentuan-ketentuan *lex generalis*, misalnya Undang-Undang dengan Undang-Undang,

Peraturan Pemerintah dengan Peraturan Pemerintah, dan seterusnya.

- c. *Asas Lex Posterior Derogat Legi Priori*, asas ini juga untuk peraturan yang sederajat, peraturan yang paling baru melumpuhkan peraturan yang lama.

Persoalan selanjutnya, bagaimanakah kekuatan mengikat Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN Nomor 6 Tahun 2018. Merujuk Pasal 8 ayat (2) UU Nomor 12 Tahun 2011 menegaskan:

“Peraturan Perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan”.

Dalam ketentuan ini terdapat dua syarat agar peraturan menteri memiliki kekuatan mengikat sebagai peraturan perundang-undangan, yaitu diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan. Apabila merujuk pada Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, maka kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap merupakan perintah dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai sumber hukum peraturan menteri. Artinya peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan peraturan yang lebih tinggi.

Berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di dalam menjelaskan bahwa :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut meliputi :

- 1) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
- 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Menurut Penulis, solusi untuk mengatasi pertentangan ini setidaknya tidaknya dilakukan:

- a. Pertama, sinkronisasi/ harmonisasi antara Peraturan Pemerintah dengan peraturan menteri supaya memenuhi syarat formal kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah, peraturan menteri juga harus tetap, tidak terlalu sering diubah yang terkesan terburu-buru tanpa konsep yang jelas. Perubahan pengaturan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap telah mengalami perubahan 4 kali, seperti Permen ATR/Ka. BPN Nomor 35 Tahun 2016 diubah dengan Permen ATR/Ka. BPN Nomor 1 Tahun 2017 dan disempurnakan dengan Permen ATR/Ka. BPN Nomor 12 Tahun 2017. Dengan terbitnya Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 yang menghendaki perubahan pengaturan mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, maka pengaturan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diubah dengan Permen ATR/ Ka. BPN Nomor 6 Tahun 2018.
- b. *Kedua*, Pengaturan mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap semestinya diatur dalam Peraturan Pemerintah sehingga mempunyai derajat yang lebih tinggi dibandingkan dengan peraturan menteri dan/atau revisi secara parsial untuk mendukung percepatan

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau mengganti dengan Peraturan Pemerintah yang baru sesuai dengan kondisi zaman saat ini.

2. Sulit Menerapkan Asas Kontradiktur Delimitasi

Suatu kegiatan dalam penempatan batas bidang-bidang tanah berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan dalam pendaftaran tanah disebut asas *Contradictoire Delimitatie*. Kontradiktur delimitasi adalah sebuah norma yang digunakan dalam Pendaftaran Tanah dengan mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk memperhatikan penempatan, penetapan, dan pemeliharaan batas tanah berdasarkan kesepakatan dan persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan, yang dalam hal ini adalah pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimilikinya. Apabila para pemilik tanah berbatasan tidak memperoleh kata sepakat dengan letak sebenarnya dari suatu batas walaupun telah dilakukan mediasi, maka penetapan batas dengan keputusan pengadilan (Pasal 17, 18, 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) Oleh karena itu kesepakatan/ persetujuan dan kehadiran pemilik tanah yang berbatasan merupakan kewajiban dalam dalam pendaftaran tanah. Berikut isi Pasal 17, 18, 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:

Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, meliputi:

"a. Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pen- daftaran tanah, bidang- bidang tanah yang akan dipeta-kan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas- batasnya dan menurut keperluannya

- ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan
- b. Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
 - c. Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
 - d. Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.”

Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, meliputi:

- "a. Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.
- b. Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagai-mana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang.
- c. Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau oleh Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan.
- d. Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.
- e. Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri.”

Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, meliputi:

- "a. Jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan.
- b. Jika pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran

- bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- c. Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara sebagai-mana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), termasuk mengenai belum diperolehnya kesepakatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
 - d. Dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas- batas bidang tanah tersebut baru merupakan batas-batas sementara.
 - e. Dalam hal telah diperoleh kesepakatan melalui musyawarah mengenai batas- batas yang dimaksudkan atau di-peroleh kepastiannya berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan.”

Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi berjalan dengan baik apabila para pihak berkepentingan hadir dan memberikan persetujuan dalam penetapan tanda batas. Namun dalam kenyataannya berbeda, penerapan asas kontradiktur delimitasi mengalami kesulitan-kesulitan di lapangan, baik itu dalam pelaksanaan pendaftaran tanah rutinitas seperti biasanya maupun dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Beberapa faktor kesulitan yang menyebabkan asas kontradiktur delimitasi tidak dapat dilaksanakan dengan baik di antaranya:

- a. *Pertama*, pemegang hak atas tanah tidak memelihara batas bidang tanah baik yang sudah menjadi kewajibannya yang menyebabkan *overlapping* batas bidang tanahnya, karena tidak jelasnya bidang tanah atau batas yang sudah dipasang patok hilang, kurangnya kesadaran masyarakat untuk memelihara tanda batas.

- b. *kedua*, para pihak tidak hadir pada waktu penetapan batas tanah, karena kesibukan pemilik tanah dan atau sulit mencari pemilik tanah disebabkan karena pemilikan tanah *absentee*.
- c. *ketiga*, adanya sengketa batas tanah, sengketa keluarga atau tetangga dan sengketa yang sudah masuk ranah pengadilan. Masalah-masalah tersebut menjadi penghambat proses pengukuran.

Sosialisasi dalam bentuk penyuluhan kepada masyarakat tentang pentingnya penempatan, penetapan dan pemeliharaan batas tanah dalam proses pengukuran merupakan kewajiban pemilik tanah, bukan kewenangan petugas ukur. Kewenangan petugas ukur adalah mengukur tanda batas yang sudah dipasang oleh pemegang hak dan pemilik tanah yang berbatasan bukan untuk memasang tanda batas dan kewajiban pemilik tanah untuk memelihara batas tanah seperti patok sebagai batas tanah bukan dipasang dan dimiliki Badan Pertanahan Nasional. Demikian juga tentang arti kehadiran dan kesepakatan dalam penetapan batas bidang tanah.⁸⁷

Penulis berpendapat Dalam konteks ini perlu ada penyuluhan kepada masyarakat dalam hal penerapan asas kontradiktur delimitasi. Untuk mengatasi hal ini, mengadakan gerakan masal memasang tanda batas bidang tanah pada lokasi yang akan ditetapkan, dengan cara

⁸⁷ Ratmono 2007, "**Pelibatan masyarakat dan stakeholder terkait dalam percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)**", *Prosiding seminar nasional percepatan pendaftaran tanah di indonesia: Tantangan pelaksanaan PTSL dan respon solusinya*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), Yogyakarta. h., 61.

partisipasi seluruh pemilik bidang tanah dengan memasang tanda batas bidang tanahnya, tanda batas bidang tanah disiapkan oleh kelompok masyarakat yang ditugaskan, misalnya karang taruna sesuai dengan arahan dari kantor pertanahan setempat, karena faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan, karena dalam kenyataannya cukup banyak sengketa tanah yang timbul sebagai akibat letak dan batas bidang-bidang tanah tidak benar bahkan cukup banyak juga sengketa batas masuk ke ranah pengadilan.

3. Pembuktian Hak

Pembuktian hak dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diatur dalam Pasal 22 Peraturan Menteri/Ka. BPN Nomor 6 Tahun 2018. Persoalannya terkait *surat pernyataan tertulis tentang pemilikan dan/ atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik* dalam hal bukti kepemilikan tanah tidak lengkap atau tidak ada sama sekali.⁸⁸

Ketentuan Pasal 22 ini mensyaratkan adanya surat pernyataan tertulis tentang penguasaan fisik bidang tanah dan dengan itikad baik. Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah harus disaksikan paling sedikit oleh 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dan dapat dipertanggung jawabkan baik secara perdata maupun pidana. Apabila di kemudian hari terdapat unsur ketidakbenaran dalam pernyataannya, bukan

⁸⁸ Lihat Pasal 22 Peraturan Menteri/Ka. BPN Nomor 6 Tahun 2018.

