

**PENGARUH PROGRAM PERCEPATAN PENDAFTARAN  
TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) TERHADAP  
KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN  
BREBES**

**TESIS**



**Oleh :**

**RITA INDRAYATI, SH**

**NIM : MKn21301800073**

**Program Studi : Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

**SEMARANG**

**2021**

**PENGARUH PROGRAM PERCEPATAN PENDAFTARAN  
TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) TERHADAP  
KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN  
BREBES**

**TESIS**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
Guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)**



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

**2021**

**PENGARUH PROGRAM PERCEPATAN PENDAFTARAN  
TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) TERHADAP  
KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN  
BREBES**

**TESIS**

**Oleh :**

**RITA INDRAYATI, SH**

**NIM : MKn21301800073**

**Program Studi : Kenotariatan**

Disetujui oleh,  
Pembimbing  
Tanggal,

**Dr. H. UMAR MA'RUF, SH.Sp.N.M.Hum**  
**NIDN : 0617026801**

Mengetahui,  
Ketua Program Magister Kenotariatan (S2) Kenotariatan (M.Kn)



**Dr. MARYANTO, SH. MH**  
**NIDN : 0629086301**

**PENGARUH PROGRAM PERCEPATAN PENDAFTARAN TANAH  
SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) TERHADAP KEPASTIAN HUKUM  
HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN BREBES**

**TESIS**

**Oleh :**

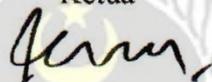
**RITA INDRAYATI, SH**

**NIM : MKn21301800073**

**Program Studi : Kenotariatan**

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 24 Desember 2021  
Dan dinyatakan LULUS

**Tim Penguji**  
Ketua



**Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H., M.H**

NIDN. 0615076202

Anggota I

**Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum**

NIDN. 0617026801

Anggota II

**Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn**

NIDK. 8905100020

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan



**Dr. Maryanto, S.H., M.H.**

NIDN. 062908-6301

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **RITA INDRAYATI, SH**

NIM : **MKn21301800073**

Program Studi : **Kenotariatan**

Fakultas/Program Studi : **Hukum/Program Magister Kenotariatan**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis ini benar-benar merupakan hasil dari karya saya sendiri, bebas dari peniruan terhadap orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat atau bentuk-bentuk peniruan yang lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia meminta saksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, Desember 2021

Yang Membuat Pernyataan,



**RITA INDRAYATI, SH**

**NIM : MKn21301800073**

## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : RITA INDRAYATI, SH  
NIM : MKn21301800073  
Program Studi : Kenotariatan  
Fakultas/Program Studi : Hukum/Program Magister Kenotariatan

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi\* dengan judul :

**“Pengaruh Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Kabupaten Brebes. ”**

dan menyetujuinya menjadi milik Universitas Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain ntuk kepentingan akademis selama 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 akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 24 Desember 2021

Yang Membuat Pernyataan,



**RITA INDRAYATI, SH**

**NIM : MKn21301800073**

## ABSTRAK

Indonesia merupakan negara yang sangat kaya raya dengan potensi alam yang dimiliki. salah satunya adalah karunia tanah dari Tuhan yang Maha Kuasa yang telah menganugerahkan tanah yang sangat penting peranannya bagi kehidupan umat manusia di bumi ini. Tanah sangat penting bagi kelangsungan hidup, selain untuk tempat bernaung, juga sebagai sumber manusia mencari mata pencaharian, untuk bercocok tanam, membuat kolam ikan, sumur, membuat bangunan dan lain sebagainya yang sangat menunjang kebutuhan manusia.

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui dan menganalisis Pengaruh Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Kabupaten Brebes, untuk mengetahui dan menganalisis hambatan-hambatan dalam Pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Brebes, untuk mengetahui dan menganalisis solusi dalam mengatasi hambatan-hambatan dalam Pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Brebes.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan Yuridis Sosiologis yaitu penelitian yang menitikberatkan perilaku individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum, data yang digunakan menggunakan data primer dan sekunder, permasalahan dianalisis dengan Teori Keadilan, Kepastian Hukum dan Kemanfaatan.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan pengaruh program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terhadap kepastian Hukum hak atas tanah di Kabupaten Brebes adalah adanya kesadaran hukum bagi masyarakat untuk memiliki sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah, membantu masyarakat untuk memiliki sertifikat dengan mudah, cepat dan murah, mempermudah masyarakat akan kepastian hukum atas tanah-tanah yang mereka miliki. Hambatan-hambatan dalam Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Brebes adalah adanya sebagian masyarakat yang menganggap bahwa biaya untuk pendaftaran tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini masih cukup mahal, kurangnya tertib administrasi sehingga proses pengumpulan data dari masyarakat berjalan lambat, adanya tanah-tanah abentee, sulitnya menerapkan Asas Kontradiktur Delimitasi, kuota yang tersedia pada suatu desa tidak dapat memenuhi permintaan dari warga masyarakat, adanya covid 19. Solusi dari hambatan-hambatan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Brebes adalah memberikan penyuluhan hukum atau pemahaman hukum terhadap hak atas tanah sehingga masyarakat luas pada umumnya lebih memahami arti pentingnya memiliki alas hak atau bukti kepemilikan atas tanah-tanah mereka, mengikuti anjuran pemerintah untuk pemilikan tanah pertanian agar dikuasai oleh masyarakat satu, memberikan penyuluhan yang tepat kepada masyarakat umum mengenai ketentuan biaya yang biaya yang sudah ditetapkan oleh Pemerintah merupakan standar biaya yang relatif ringan dibandingkan pendaftaran sertifikat secara sporadik, Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi, semua berkas-berkas yang sudah terkumpul dan pengukuran yang sudah dilakukan untuk melakukan pemetaan bidang-bidang

tanah akan diteruskan di tahun berikutnya sesuai dengan instruksi dari Pemerintah, Menjaga kesehatan, mematuhi protokol kesehatan dan mengikuti ujian pemerintah dengan melaksanakan vaksin.

Kata Kunci : Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Kepastian Hukum, Hak Atas Tanah



## MOTTO

فَإِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا

*Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan (Q.S. Al-Insyirah : 5)*

Man Jadda Wajada

*Barang siapa bersungguh-sungguh, maka ia akan berhasil.*

*Sukses dan Bahagia adalah Hak Kita*

UNISSOLA  
جامعة سلطان أبوبوع الإسلامية

## PERSEMBAHAN

Tesis ini saya persembahkan untuk :

1. Almarhum Bapak **SOBARI** dan Mama tercinta dan Bapak Mertua.
2. Suami dan anak-anakku tercinta.
3. Saudara-saudaraku Heri Maulana, Ida Muliya, Teguh Widodo, Wiwit Jayanti, Titis anjar Saputri
4. Bapak **NURDIN YUNIAR WIDIYANTO, SH. M.Kn**, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Brebes
5. Ibu **NURHALIMAH, SH**, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Brebes
6. Ibu **LENA MAGDALENA, SH**, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Barat
7. **NYW Crew** terima kasih untuk kebersamaan dan semangatnya.
8. **MACAN M.Kn (AMALIA CHUSNA, SH.M.Kn, YENSIH, SH.M.Kn, NAILATUL MUNA, SH.M.Kn, TITI RESMIYANTI, SH.M.Kn, YULI TRI YANA, SH.M.Kn**, terima kasih selalu menjadi bagian dari perjalananku, menjadi sahabat dan keluarga.
9. Senior-seniorku **DWI HENY RATNAWATI, SH.M.KN** dan **DWI MARTIKA MEDYAWATI, SH** serta semua pihak dan sahabat yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah membantu terselesaikannya tesis ini.

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobil'alamien, segala puji bagi Allah Tuhan Semesta Alam yang telah memberikan karunianya, sehingga penulis melaksanakan penyusunan Tesis dengan judul

**“Pengaruh Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Kabupaten Brebes.**

” dengan maksud untuk memenuhi persyaratan guna mendapatkan gelar Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Didalam penulisan Tesis, penulis sadar bahwa tanpa bantuan berbagai pihak, tesis ini tidak akan terwujud sebagaimana adanya sekarang, dalam kesempatan ini perkenankanlah penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada yan terhormat :

1. Bapak Prof. Dr. Gunarto, SH, SE, Akt, M. Hum, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, SH. M. Hum, selaku Dekan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. Maryanto, SH.MH, Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. H. Umar Ma'ruf, SH.Sp.N.M.Hum, selaku Dosen Pembimbing yang dengan ikhlas berkenan meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan bimbingan dan petunjuk hingga terselesaikannya penulisan tesis ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen serta staf administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

6. Almarhum Bapak Sobari semoga Ananda bisa mewujudkan cita-cita Bapak dan Mama yang tak pernah bosan memanjatkan doa untuk anak-anaknya, kakak-kakak dan adik-adikku.
7. Special untuk suamiku tersayang yang selalu ada untukku dan anak-anakku tercinta yang selalu menjadi penyemangat dan kekuatanku, semoga perjuangan Mama bisa menginspirasi kalian.
8. Bapak Nurdin Yuniar Widiyanto, SH. M.Kn, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Brebes, terima kasih sudah memberikan kesempatan waktu untuk menempuh pendidikan, sudah menjadi keluarga dan teman.
9. NYW Crew yang selalu memberikan semangat dan do'a.
10. MACAN M.Kn, Love U All, sukses untuk kita semua.
11. Semua pihak yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu yang secara langsung maupun tidak langsung membantu kelancaran penyelesaian tesis ini. Penulis menyadari bahwa tesis ini jauh dari kata sempurna, tetapi setidaknya penulis berharap agar tesis ini berguna untuk menambah wawasan pengetahuan bagi para pembaca dan pihak yang membutuhkan.