merupakan tanggung jawab Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Ketentuan ini dapat diartikan sebagai berikut:⁸⁹

- a. Penguasaan fisik bidang tanah yang dimaksud adalah selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut tidak boleh kurang dari 20 tahun dan atau diselingi oleh jeda waktu misalnya penguasaan baru 10 tahun karena peristiwa tertentu beralih ke pihak lain, kemudian genap mau 20 tahun kembali ke penguasaan semula, serta penguasaan tanahnya tidak diganggu gugat oleh pihak lain sesuai dengan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- b. Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah harus disaksikan paling sedikit oleh 2 (dua) orang saksi. Ketentuan ini berpotensi adanya pemalsuan surat pernyataan seharusnya dapat diperkuat kesaksian orang yang dapat dipercaya, misalnya disaksikan oleh 2 orang saksi dan diketahuioleh RT, RW, dan desa/ kelurahan. Adanya akibat hukum apabila ditemukan memalsukan isi dan penandatanganan surat pernyataan yaitu bersedia dituntut dimuka hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.
- c. Apabila adanya unsur ketidakbenaran surat pernyataan bukan merupakan tanggung jawab Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah

⁸⁹ Santoso, U 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta. h., 45.

Sistematis Lengkap. Ini merupakan bentuk perlindungan diri dari jerat hukum Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan hal ini dapat dibenarkan karena dalam aspek pembuktian tidak mempunyai kewenangan hak uji materil tentang kebenaran surat pernyataan, hanya hak uji formal saja mengenai syarat-syarat administrasi. Misalnya, mengecek surat pernyataan sudah ditandatangani oleh para pihak, kebenaran tentang kesesuaian antara orang yang menandatangani bukan merupakan kewenangan Panitia Ajudikasi.

Penulis berpendapat untuk meminimalisir terjadinya kasus sengketa tanah, seyogyanya peran dan koordinasi desa/ kelurahan tidak diabaikan dalam membuat surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah sebagai bukti formal penguasaan atas tanah dengan itikad baik harus ada pengakuan dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/ kelurahan yang bersangkutan.

Selanjutnya, unsur itikad baik dari kenyataan secara fisik menguasai, menggunakan, memanfaatkan, dan memelihara tanah secara turun temurun dalam waktu tertentu dan/ atau memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Itikad baik dibuktikan dengan pernyataan pemohon/

peserta Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang menyatakan:⁹⁰

- a. Tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa; dan
- b. Tidak termasuk atau bukan merupakan aset Pemerintah, Pemerintah Daerah, atau Badan Usaha Milik Negara/ Badan Usaha Milik Daerah, atau Kawasan Hutan

Penulis berpendapat, Solusinya adalah pada dasarnya itikad baik dimaknai dengan kejujuran, kejujuran pemegang hak dalam perolehan tanahnya, jujur dalam memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan. Ketentuan itikad baik merupakan lawan dari itikad buruk atau ketidakjujuran. Sulit untuk mengidentifikasi itikad baik karena mempunyai makna yang abstrak sehingga menimbulkan makna yang berbeda-beda. Itikad baik dalam pengertian Pasal 22 jujur dalam menguasai fisik atas tanah dan jujur dalam memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan. Ukuran telah melakukan itikad baik dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam bentuk pengiraan-pengiraan dalam hati bahwa pemohon telah memenuhi syarat-syarat administrasi yang telah ditentukan.

Aternatif solusi untuk menguraikan permasalahan-permasalahan hukum dan implementasi dengan memperkuat dasar hukum pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan

⁹⁰ *Ibid.*, h., 47.