Semarang, Desember 2021

Penulis

**RITA INDRAYATI, SH**

**NIM : MKn21301800073**

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
ABSTRAK .....	vi
MOTTO .....	vii
PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR .....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Kegunaan Penelitian .....	10
E. Kerangka Konseptual.....	11
F. Kerangka Teoritis.....	15
G. Metode Penelitian .....	21
H. Sistematika Penulisan .....	26
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>29</b>
A. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah .....	29

1.	Pengertian Hak Atas Tanah .....	29
2.	Tujuan Pendaftaran Tanah .....	33
3.	Obyek Pendaftaran Tanah .....	35
B.	Tinjauan Umum Atas Pendaftaran Tanah .....	38
1.	Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 .....	38
1.1.	Pendaftaran Tanah secara Sistematis .....	39
1.2.	Pendaftaran Tanah secara Sporadik .....	40
2.	Tujuan Pendaftaran Tanah .....	64
3.	Obyek Pendaftaran Tanah .....	64
C.	Tinjauan mengenai Percepatan Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepastian Hukum Hak Atas Tanah .....	68
1.	Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap .....	68
2.	Pengaturan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap .....	71
3.	Akibat Hukum Pendaftaran Tanah secara Sistematis Lengkap .....	74
4.	Tinjauan hukum Islam mengenai Pendaftaran Tanah .....	75
4.1.	Filosofi Kepemilikan Tanah .....	76
4.2.	Cara-cara Memperoleh Kepemilikan Tanah .....	77
4.3.	Hilangnya Hak Kepemilikan Tanah Pertanian .....	77
4.4.	Pemanfaatan Tanah (at-tasharruf fi al-ardh) .....	78
4.5.	Larangan Menyewakan Lahan Pertanian .....	79
4.6.	Negara Berhak Menetapkan Hima .....	80

<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b> .....	81
A. Pengaruh Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Kabupaten Brebes .....	81
B. Hambatan-hambatan dalam Pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Brebes.....	89
C. Solusi dari hambatan-hambatan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Brebes .....	90
<b>BAB IV PENUTUP</b> .....	94
A. KESIMPULAN .....	94
B. SARAN .....	97
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	98

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara yang sangat kaya raya dengan potensi alam yang dimiliki. Salah satunya adalah karunia tanah dari Tuhan yang Maha Kuasa yang telah menganugerahkan tanah yang sangat penting peranannya bagi kehidupan umat manusia di bumi ini. Tanah sangat penting bagi kelangsungan hidup, selain untuk tempat bernaung, juga sebagai sumber manusia mencari mata pencaharian, untuk bercocok tanam, membuat kolam ikan, sumur, membuat bangunan dan lain sebagainya yang sangat menunjang kebutuhan manusia. Tanah menjadi sumber bagi segala kepentingan hidup manusia.

Dalam Islam juga telah dijelaskan melalui firman Allah SWT :

- **Q.S Athaahaa Ayat 53**

الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ مَهْدًا وَسَدَكَ لَكُمْ فِيهَا سُبُلًا  
وَأَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَخْرَجْنَا بِهِ أَزْوَاجًا مِّنْ نَّبَاتٍ شَتَّىٰ

Artinya :

*Yang telah menjadikan bagimu bumi sebagai hamparan(MAHDAN) dan Yang telah menjadikan (SALAKA) bagimu di bumi itu jalan-jalan, dan menurunkan dari langit air hujan. Maka Kami tumbuhkan dengan air hujan itu berjenis-jenis dari tumbuh-tumbuhan yang bermacam-macam (Q.S Athaahaa : 53).<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> Q.S. Athaahaa : 53

- Q.S Ar Ra'd Ayat 3

• وَهُوَ الَّذِي مَدَّ الْأَرْضَ وَجَعَلَ فِيهَا رَوَاسِيَ وَأَنْهَارًا ۗ وَمِنْ كُلِّ الثَّمَرَاتِ جَعَلَ فِيهَا زَوْجَيْنِ اثْنَيْنِ ۗ يُغْشِي اللَّيْلَ النَّهَارَ ۗ إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَاتٍ لِّقَوْمٍ يَتَفَكَّرُونَ

Artinya :

*Dan Dia-lah Tuhan yang membentangkan bumi dan menjadikan gunung-gunung dan sungai-sungai padanya. Dan menjadikan padanya semua buah-buahan berpasang-pasangan, Allah menutupkan malam kepada siang. Sesungguhnya pada yang demikian itu terdapat tanda-tanda (kebesaran Allah) bagi kaum yang memikirkan (Q.S.Ar Ra'd : 3).<sup>2</sup>*

Untuk mewujudkan kebijakan negara mengenai pengelolaan tanah sebagai sumber daya alam di Indonesia, Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengatur dalam Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi :

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

Melalui hak menguasai dari Negara inilah maka Negara selaku badan penguasa akan dapat senantiasa mengendalikan atau mengarahkan pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya sesuai dengan peraturan dan kebijakan yang ada yaitu dalam lingkup penguasaan secara yuridis yang beraspek publik.<sup>3</sup>

Mengingat begitu pentingnya peranan tanah bagi manusia, maka penguasaan dan kepemilikan atas sebidang tanah haruslah dilakukan

---

<sup>2</sup>Q.S Ar Ra'd : 3

<sup>3</sup>Muhammad Bakri, 2007, *Hak Menguasai Tanah oleh Negara (Paradigma Baru untuk refrensi Agraria)*, Citra Media, Yogyakarta, h.5

pencatatan atau pendaftaran tanah untuk menghindari masalah-masalah yang timbul atau sengketa mengenai kepemilikan tanah. Menimbang bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaranya oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Dasar 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 di seluruh Indonesia.<sup>4</sup>

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, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak miik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya."

---

<sup>4</sup>Lihat Konsideran Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak luas tanah dan batas-batasnya, siapa yang punya dan beba apa yang ada di atasnya.<sup>5</sup>

Tujuan pemerintah mengadakan pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat merupakan salah satu perwujudan dari tujuan pendaftaran tanah yang dimaksud Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), melalui Pasal 19 mengamanatkan bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah untuk seluruh wilayah Republik Indonesia dan bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan bukti yang kuat mengenai suatu penguasaan atau pemilikan tanah.

Pasal 2 Undang-undang Nomor : 60 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria berbunyi :

- (1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk : a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; b. menentukan dan mengatur hubungan-

---

<sup>5</sup> Effendi Perangin, Hukum Agraria Indonesia, CV. Rajawali. Jakarta, 1991, h.95

hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur. (4) Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Pemerintah mewajibkan pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat merupakan salah satu perwujudan dari tujuan pendaftaran tanah yang dimaksud. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pasal 19 UUPA mengamanatkan bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah untuk seluruh wilayah Republik Indonesia dan bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan bukti yang kuat mengenai suatu penguasaan atau kepemilikan tanah.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menjelaskan tujuan dan kegunaan pendaftaran tanah dan

salah satu produknya bernama sertifikat hak atas tanah tersebut. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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.<sup>6</sup>

Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dilaksanakan untuk seluruh obyek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan mengatur percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Atas dasar ketentuan di atas, perlu adanya tindakan pemerintah serta kesadaran masyarakat dalam rangka pendataan tanah demi terwujudnya tertib administrasi, tertib hukum dan memenuhi tuntutan masyarakat Indonesia. Penyelenggaraan pendaftaran tanah akan menghasilkan suatu produk akhir yaitu berupa sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Namun dalam pelaksanaannya, pasti ada hambatan, baik dalam pelaksanaan administrasi maupun dari masyarakat itu sendiri. Masyarakat masih ada yang belum begitu mengerti akan pentingnya suatu pendataan tanah.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang menargetkan pada tahun 2025 seluruh bidang tanah di wilayah Negara Republik Indonesia telah terdaftar,

---

<sup>6</sup>F.X. Sumarja, 2012, Problematika Kepemilikan Tanah Bagi Orang Asing, Indepth Publishing, Bandar Lampung, h.9-10

karena itu untuk mencapai target tersebut maka pemerintah perlu mengadakan percepatan-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 melaksanakan program pemerintah yaitu pendaftaran tanah sistematis lengkap yang diatur oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang tahun 2017 dan penganggaran.

Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes adalah lembaga yang menaungi pertanahan terutama mengenai pendaftaran tanah sistematis lengkap terutama diwilayah hukum Kabupaten Brebes. Dalam pelaksanaan program Percepatan Pendaftaran Sistematis Lengkap di Kabupaten Brebes mengalami beberapa kendala seperti pengumpulan Data Yuridis dan Data Fisik, kurangnya kesadaran masyarakat mengenai pentingnya melakukan pendaftaran tanah, adanya tanah-tanah absentee dan lain sebagainya.

Pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) juga diadakan di Kabupaten Brebes. Masyarakat Kabupaten Brebes sangat antusias dengan program ini. Karena selain cepat, program ini juga hanya membutuhkan biaya yang relatif sedikit dibandingkan pendaftaran tanah di Kabupaten Brebes secara sporadik. Namun ada juga masyarakat di Kabupaten Brebes yang kurang memahami atas pentingnya pendaftaran tanah untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah-tanah mereka.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, penulis merasa tertarik untuk meneliti secara mendalam yang hasilnya akan dituangkan kedalam bentuk tesis dengan judul : "**Pengaruh Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Kabupaten Brebes.**"

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Pengaruh Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Kabupaten Brebes?
2. Bagaimana Hambatan-hambatan dalam Pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Brebes?
3. Bagaimana solusi dalam mengatasi hambatan-hambatan dalam pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Brebes?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Kabupaten Brebes.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan-hambatan dalam pelaksanaan Pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah

Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Kabupaten Brebes.

3. Untuk mengetahui dan menganalisis solusi dalam mengatasi hambatan-hambatan dalam pelaksanaan Pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Kabupaten Brebes.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan secara Teorities maupun secara Praktis.

##### **1. Kegunaan secara Teorities**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan sebagai berikut :

- a. Dapat memberikan sumbangsih bagi pengembangan ilmu hukum terutama mengenai pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Kabupaten Brebes.
- b. Dapat dijadikan sebagai referensi bagi peneliti lain yang mengangkat permasalahan yang sama.

##### **2. Kegunaan Praktis**

- a. Bagi Peneliti

Ilmu hukum pertanahan bagi peneliti dan dapat memberikan solusi atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalaam masyarakat khususnya mengenai pendaftaran sertipikat di Badan

Pertanahan Kabupaten Brebes sehingga dapat menjadi konsultan hukum bagi masyarakat di Kabupaten Brebes. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperluas wawasan dan pengetahuan mengenai Ilmu Hukum pada umumnya dan ilmu pertanahan pada khususnya.

b. Bagi Masyarakat

Masyarakat diharapkan dapat memiliki wawasan yang lebih luas serta pemikiran-pemikiran dan kesadaran hukum tentang pentingnya pendaftaran tanah khususnya melalui Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepastian Hukum hak Atas Tanah di Kabupaten Brebes.

c. Bagi Pemerintah

1. Pemerintah membanu masyarakat meningkatkan wawasan serta kesadaran hukum mengenai pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Kabupaten Brebes.
2. Membantu upaya perlindungan hukum kepada masyarakat mengenai praktik-praktik oknum yang kurang bertanggung jawab yang pada akhirnya merugikan masyarakat di Kabupaten Brebes.

## **E. Kerangka Konseptual**

Konseptual adalah usaha membawa sesuatu dari abstrak menjadi suatu yang konkrit yang disebut dengan operational definition. Pentingnya definisi oprasional adalah untuk menghindari perbedaan pengertian atau penafsiran dari istilah yang dipakai.

Kerangka konseptual diharapkan akan memberikan gambaran dan mengarahkan asumsi mengenai variabel-variabel yang akan diteliti. Kerangka konseptual akan membantu memberikan petunjuk bagi peneliti dalam merumuskan masalah dalam penelitian, antara lain :

### **1. Pengaruh**

Menurut Kamus Bahasa Indonesia “Pengaruh” adalah daya yang ada atau timbul dari sesuatu (orang atau benda) yang ikut membentuk watak, kepercayaan atau perbuatan seseorang. Istilah ‘Pengaruh’ juga bisa diartikan sama seperti akibat, dampak, imbas, konsekuensi, efek dari suatu masalah yang diteliti.

### **2. Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)**

#### **di Kabupaten Brebes**

Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap(PTSL) adalah Program Percepatan dalam hal pembuatan sertifikat sehingga masyarakat memiliki kepastian hukum atas hak atas tanah yang mereka miliki. Masyarakat sangat antusias dalam pelaksanaan program pemerintah ini karena selain dipermudah segala

persyaratan yang harus dipenuhi juga jangka waktu pembuatan sertipikat sampai dengan jadi atau selesai tidak memerlukan waktu yang sangat lama seperti pendaftaran tanah secara sporadik, biaya juga relatif sangat murah. Walaupun tidak sedikit juga dari masyarakat di Kabupaten Brebes yang masih belum memiliki kesadaran tentang arti pentingnya memiliki Kepastian Hukum tentang tanah-tanah mereka.

### **3. Kepastian Hukum**

Kepastian Hukum terhadap hak atas tanah milik masyarakat di Kabupaten Brebes sehingga setiap individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan serta memiliki kewenangan dan keamanan terhadap obyek hak atas tanah yang mereka miliki dan diakui oleh pemerintah.

### **4. Hak atas tanah**

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

## 5. **Hak Milik Atas Tanah**

Hak milik dikatakan merupakan hak yang turun temurun karena hak milik 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.

## 6. **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".

Menurut Soedikno Mertokusumo dalam Pendaftaran tanah dikenal dua asas yaitu : <sup>7</sup>

- a. Asas Specialitiet artinya pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan atas dasar peratiran perundang-undangan

---

<sup>7</sup> Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan 2, Kencana, Jakarta, h.16-17

tertentu yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan dan pendaftaran peralihannya.

- b. Asas Opernbaarheid (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 sertipikat, sertipikat pengganti, sertipikat yang hilang atau sertipikat yang rusak.

#### **F. Kerangka Teorities**

Melakukan sebuah penelitian diperlukan adanya landasan teoritis, sebagaimana dikemukakan oleh M. Solly Lubis bahwa landasan teoritis merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, asas maupun konsep Relevan digunakan untuk mengupas suatu kasus atau permasalahan.<sup>8</sup> Untuk meneliti mengenai suatu permasalahan hukum, maka pembahasan adalah Relevan apabila dikaji menggunakan teori-teori hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum. Teori hukum dapat digunakan untuk menganalisis dan menerangkan pengertian hukum dan konsep yuridis, yang relevan untuk menjawab permasalahan yang muncul dalam penelitian hukum.<sup>9</sup>

Teori berasal dari kata teoritik, yang berarti alur logika atau penalaran, yang merupakan seperangkat konsep, definisi dan proposisi yang disusun

---

<sup>8</sup>M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung : Mandar Maju, 1994, h.80

<sup>9</sup>Salim H.S, *Perkembangan Teori dan Ilmu Hukum*, Jakarta : Rajawali Pers, 2010, h.54

secara sistematis. Secara umum, teori mempunyai 3 (tiga) fungsi, yaitu untuk menjelaskan (explanation), meramalkan (prediction) dan pengendalian (control) suatu gejala. Menurut pendapat Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, teori adalah suatu penjelasan yang berupaya untuk menyederhanakan pemahaman mengenai suatu fenomena atau teori juga merupakan simpulan dari rangkaian berbagai fenomena menjadi sebuah penjelasan yang sifatnya umum.<sup>10</sup>

Fungsi teori dalam penelitian ini adalah untuk menstrukturisasikan penemuan-penemuan selama penelitian, membuat beberapa pemikiran, prediksi atas dasar penemuan dan menyajikannya dalam bentuk penjelasan-penjelasan dan pertanyaan-pertanyaan. Hal ini berarti teori bisa digunakan untuk menjelaskan fakta dan peristiwa hukum yang terjadi. Untuk itu orang dapat melatakkkan fungsi dan kegunaan teori dalam penelitian sebagai pisau analisis pembahasan tentang peristiwa atau fakta hukum yang diajukan dalam masalah penelitian.

Adapun teori hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori

Keadilan, Kepastian hukum dan Kemanfaatan

### 1) **Teori Keadilan**

Keadilan berasal dari kata adil yang berarti tidak memihak atau tidak berat sebelah. Sehingga keadilan dapat diartikan sebagai suatu perbuatan yang bersifat adil atau perbuatan yang tidak memihak.

---

<sup>10</sup>Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2010, h.134.222

Keadilan adalah salah satu dari tujuan hukum. Perwujudan keadilan dapat dilihat dalam ruang lingkup kehidupan sehari-hari dalam bermasyarakat dan bernegara.

Berbagai macam teori mengenai keadilan dan masyarakat yang adil. Teori-teori ini menyangkut hak dan kebebasan, peluang kekuasaan, pendapatan dan kemakmuran. Teori keadilan Aristoteles, keadilan menurut pandangan Aristoteles dibagi kedalam 2 (dua) macam yaitu keadilan “*distributief*” dan keadilan “*communitatief*”. Keadilan “*distributief*” ialah keadilan yang memberikan kepada tiap orang porsi menurut prestasinya. Keadilan “*communitatief*” memberikan sama banyaknya kepada setiap orang tanpa membedakan prestasinya dalam hal ini berkaitan dengan peranan tukar menukar barang dan jasa.<sup>11</sup>

Teori keadilan John Rawls, berpendapat bahwa keadilan adalah kebajikan utama dari hadirnya institusi-institusi sosial. Akan tetapi, kebajikan bagi seluruh masyarakat tidak dapat mengesampingkan atau menggugat rasa keadilan dari setiap orang yang telah memperoleh rasa keadilan, khususnya masyarakat lemah pencari keadilan.<sup>12</sup>

Teori Keadilan Pancasila yang dimaksud adalah suatu pemikiran yang bercita-cita melaksanakan sila kelima yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, sehingga dengan keadilan sosial yang hendak dicapai akan terciptalah negara hukum di Indonesia, karena

---

<sup>11</sup>L.J Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Pradnya Paramita, 1996, h.11-12

<sup>12</sup>Pan Mohamad Paiz, *Teori Keadilan John Rawls*, dalam Jurnal Konstitusi Volume 6 Nomor 1, H.139-140

keadilan dalam Pancasila mengandung prinsip bahwa setiap orang di Indonesia akan mendapat perlakuan yang adil baik dalam bidang hukum, politik, sosial, ekonomi, dan kebudayaan.<sup>13</sup> Filsafat hukum yang dimaksud adalah kajian filosofis tentang hakikat hukum, terutama tentang makna hukum dalam menciptakan keadilan yang berlaku di Indonesia.

Teori keadilan Hans Kelsen, dalam bukunya *geeral theory of law and state*, berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan didalamnya.<sup>14</sup>

Menurut Kahar Mansyur dalam bukunya mengemukakan pendapat tentang apakah yang dinamakan adil. Adil ialah meletakkan sesuatu pada tempatnya, menerima hak tanpa lebih dan memberikan orang lain tanpa kurang dan memberikan hak setiap yang berhak secara lengkap tanpa lebih tanpa kurang antara sesama yang berhak dalam keadaan yang sama, dan penghukuman orang jahat atau yang melanggar hukum, sesuai dengan kesalahan dan pelanggaran.<sup>15</sup> Teori ini digunakan untuk menjawab rumusan masalah ketiga yang berkaitan dengan kedudukan surat jual beli di bawah tangan dalam proses pendaftaran .

---

<sup>13</sup> SARKOL, Petrus Kanisius, Prof.Dr. H.R. Soejadi, SH.,SU

<sup>14</sup>Hans Kelsen, *General Theory Of Law nd State*, diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien, Bandung : Nusa Media, 2011, h.7

<sup>15</sup>Kahar Mansyur, *Membina Moral dan Akhlak*, Jakarta: Katam Mulia, 1985, h.71.24

## 2) Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah dasar dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatuhan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan negara. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multitafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma yang berbentuk kontestasi norma, reduksi norma, atau distorsi norma.<sup>16</sup>

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 aksimanusia yang *deliberative* (sebuah organisasi yang secara bersama membuat keputusan setelah debat dan diskusi). 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

---

<sup>16</sup> Vannesia Jeanet Wodi, Tinjauan Hukum Pendaftaran Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Adat Ammatoa Kajang, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, 2018, hal. 51.

atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>17</sup>

Hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut :

a) Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*).

Asas ini meninjau dari sudut yuridis.

b) Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*).

Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.

c) Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).<sup>18</sup>

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Kencana, 2008, h,158

<sup>18</sup>Dwika, "Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum", <http://hukum.kompasiana.com> (02/04/2011), diakses pada 20 Januari 2017

<sup>19</sup>Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1999, h.23

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>20</sup>

### 3) **Teori Kemanfaatan**

Menurut Adam Smith ( Theory of absolute advantage) adalah suatu negara dapat disebut memiliki keunggulan mutlak dari negara lain jika negara tersebut memproduksi barang atau jasa yang tidak dapat diproduksi oleh negara lain.

## **G. Metode Penelitian**

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

---

<sup>20</sup>Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta : Toko Gunung Agung, 2002, h.82-83

dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian<sup>21</sup>.

Penelitian atau research adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.<sup>22</sup>

Dalam menulis tesis ada beberapa metode yang digunakan untuk menunjang penelitian agar lebih mudah untuk mempelajari, memahami dan memperoleh hasil penelitian yang memuaskan.

## **1. Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini bersifat Yuridis Empiris, yaitu penelitian yang dilakukan dengan melihat kenyataan yang ada dilapangan yang menitik beratkan perilaku individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum. <sup>23</sup> Karena peneliti dalam melakukan penelitian bertujuan memperoleh pengetahuan secara empiris dengan terjun langsung ke obyeknya yaitu mengetahui pelaksanaan program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Brebes.

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian ini menggunakan deskriptif analisis yaitu menggambarkan sesuatu dengan cara menguraikan atau menjelaskan

---

<sup>21</sup>Soerjono Soekamto, Pengantar Penelitian Hukum, UII Press, Jakarta. 1984, h.6

<sup>22</sup>Sutrisno Hadi, Metode Research Jilid I, Andi, Yogyakarta, 2000, h.4

<sup>23</sup>Amirrudin, 2012, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Rajagrafindo Persada, Jakarta, h.

hal-hal mengenai permasalahan yang diteliti sehingga ditemukan tujuan dari penelitian ini.

### 3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini ada 2 (dua) jenis yang digunakan, yaitu:

#### a. Data Primer

Sumber data ini melalui wawancara untuk mendeskripsikan pelaksanaan program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

#### b. Data Sekunder

Data Sekunder terdiri dari bahan hukum Primer, bahan hukum sekunder, dan data tersier.<sup>24</sup>

##### 1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat<sup>25</sup>, yang diperoleh bersumber dari wawancara yang penulis lakukan dengan pihak-pihak terkait. Dalam penelitian ini, bahan hukum primer yang peneliti gunakan adalah :

- a. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

---

<sup>24</sup>Soerjono Sukanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, h.42

<sup>25</sup>Zainuddin Ali, Metode Penelitian Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, h.47.

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

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum Sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yaitu seperti buku-buku, pendapat hukum, bahan-bahan dari internet yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum Primer dan bahan hukum sekunder, misalnya kamus hukum.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan 2 (dua) cara yaitu :

- a) Penelitian lapangan (field research), yaitu dilakukan untuk menghimpun data primer dengan wawancara, dilakukan secara langsung kepada informan, dengan mempergunakan daftar pertanyaan sebagai pedoman wawancara, agar mendapatkan informasi yang lebih fokus dengan masalah yang diteliti.
- b) Penelitian kepustakaan (library reseacrh), yaitu dengan membaca, mempelajari dan menganalisa literatur/buku-buku, peraturan

perundang-undangan dan sumber buku lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

Penelitian Kepustakaan terdiri dari study kepustakaan yaitu mengenai buku-buku, peraturan perundang-undangan dan bahan-bahan diinternet yang menunjang penelitian ini dan dapat dengan mudah kita peroleh. Sementara studi dokumen itu misalnya mengenai arsip-arsip di Badan Pertanahan Kabupaten Brebes yang untuk memperoleh data tersebut harus melalui ijin dari instansi tersebut atau Peraturan Perundang-undangan yang tidak dapat diperoleh dengan bebas.

## **5. Metode Pengolahan dan Analisis Data**

### **a) Metode Pengolahan Data**

Setelah semua data diperoleh kemudian dilakukan pengolahan data melalui proses editing, karena dalam pengumpulan data tidak seluruh data yang dikumpulkan dimasukkan tetapi mengambil yang diperlukan dari semua data yang telah dikumpulkan.

### **b) Analisis Data**

Metode analisis data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif, artinya uraian yang dilakukan terhadap data yang terkumpul kemudian dianalisis dengan tidak mempergunakan angka-angka tetapi dipaparkan dengan kalimat yang dapat dimengerti dan didasarkan kepada peraturan perundang-undangan.

Data yang telah dikumpulkan baik dari penelitian lapangan maupun penelitian kepustakaan akan dianalisis dengan metode analisis data kualitatif yaitu :

- 1) **Analisis Deskriptif** yaitu dengan memilih data yang menggambarkan keadaan yang sebenarnya dari wawancara di lapangan, analisis menggunakan cara berpikir induktif, yaitu menyimpulkan hasil penelitian dari hal-hal yang sifatnya khusus ke hal-hal yang sifatnya umum.
- 2) **Analisis Kualitatif** yaitu dengan mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari wawancara lapangan, kemudian dihubungkan dengan teori-teori yang diperoleh dari studi kepustakaan sehingga diperoleh gambaran dan pemahaman yang sistematis dan menyeluruh untuk menjawab masalah yang diteliti.

## **H. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan dalam penelitian hukum ini terdiri dari 4 (empat) bab yaitu :

### **BAB I Pendahuluan**

Pada Bab ini menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

## **BAB II Tinjauan Pustaka**

Pada bab ini menguraikan tentang Tinjauan Pustaka Pendaftaran Tanah, penulis akan mengemukakan mengenai Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah yang meliputi Pengertian Hak Atas Tanah, Tujuan Pendaftaran Tanah dan Obyek Pendaftaran Tanah. Kemudian Tinjauan Umum Atas Pendaftaran Tanah yang mencakup Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, Pendaftaran Tanah secara Sistematis, Pendaftaran Tanah secara Sporadik, Tujuan Pendaftaran Tanah, Obyek Pendaftaran Tanah, Tinjauan mengenai Percepatan Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepastian Hukum Hak Atas Tanah meliputi Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Pengaturan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Akibat Hukum Pendaftaran Tanah secara Sistematis Lengkap, Tinjauan hukum Islam mengenai Pendaftaran Tanah .