Peraturan Pemerintah, dengan cara merevisi/menganti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan/atau pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diatur tersendiri dalam Peraturan Pemerintah, sehingga derajat hukum pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap lebih tinggi dengan Peraturan Menteri. Karena secara asas peraturan perundang-undangan dapat diterapkan beberapa yaitu:

- a. pertama, Asas *Lex Specialis Derogat Legi Generali* yaitu peraturan yang khusus dapat menyampingkan peraturan yang umum dan ketentuan- ketentuan dalam aturan hukum umum tetap berlaku, kecuali yang diatur khusus dalam aturan hukum khusus tersebut. Misalnya pengaturan tentang PPh dan BPHTB yang mempunyai rezim hukum tersendiri, tentunya pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap mengenai PPh dan BPHTB dapat menggunakan Asas *Lex Specialis* apabila pengaturan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam bentuk Peraturan Pemerintah.
- b. Kedua, Asas *Lex Superior Derogat Legi Inferior* yang artinya peraturan yang lebih tinggi mengesampingkan yang rendah, hal ini juga terkait keberadaan Perda apabila disandingkan dengan peraturan menteri kedudukan hukumnya akan selalu menjadi bahan perdebatan. Berbeda apabila pengaturan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menggunakan Peraturan Pemerintah, maka Perda dapat dikesampingkan.

BAB IV

PENUTUP

C. Kesimpulan

1. Pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap di kabupaten subang adalah berpengaruh positif terhadap terciptanya tertib pertanahan, khususnya terhadap tertib hukum dan tertib administrasi pertanahan, yang ditunjukkan dengan banyaknya bidang tanah yang telah mampu disertipikatkan dalam proses pendaftaran tanah ini. Hal ini akan berdampak terhadap penurunan jumlah sengketa tanah, oleh karena warga telah memiliki tanda bukti kepemilikan hak atas tanah (sertipikat) dan terdapatnya data pertanahan yang lengkap.
2. Dalam melaksanakan program pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah terdapat kendala diantaranya kontradiktif dilaksanakan pengumuman data fisik dan data yuridis antara Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Sulit Menerapkan Asas Kontradiktur Delimitasi, Pembuktian hak dan kurangnya pemahaman masyarakat akan program pendaftaran tanah sistematis lengkap.

D. Saran

1. Pelaksanaan program pendaftaran tanah adalah agar dimaksimalkan sehingga masyarakat kabupaten subang mendapatkan kepastian hukum serta perlindungan hukum hak atas tanah.
2. Pemerintah dan khususnya Badan Pertanahan Nasional adalah agar merevisi dan memberikan solusi dari dilaksanakan pengumuman data fisik dan data yuridis antara Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan kurangnya pemahaman masyarakat akan program pendaftaran tanah sistematis lengkap agar tidak kontradiktif serta dapat memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat terhadap program pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap agar program dapat berjalan dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku :

- Abdulkadir Muhamad, 1990, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, cet. IV, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung.
- Abdul Rahman Saleh dkk, 2007, *Panduan Bantuan Hukum di Indonesia*, Sentralisme Production, Jakarta.
- Adrian Sutedi, 2014, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Cetakan 3, Sinar Grafika, Jakarta
- A. Mukti Fajar, 2005, *Tipe Negara Hukum*, Banyumedia, Malang.
- AP Parlindungan, 2002, *Pendaftaran Tanah Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Amrah Muslimin, 1982, *Aspek-aspek Hukum Otonomi Daerah*, Alumni, Bandung.
- Azhary, 1995, *Negara Hukum Indonesia (Analisis Yuridis Tentang Unsur-unsurnya)*, UI-Press, Jakarta.
- Bachtiar effendi, 1993, *kumpulan tulisan tentang tanah*, alumni, Bandung.
- Bagir Manan, 1994, *Dasar-dasar Sistem Ketatanegaraan Republik Indonesia Menurut UUD 1945*, Universitas Padjadjaran, Bandung.
- Bambang Sunggono, 1997, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Press, Jakarta.
- Burhan Ashshofa, , 2007, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.
- E. Utrecht & Moh. Soleh Djindang, 1962, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Ichtiar, Jakarta.
- Edi Suharto, 2006, *Kebijakan Sosial Sebagai Kebijakan Publik : Peranan Pembangunan Kesejahteraan Sosial dan Pekerjaan Sosial dalam Mewujudkan Negara Kesejahteraan (Welfare State) di Indonesia*, Alfabeta, Bandung.
- Effendi Perangin, 1991, *Hukum Agraria Indonesia*, CV. Rajawali. Jakarta.
- Florianus S.P. Sangsun, 1998, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta.