## **BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Pada bab ini menguraikan tentang Hasil Penelitian dan Pembahasan mengenai Pengaruh Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepastian Hukum Hak atas Tanah, Hambatan-hambatan Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan Solusi dari hambatan-hambatan program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Brebes.

## **BAB IV Penutup**

Pada bab ini penulis mengemukakan Kesimpulan dari hasil penelitian serta memberikan saran yang membangun dan bersifat positif.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah**

##### **1. Pengertian Hak Atas Tanah**

Tanah merupakan sumber daya alam yang memiliki peranan yang sangat besar karena jumlahnya yang semakin terbatas dan memiliki peranan bagi hajat hidup manusia. Tanah juga merupakan simbol status sosial dalam kehidupan masyarakat, dimana kepemilikan atas suatu tanah bisa menjadi sebuah sumber keTanah sangat erat kaitannya dengan kehidupan manusia sehari-hari, bahkan bisa dikatakan manusiasetiap saat terkait dengan tanah. Setiap orang membutuhkan tanah tidak hanya dalam hidupnya, tetapi sudah mati masih berhubungan dengan tanah.

Oleh karena itu hukum agraria di Indonesia secara umum telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria (UUPA) yang merupakan implementasi dari Pasal 33 ayat (3) 1945. Adanya pertumbuhan penduduk yang pesat dan pembangunan yang meningkat di negara kita akibatnya kebutuhan akan tanah semakin meningkat dan mendesak, sedangkan tanah persediaan semakin sempit dan sulit untuk ditahan. Ketidakseimbangan antara suplai lahan dengan adanya kebutuhan tanah yang dapat menimbulkan berbagai sengketa tanah.

Hukum Pokok Agraria meletakkan dasar untuk mencapai kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi seluruh rakyat Indonesia.<sup>26</sup>

Tanah merupakan faktor ekonomi penting dan memiliki nilai strategis dari manapun, sosial, politik atau budaya. Tanah tidak bisa lepas dari kehidupan masyarakat dari dulu sampai sekarang. Kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat, hal ini disebabkan semakin meningkat jumlah penduduk yang semakin tinggi, selain itu tanah merupakan aset yang berharga dimiliki oleh suatu negara. Negara Kesatuan Republik Indonesia berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Republik Indonesia Pasal 1 ayat (3) menyatakan bahwa "Negara Indonesia adalah negara hukum "Negara hukum (konstitusional) memberikan jaminan dan memberikan perlindungan hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk memperoleh, memiliki dan menikmati properti mereka."<sup>27</sup>

Kebijakan hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang 5 Tahun 1960

Pasal 2 ayat (2) :

Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk : a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa

---

<sup>26</sup>Nur Ismi dan Umar Ma'ruf, 2019, *Responsibility Land Office of Semarang City In Tems Contained In Land Multiple Certipicate*, Jurnal Akta, Vol.6, hal.415

<sup>27</sup>Nuryanto dan Umar Ma'ruf, 2020, *Dynamics of the Community in the Implementation of complete Systematic Land Registractration Program in the Land office of Blora Regency*, Jurnal Daulat Hukum, Volume 3, hal.163

tersebut; b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Pasal 2 ayat (3) :

Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.

Penjelasan Pasal 2 ayat (2) dan (3) adalah :

Ini berarti bahwa bumi, air dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia yang kemerdekaannya diperjuangkan oleh bangsa sebagai keseluruhan, menjadi hak pula dari bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak dari para pemiliknya saja. Demikian pula tanah-tanah di daerah-daerah dan pulau-pulau tidaklah semata-mata menjadi hak rakyat asli dari daerah atau pulau yang bersangkutan saja. Dengan pengertian demikian maka hubungan bangsa Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia merupakan semacam hubungan hak ulayat yang diangkat pada tingkatan yang paling atas, yaitu pada tingkatan yang mengenai seluruh wilayah Negara. Adapun hubungan antara bangsa dan bumi, air serta ruang angkasa Indonesia itu adalah hubungan yang bersifat abadi (pasal 1 ayat 3). Ini berarti bahwa selama rakyat Indonesia yang

bersatu sebagai bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air serta ruang angkasa Indonesia itu masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut. Dengan demikian maka biarpun sekarang ini daerah Irian Barat, yang merupakan bagian dari bumi, air dan ruang angkasa Indonesia berada di bawah kekuasaan penjajah, atas dasar ketentuan pasal ini bagian tersebut menurut hukum tetap merupakan bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia juga.

Pasal 33 ayat (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.”

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 hukum tersebut, sehingga pemegang hak dapat menjalankan kewenangan/isi hak tanahnya dengan aman .<sup>28</sup>

Dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, keamanan merupakan faktor penentu dalam kehidupan berbangsa dan bernegara pelaksanaan pemerintahan yang berdaulat dan berwibawa, yang merupakan yang utama

---

<sup>28</sup>Rusmadi Murad, 2007, Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan, Mandar Maju, Jakarta, h.71-72

kondisi pendukung terwujudnya kehidupan yang adil, sejahtera, makmur dan beradab sistem masyarakat sipil berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Tahun 1945 Indonesia. Di dalam negeri, Polri melakukan penegakan hukum upaya melalui proses penyidikan dan penyidikan tindak pidana sebagai diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2002 tentang Kepolisian Negara Republik Indonesia.

Disamping memberikan kewenang hak atas tanah, hak atas tanah ini juga

membebankan kewajiban kepada pemegang haknya.<sup>29</sup> 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 :<sup>30</sup>

- a. Semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial.
- b. Setiap orang atau badan hukum yang mempunyai sesuatu hak tanah pada dasarnya diwajibkan untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif dengan
- c. mencegah cara-cara pemerasan.
- d. Setiap orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah wajib memelihara tanahnya, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan.
- e. Setiap pemegang hak dilarang melantarkan tanah.

---

<sup>29</sup>Maria S.W. Sumardjono, 2007, Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Kompas, Hakarta, h.128

<sup>30</sup>Rusmadi Murad, Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan, Op.Cit, h.72

## **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 tentunya 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 yang lebih tinggi lainnya.

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 di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara 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 :

a. Hak atas tanah yang bersifat tetap

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

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

Hak atas tanah yang akan lahir dikemudian hari dan akan ditetapkan dengan undang-undang.

c. Hak atas tanah yang bersifat sementara

Hak atas tanah ini bersifat sementara karena mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal dan bertentangan dengan jiwa Undang-undang Pokok Agraria. Contohnya hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

### **3. Obyek dan Subyek Hak Atas Tanah**

a. Obyek Hak Atas Tanah

Obyek Hak Atas Tanah adalah hak atas permukaan tanah itu sendiri yang hakekatnya merupakan hak dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai negara kesatuan Republik Indonesia, bangsa Indonesia yang merupakan karunia dari yang Maha Kuasa.

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 privat maupun badan hukum publik .<sup>31</sup>

- i. Orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain (WNI).
- ii. Tiap WNI baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan sama untuk memperoleh hak atas tanah serta mendapatkan manfaat dan hasilnya.

Penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengungkapkan secara terperinci makna dari asas pendaftaran tanah tersebut, yaitu sebagai berikut :

1. Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
2. Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan

---

<sup>31</sup>Urip Santoso, 2005, Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah, Kencana Dan Prenada Media, Jakarta, h, 87.

kemampuan golongan ekonomi lemah. pelayanan yang diberikan dalam rangka pengelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

4. Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan perubahan yang terjadi dikemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan di masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar. Untuk itu diberlakukan pula asas terbuka.
5. Asas terbuka, berarti data pendaftaran tanah harus dipelihara secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan harus sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Tujuan dari pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 yaitu :

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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 hal Obyek Pendaftaran Tanah menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 yaitu :

(1) Obyek pendafrtan tanah meliputi :

- a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. tanah hak pengelolaan;
- c. tanah wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun;
- e. hak tanggungan;
- f. tanah Negara.

(2) Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pen-daftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.

Menurut Pasal 13 Peratura Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah kali tertuang bahwa :

(1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaf-taran tanah secara sporadik.

(2) Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri.

- (3) Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya di-laksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
- (4) Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

## **B. Tinjauan Umum Atas Pendaftaran Tanah**

### **1. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997.**

Pendaftaran tanah diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 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.

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 mengenai 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 sertipikat 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 membebani.”

Berdasarkan Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Kegiatan Pendaftaran Tanah ada 2 (dua) yaitu pendaftaran tanah pertama kali (proses sertipikat) dan Pemeliharaan data Pendaftaran tanah. Pasal 13 ayat (1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

**a. Pendaftaran Tanah Pertama kali dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu :**

**1. Pendaftaran tanah secara sistematis**

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah 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 ayat (10) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 :

“Pendaftaran Tanah 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 sistematis adalah pendaftaran tanah yang dilaksanakan atas prakarsa dari Badan Pertanahan Nasional yang didasarkan atas rencana kerja dari jangka panjang dan

rencana tahunan yang berkesinambungan yang pelaksanaannya dilakukan di wilayah-wilayah yang ditunjuk oleh menteri.<sup>32</sup>

2. Penetapan Lokasi oleh menteri atas usul Kepala Kantor Pertanahan.
3. Persiapan Kepala Kantor menyiapkan peta dasar pendaftaran berupa peta garis atau peta foto.
4. Pembentukan panitia adjudikasi dan satuan tugas.
5. Penyelesaian permohonan yang ada pada saat mulainya pendaftaran secara sistematis.
6. Penyuluhan wilayah.
7. Pengumpulan data fisik.
8. Pengumpulan dan penelitian data yuridis
9. Pengumuman data fisik dan data yuridis dan pengesahannya
10. Penegasan konversi dan pengakuan hak.
11. Pembukuan hak.
12. Penerbitan Sertipikat.
13. Penyerahan hasil kegiatan.

## **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. Pendaftaran tanah ini bisa dilakukan oleh seorang prseorang

---

<sup>32</sup>Florianus SP Sangsun, 2007, Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah, Visimedia, Jakarta, h.39

atau secara bersama-sama dengan beberapa orang lainnya karena mungkin letaknya berdekatan.

Pendaftaran tanah ini bisa dilakukan langsung oleh pemohon atau melalui kuasanya ataupun melalui jasa dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat dengan mengisi sejumlah berkas dan melengkapi semua persyaratan yang diperlukan dan melalui tahapan-tahapan yang sudah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional dengan sejumlah biaya yang telah ditetapkan.

Tahapan-tahapan berikut adalah pendaftaran tanah pertama kali adalah sebagai berikut :

1. Pengumpulan data dari pemohon  
Meliputi Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB), bukti kepemilikan tanah seperti Segel, Akta atau Kutipan C dari desa.
2. Cek data dan riwayat tanah ke desa
3. Apabila terdapat peralihan hak maka membuat akta melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ataupun Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dengan saksi dari pihak desa.
4. Melakukan pendaftaran ukur ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk membuat peta bidang

5. Melakukan pendaftaran Verifikasi ke Bapenda
6. Melakukan pendaftaran Validasi ke Kantor Pajak
7. Melakukan Pendaftaran Konversi ke Badan Pertanahan Nasional

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 tanah-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
- 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 25
- i) Pengumuman hasil penelitian yuridis dan hasil pengukuran tercantum dalam Pasal 26 dan 27
- j) Pengesahan hasil pengumuman tercantum dalam Pasal 28
- k) Pembuktian hak tercantum dalam Pasal 29 dan Pasal 30
- l) Penerbitan Sertipikat tercantum dalam Pasal 31

Instansi pemerintah yang melakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) selanjutnya dalam Pasal 6 ayat (1) ditegaskan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut, tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Kabupaten/Kota.

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

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

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

“Sertipikat 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.

Sumber-sumber Dasar Hukum Pendaftaran tanah antara lain :

- a. Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 1 Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan :

- (1). Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.
- (2). Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang berbatas.
- (3). Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.
- (4). Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
- (5). Hak atas tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA.
- (6). Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk

keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

- (7). Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.
- (8). Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.
- (9). Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.
- (10). 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/kelurahan.
- (11). Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

- (12).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 sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.
- (13).Titik dasar teknik adalah titik yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan dalam suatu sistem tertentu yang berfungsi sebagai titik kontrol atau titik ikat untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi batas.
- (14).Peta dasar pendaftaran adalah peta yang memuat titik-titik dasar teknik dan unsur-unsur geografis, seperti sungai, jalan, bangunan dan batas fisik bidang-bidang tanah.
- (15).Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.
- (16).Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistim penomoran.
- (17) Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
- (18).Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan sesuatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.

- (19).Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.
- (20).Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA 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.
- (21).Menteri adalah Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria/pertanahan.
- (22).Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non-Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan.
- (23).Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.
- (24).Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu
- b. Peraturan Pemerintah Nomor : 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

Berikut Pasal 1 PP nomor ; 18 Tahun 2021 :

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan :

- (1). Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.
- (2) Tanah Negara atau Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah Tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah, bukan Tanah wakaf, bukan Tanah Ulayat dan/atau bukan merupakan aset barang milik negara/ barang milik daerah.
- (3). Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.
- (4). Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan/ atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah.
- (5). Ruang Atas Tanah adalah ruang yang berada di atas permukaan Tanah yang digunakan untuk kegiatan tertentu yang penguasaan, pemilikan, penggunaan dan

pemanfaatannya terpisah dari penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan pada bidang Tanah.

- (6). Ruang Bawah Tanah adalah ruang yang berada di bawah permukaan Tanah yang digunakan untuk kegiatan tertentu yang penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatannya terpisah dari penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan pada bidang Tanah.
- (7). Perpanjangan Jangka Waktu Hak yang selanjutnya disebut Perpanjangan adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalarr pemberian hak tersebut. (8) Pembaruan Hak yang selanjutnya disebut Pembaruan adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak setelah jangka waktu berakhir atau sebelum jangka waktu perpanjangannya berakhir.
- (9). Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti

haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

- (10). Satuan Rumah Susun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. (11). Tanah Telantar adalah Tanah hak, Tanah Hak Pengelolaan, atau Tanah yang diperoleh berdasarkan dasar penguasaan atas Tanah yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, atau tidak dipelihara.
- (12). Tanah 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.
- (13). Tanah Ulayat adalah Tanah yang berada di wilayah penguasaan masyarakat hukum adat yang menurut kenyataannya masih ada dan tidak dilekati dengan sesuatu Hak Atas Tanah.
- (14). Orang Asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia.

- (15).Pemerintah Pusat adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- (16).Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom. (17). Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
- (18).Kementerian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria I pertanahan dan tata ruang. (19). Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah adalah instansi vertikal Kementerian di provinsi.
- (20).Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian di kabupaten I kota.
- c. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor : 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam peraturan ini yang dimaksud dengan :

- (1). Peta dasar teknik adalah peta yang memuat penyebaran titik-titik dasar teknik dalam cakupan wilayah tertentu.
- (2). Gambar ukur adalah dokumen tempat mencantumkan gambar suatu bidang tanah atau lebih dan situasi sekitarnya serta data hasil pengukuran bidang tanah baik berupa jarak, sudut, azimuth ataupun sudut jurusan.
- (3). Pengukuran bidang tanah secara sistematis adalah proses pemastian letak batas bidang-bidang tanah yang terletak dalam satu atau beberapa desa/kelurahan atau bagian dari desa/kelurahan atau lebih dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis.
- (4). Pengukuran bidang tanah secara sporadis adalah proses pemastian letak batas satu atau beberapa bidang tanah berdasarkan permohonan pemegang haknya atau calon pemegang hak baru yang letaknya saling berbatasan atau terpencar-pencar dalam satu desa/kelurahan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sporadis.
- (5). Pemetaan bidang tanah adalah kegiatan menggambarkan hasil pengukuran bidang tanah secara sistematis maupun sporadis dengan suatu metode tertentu pada media tertentu seperti lembaran kertas, drafting film atau media

lainnya sehingga letak dan ukuran bidang tanahnya dapat diketahui dari media tempat pemetaan bidang tanah tersebut.

- (6). Peta bidang tanah adalah hasil pemetaan 1 (satu) bidang tanah atau lebih pada lembaran kertas dengan suatu skala tertentu yang batas-batasnya telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang dan digunakan untuk pengumuman data fisik.
- (7). Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) adalah tanda pengenal khusus yang diberikan untuk bidang tanah yang bersifat unik atau tunggal untuk setiap bidang tanah di seluruh Indonesia.
- (8). Orde adalah peringkat titik-titik dasar teknik berdasarkan kerapatan dan ketelitian sehingga dapat dibedakan dalam 5 (lima) peringkat yaitu orde 0 sampai dengan 4 dan berfungsi sebagai titik ikat.
- (9). Pemegang hak adalah orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Hak Pengelolaan, atau nadzir dalam hal tanah wakaf, baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar.
- (10). Kuasa adalah orang atau badan hukum yang mendapat kuasa tertulis yang sah dari pemegang hak.

- (11). Pihak yang berkepentingan adalah pemegang hak dan pihak atau pihak-pihak lain yang mempunyai kepentingan mengenai bidang tanah.
- (12). Warkah adalah dokumen yang merupakan alat pembuktian data fisik dan data yuridis bidang tanah yang telah dipergunakan sebagai dasar pendaftaran bidang tanah tersebut.
- (13). Menteri adalah Menteri yang bertanggungjawab dibidang agraria/pertanahan.
- (14). Kantor Wilayah adalah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.
- (15). Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.
- d. 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.

Berikut Pasal 1 berbunyi :

- (1) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden.
- (2) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dipimpin oleh Menteri yang sekaligus menjabat sebagai Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 2 berbunyi :

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara.