- G. Kartasapoetra, 1992, *Masalah Pertanahan Indonesia*, Pt Bineka Cipta, Jakarta.
- Harsono, Boedi, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- J.B. Daliyo dan kawan-kawan, 2001, *Hukum Agraria I*, Cetakan 5, Prehallindo, Jakarta.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2008, *Hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Koesnadi Hardjosoemantri, 1999, *Hukum Tata Lingkungan*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Lili Rasjidi, 1985, *Filsafat Hukum*, Remaja Karya, Bandung.
- M. Yamin Lubis dan Abd.Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- Maria S.W. Sumardjono, 1989, *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian*, Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta.
- Maria S.W. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi Dan Implementasi*, Kompas, Jakarta.
- Maria S.W. Sumardjono, 2007, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi*, Kompas, Jakarta.
- Ni'matul Huda, 2005, *Negara Hukum, Demokrasi & Judicial Review*, UII Press, Yogyakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Phillipus M Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, PT Bina Ilmu, Surabaya.
- Prajudi Atmosudirdjo, 1988, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1994, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Rusmadi Murad, 2007, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan*, Mandar Maju, Jakarta.
- Sadono Sukirno, 1996, *Pengantar Teori Makro Ekonomi, Cetakan Keenam*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

- Santoso, U 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta
- Soeprapto, MFI 2010, *Ilmu perundang-undangan: jenis, fungsi, dan materi muatan*, Kanisius, Yogyakarta.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pres, Jakarta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sri Soemantri Martosoewignyo, 1992, *Bunga Rampai Hukum Tata Negara Indonesia*, Alumni, Bandung.
- Sudargo Gautama, 1983, *Pengertian tentang Negara Hukum*, Alumni, Bandung.
- Sudikno Mertokusumo, 1996, *Penemuan Hukum (Sebuah Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta.
- Sunaryati Hartono, 1982, *Apakah The Rule of Law*, Alumni, Bandung.
- Sutrisno Hadi, 2000, *Metode Research Jilid I*, Andi, Yogyakarta.
- Titik Triwulan Tutik, 2008, *Pokok-pokok Hukum Tata Negara Indonesia Pascaamandemen UUD 1945*, Cerdas Pustaka, Jakarta.
- Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Dan Prenada Media, Jakarta.
- Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

Peraturan Perundang-Undangan :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Subang Nomor : 03/Kep-2.32.13/I/2018 tentang Penetapan Lokasi Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2018 di Kabupaten Subang.

Keputusan bersama menteri agraria dan tata ruang/ kepala badan pertanahan nasional, menteri dalam negeri, menteri desa, pembangunan daerah tertinggal dan transmigrasi tercantum dalam nomor : 25/SKB/V/2017, nomor : 590-3167A tahun 2017, nomor : 34 tahun 2017 tentang pembiayaan persiapan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Lain-lain :

<http://www.bpn.go.id/BERITA/Berita-Pertanahan/2025-ditarget-semua-tanah-sudah-bersertifikat-66786>., diakses pada hari minggu tanggal 09 september 2018 sekira jam 13.00 wib.

Kantor Pertanahan Kabupaten Subang, 2018, *Juknis PRONA*, Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional . Tanpa Tahun, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*. Tanpa Penerbit

<http://www.bpn.go.id/Tentang-Kami/Sekilas-ATR-BPN>, diakses pada tanggal 01 oktober 2018, pukul 11.00 wib

<https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2014/05/09/memahami-hak-atas-tanah-2-pengelompokan/>., diakses pada tanggal 04 November 2018 jam 21.00 wib.

<http://topihukum.blogspot.co.id/2013/08/dasar-hukum-pendaftaran-tanah.html>, __diakses pada tanggal 02 oktober 2018, pukul 18.00 wib.

Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah, <http://www.jurnalhukum.com/sistem-publikasi-dalam-pendaftaran-tanah>., diakses pada tanggal 05 November 2018 jam 20.00 wib.