Pasal 3 berbunyi :

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi :

- a. Perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, infrastruktur keagrariaan/pertanahan, hubungan hukum keagrariaan/pertanahan, penataan agraria/pertanahan, pengadaan tanah, pengendalian pemanfaatan ruang dan penguasaan tanah, serta penanganan masalah agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah;
- b. Koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
- c. Pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
- d. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;

- e. Pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan urusan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di daerah; dan
  - f. Pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- e. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 7 Tahun 2019 tentang Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Ketentuan Pasal 102 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut: Pasal 102 :
- (1) Akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.
  - (2) Akta PPAT yang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa Dokumen Elektronik.
  - (3) Penyampaian akta sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui Sistem Elektronik.

(4) Dalam hal akta PPAT disampaikan dalam bentuk Dokumen Elektronik, asli lembar kedua disimpan di Kantor PPAT sebagai Warkah.

Diantara Pasal 102 dan Pasal 103 disisipkan 2 (dua) pasal yakni Pasal 102A dan Pasal 102B sehingga berbunyi sebagai berikut: Pasal 102A :

- (1) Untuk keperluan pendaftaran, PPAT wajib membuat surat pengantar akta untuk setiap akta PPAT yang dibuat.
- (2) PPAT juga dapat membuat surat pengantar akta untuk akta yang dibuat oleh Notaris dalam rangka memenuhi persyaratan pelayanan pertanahan lainnya. (
- 3) Surat pengantar akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dibuat dan diterbitkan melalui Sistem Elektronik.
- (4) Untuk dapat mengakses sistem elektronik, PPAT wajib menjadi Pengguna Terdaftar dalam Sistem Elektronik.
- (5) Format surat pengantar akta tercantum dalam Lampiran I yang

merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini. Pasal 102B :

- (1) Selain untuk penyampaian akta PPAT dalam bentuk Dokumen Elektronik dan pembuatan surat pengantar akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102 dan Pasal

102A, Sistem Elektronik dapat digunakan untuk: a. pelaksanaan jabatan PPAT lainnya; dan/atau b. pembinaan dan pengawasan atas pelaksanaan jabatan PPAT.

(2) Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan secara bertahap menyesuaikan dengan kesiapan data pendukung

f. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 16 Tahun 2021 Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 1 berbunyi :

- (1). Peta Dasar Teknik adalah peta yang memuat penyebaran titik-titik dasar teknik dalam cakupan wilayah tertentu.
- (2). Gambar Ukur adalah dokumen tempat mencantumkan gambar suatu bidang tanah atau lebih dan situasi sekitarnya serta data hasil pengukuran bidang tanah baik berupa jarak, sudut, azimuth ataupun sudut jurusan.
- (3). Pengukuran Bidang Tanah Secara Sistematis adalah proses pemastian letak batas bidang-bidang tanah yang terletak dalam satu atau beberapa desa/kelurahan atau

bagian dari desa/kelurahan atau lebih dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis.

(4). Pengukuran Bidang Tanah Secara Sporadik adalah proses pemastian letak batas satu atau beberapa bidang tanah berdasarkan permohonan pemegang haknya atau calon pemegang hak baru yang letaknya saling berbatasan atau terpencar-pencar dalam satu desa/kelurahan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sporadik.

(5). Pemetaan Bidang Tanah adalah kegiatan menggambarkan hasil pengukuran bidang tanah secara sistematis maupun sporadik dengan suatu metode tertentu pada media tertentu seperti lembaran kertas, drafting film atau media lainnya sehingga letak dan ukuran bidang tanahnya dapat diketahui dari media tempat pemetaan bidang tanah tersebut.

(6). Peta Bidang Tanah adalah hasil pemetaan 1 (satu) bidang tanah atau lebih pada lembaran kertas dengan suatu skala tertentu yang batas-batasnya telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang dan digunakan untuk pengumuman data fisik.

(7). Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) adalah tanda pengenal khusus yang diberikan untuk bidang tanah yang

bersifat unik atau tunggal untuk setiap bidang tanah di seluruh Indonesia.

- (8). Orde adalah peringkat titik-titik dasar teknik berdasarkan kerapatan dan ketelitian sehingga dapat dibedakan dalam 5 (lima) peringkat yaitu orde 0 sampai dengan 4 dan berfungsi sebagai titik ikat.
- (9). Pemegang Hak adalah orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Hak Pengelolaan, atau nadzir dalam hal tanah wakaf, baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar.
- (10). Kuasa adalah orang atau badan hukum yang mendapat kuasa tertulis yang sah dari pemegang hak.
- (11). Pihak Yang Berkepentingan adalah pemegang hak dan pihak atau pihak-pihak lain yang mempunyai kepentingan mengenai bidang tanah.
- (12). Warkah adalah dokumen yang merupakan alat pembuktian data fisik dan data yuridis bidang tanah yang telah dipergunakan sebagai dasar pendaftaran bidang tanah tersebut.
- (12a). Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA 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.

(12b).Sistem Elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisa, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik.

(12c). Tanda Tangan Elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas Informasi Elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan Informasi Elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi.

(12d).Dokumen Elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui Komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.

- (13). Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Menteri adalah Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/ pertanahan dan tata ruang.
- (14). Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Provinsi yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri.
- (15). Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah BPN.
- f. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Pasal 1 Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan :
- (1). 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 tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

(2). Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.

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

Pasal 1 Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan :

(1). 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/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.

- (2). Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya
- (3). Hak Atas Tanah adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- (4). Tanah Negara adalah Tanah yang tidak dilekati dengan suatu Hak Atas Tanah, bukan merupakan tanah ulayat Masyarakat Hukum Adat, bukan merupakan tanah wakaf, dan/atau bukan merupakan Barang Milik Negara/Daerah/BUMN/BUMD/Desa.

- i. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 1 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Pasal I :

Pasal 1 Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan :

- (1). 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.
- (2). Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan

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

## **2. Tujuan Pendaftaran Tanah**

Tujuan dari pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 yaitu :

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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.

## **3. Obyek Pendaftaran Tanah**

Dalam hal Obyek Pendaftaran Tanah menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah

Nomor : 24 Tahun 1997 yaitu :

(1) Obyek pendafrtan tanah meliputi :

- a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha,

hak guna bangunan dan hak pakai;

- b. tanah hak pengelolaan;
- c. tanah wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun;
- e. hak tanggungan;
- f. tanah Negara.

(2) Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pen-daftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.

Menurut Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 mngenai Pendaftaran Tanah kali tertuang bahwa :

- (1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaf-taran tanah secara sporadik.
- (2) Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri.
- (3) Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya di-laksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
- (4) Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Fungsi utama Sertipikat adalah sebagai alat bukti hak atas tanah.<sup>33</sup> Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik yang ada dalam data yuridis dan yang telah didaftar dalam buku tanah.

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

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

Menurut Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Sifat pembuktian Sertipikat sebagai tanda bukti hak, yaitu :

- a. Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukun buku tanah yang bersangkutan.
- b. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad 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

---

<sup>33</sup>Effendi Perangin, *Praktek Penguasaan Sertipikat Hak Atas Tanah*, Rajawali, 1986, hlm.75

sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.

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

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

Pembukuan yang diatur dalam Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, diantaranya :

“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 (tigapuluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enampuluh hari) dalam pendaftaran tanah secara

sporadik untuk memberi keempatan 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 :

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 membebaninya.
2. Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian

hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (duapuluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuan-pendahuluannya, 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 sebelum ataupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

### **C. Tinjauan mengenai Percepatan Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepastian Hukum Hak Atas Tanah**

#### **1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap**

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).

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 1997 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 pihak obyek pendaftaran tanah diseluruh 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.

Pemerintah menyelenggarakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang merupakan kebijakan pemerintah di bidang pertanahan untuk memudahkan kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia sebagai perwujudan program Catur di Bidang Pertanahan, sehingga program sertifikat hak atas tanah secara massal untuk menjamin kepastian hukum. untuk penguasaan dan kepemilikan tanah sebagai tanda bukti kuat.<sup>34</sup>

Tujuan utama dalam pendaftaran hak atas tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria. Memperoleh sertipikat tujuannya bukan sekedar mendapatkan fasilitas, melainkan

---

<sup>34</sup>Siti Sulistiyah dan Umar Ma'ruf, 2019, *Government Policy to Accelerating Legal Certainty of Land Through Complete Systematic Land Registration (PTSL) (Studies in Kendal District Land Office)*, Jurnal Daulat Hukum, Vol.2, hal.32

merupakan hak bagi pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-undang.<sup>35</sup> 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 diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah dan ukuran (luas) tanah.

d. Terselenggaranya tertib pertanahan

Pendaftaran tanah dalam rangka mewujudkan tertib pertanahan yaitu tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, 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 :<sup>36</sup>

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

b. Mobilisasi dan koordinasi petugas ukur lebih mudah dilaksanakan.

---

<sup>35</sup>Boedi Harsono, 1997, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, h.473

<sup>36</sup>Ibid, h,474

- 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. *contadictoir delimitatie*).
- e. Persetujuan batas sebelah menyebelah (asas *contradictoir delimitatie*) relatif lebih mudah dilaksanakan.
- f. Dapat memperbaiki/melengkapi peta dasar pendaftaran.

## **2. Pengaturan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap**

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) tahun Peraturan Menteri Pertanian dan Tata Ruang / Kepala Pertanahan Nasional Badan Nomor 6 Tahun 2018 merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang pertama kali dilakukan sekaligus meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar di wilayah desa atau nama lain yang setara dengan itu untuk memberikan legalitas kepastian dan perlindungan hukum atas hak atas tanah rakyat secara adil dan merata serta mendorong pertumbuhan ekonomi pada umumnya dan ekonomi kerakyatan pada khususnya, perlu dipercepat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di semua wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah sistematis terorganisir yang diprakarsai oleh pemerintah dalam rencana kerja jangka panjang dan tahunan dan wilayah-wilayah yang dilaksanakan ditunjuk oleh Menteri Pertanian atau Badan Pertanahan Nasional. Aktivitas ini meliputi adjudikasi sistematis, survey kadaster, penyediaan

fasilitas dan perkantoran peralatan Tanah dan penyebarluasan informasi tentang manfaat tanah pendaftaran melalui konseling.<sup>37</sup>

Dasar hukum pendaftaran tanah 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 pendafrtan tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peaturan Pemerintah.”

Ketentuan hukum mengenai pendaftaran tanah diaomor 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 Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

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

---

<sup>37</sup>Edo Iranda Novatma dan Umar Ma'ruf, 2019, Implementation of Complete SystematicLand Registration (PTSL) In The Village of Tanjungharjo, Ngaringan Sub-District, Grobogan District, Jurnal Akta, Vol.6

- 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 dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2016 Tentang Surveyor Kadaster Berlisensi.

- k. Peraturan Menteri Agraria dan Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.<sup>38</sup>

### **3. Akibat Hukum Pendaftaran Tanah secara Sistematis Lengkap**

Tujuan Program Pendaftaran Tanah secara Sistematis Lengkap adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata, terbuka sehingga bisa meningkatkan kemakmuran masyarakat dan perekonomian negara dan mengurangi sengketa pertanahan. Selain memberikan jaminan kepastian hukum, negara juga memiliki kewajiban memberi perlindungan terhadap hak atas tanah baik kepemilikan secara individual maupun secara komunal. Semua itu dapat diperoleh dengan adanya sertipikat yang merupakan alas hak atas kepemilikan seorang. Selain itu pemerintah juga secara sistematis dapat mengawasi pelaksanaan landreform, melakukan pengawasan terhadap tanah absentee, serta mencegah fragmentasi akibat pewarisan atau pengawasan terhadap penumpukan tanah pada satu orang.

Hal positif lainnya dapat mewujudkan suatu gambaran peta sebuah desa lengkap pada program pendaftaran tanah sistematis lengkap ini, Panitia Ajudikasi tetap melakukan pengukuran semua bidang tanah walaupun tidak semua tanah bisa diterbitkan sertipikatnya karena untuk

---

<sup>38</sup> Lihat Konsideran Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

penerbitan sertipikat ada kategori-kategori yang harus dipenuhi sesuai Pasal 25 Angka 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 12 Tahun 2017.

Hak-hak yang diperoleh sebagaimana sudah dipaparkan sebelumnya dapat diajukan pembatalan, baik oleh orang yang berkepentingan maupun oleh negara. Dasar yang dapat dipergunakan adalah karena cacat hukum administratif, sebagaimana ternyata dalam Pasal 106 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 dinyatakan bahwa yang dimaksud cacat hukum administratif adalah :<sup>39</sup>

- a. Kesalahan Prosedur
- b. Kesalahan Penerapan Peraturan perundang-undangan
- c. Kesalahan Subyek Hak
- d. Kesalahan Obyek Hak
- e. Kesalahan Jenis Hak
- f. Kesalahan perhitungan luas
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah
- h. Data Fisik atau data yuridis tidak benar

#### **4. Tinjauan hukum Islam mengenai Pendaftaran Tanah**

Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (milkiyah), pengelolaan (tasharruf), dan pendistribusian

---

<sup>39</sup>Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah, <http://www.jurnalhukum.com/sistem-publikasi-dalam-pendaftaran-tanah>, diakses pada 05 November 2018 jam 20.00 wib.

(tauzi') tanah.<sup>40</sup> Pada umumnya para fuqaha (ahli hukum Islam) membahas hukum pertanahan ini dalam studi mereka mengenai pengelolaan harta benda (al-amwal) oleh negara. Para fuqaha itu misalnya Imam Abu Yusuf (w. 193 H) dengan kitabnya Al-Kharaj, Imam Yahya bin Adam (w. 203 H) dengan kitabnya Al-Kharaj, dan Imam Abu Ubaid (w. 224 H) dengan kitabnya Al-Amwal. Sebagian ulama seperti Imam Al-Mawardi (w. 450 H) membahas pertanahan dalam kitabnya Al-Ahkam Al-Sulthaniyah yang membahas hukum tata negara menurut Islam. Demikian pula Imam Abu Ya'la (w. 457 H) dalam kitabnya Al-Ahkam Al-Sulthaniyah.

Pada masa modern ini pun tak sedikit ulama yang membahas hukum pertanahan dalam perpektif Islam. Misalnya Abdul Qadim Zalum (w. 2003) dalam kitabnya Al-Amwal fi Daulah al-Khilafah, Athif Abu Zaid Sulaiman Ali dalam kitabnya Ihya` Al-Aradhi al-Mawat fi al-Islam (1416 H), dan Amin Syauman dalam kitabnya Bahtsun fi Aqsam Al-Aradhiin fi Asy-Syariah Al-Islamiyah wa Ahkamuhaa (t.t.).

## **1. Filosofi Kepemilikan Tanah**

Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah– hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Firman Allah SWT (artinya),”Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).”<sup>41</sup> Kemudian, Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa

---

<sup>40</sup>Mahasari, *Pertanahan dan Hukum Islam*, hal.39

<sup>41</sup>Q.S. An-Nuur (24) : 42

(istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Firman Allah SWT (artinya),”Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya.”<sup>42</sup>

Filosofi kepemilikan tanah dalam Islam. Intinya ada 2 (dua) poin, yaitu : Pertama, pemilik hakiki dari tanah adalah Allah SWT. Kedua, Allah SWT sebagai pemilik hakiki telah memberikan kuasa kepada manusia untuk mengelola tanah menurut hukum-hukum Allah.

Maka dari itu, filosofi ini mengandung implikasi bahwa tidak ada satu hukum pun yang boleh digunakan untuk mengatur persoalan tanah, kecuali hukum-hukum Allah saja (Syariah Islam).<sup>43</sup>

## **2. Cara-Cara Memperoleh Kepemilikan Tanah**

Menurut Abdurrahman Al-Maliki, tanah dapat dimiliki dengan 6 (enam) cara menurut hukum Islam, yaitu melalui : (1) jual beli, (2) waris, (3) hibah, (4) ihya`ul mawat (menghidupkan tanah mati), (5) tahjir (membuat batas pada tanah mati), (6) iqtha` (pemberian negara kepada rakyat).<sup>44</sup>

Mengenai jual-beli, waris, dan hibah sudah jelas. Adapun ihya`ul mawat artinya adalah menghidupkan tanah mati (al-mawat). Pengertian tanah mati adalah tanah yang tidak ada pemiliknya dan tidak dimanfaatkan oleh seorang pun. Menghidupkan tanah mati, artinya memanfaatkan tanah itu, misalnya dengan bercocok tanam padanya,

---

<sup>42</sup> Q.S. Al-Hadid (57) : 7

<sup>43</sup> Abduh & Yahya, Al Milkiyah fi Al-Islam, hal. 138

<sup>44</sup> Al-Maliki, As-Siyasah al-Iqtishadiyah al-Mustla, hal 51

menanaminya dengan pohon, membangun bangunan di atasnya, dan sebagainya. Sabda Nabi SAW, "Barangsiapa yang menghidupkan tanah mati, maka tanah itu menjadi miliknya."<sup>45</sup>

### **3. Hilangnya Hak Kepemilikan Tanah Pertanian**

Syariat Islam menetapkan bahwa hak kepemilikan tanah pertanian akan hilang jika tanah itu ditelantarkan tiga tahun berturut-turut. Negara akan menarik tanah itu dan memberikan kepada orang lain yang mampu mengolahnya.<sup>46</sup>

Umar bin Khaththab pernah berkata, "Orang yang membuat batas pada tanah (muhtajir) tak berhak lagi atas tanah itu setelah tiga tahun ditelantarkan." Umar pun melaksanakan ketentuan ini dengan menarik tanah pertanian milik Bilal bin Al-Harits Al-Muzni yang ditelantarkan tiga tahun. Para sahabat menyetujuinya sehingga menjadi Ijma' Sahabat (kesepakatan para sahabat Nabi SAW) dalam masalah ini.

Pencabutan hak milik ini tidak terbatas pada tanah mati (mawat) yang dimiliki dengan cara tahjir (pembuatan batas) saja, namun juga meliputi tanah pertanian yang dimiliki dengan cara-cara lain tas dasar Qiyas. Misalnya, yang dimiliki melalui jual beli, waris, hibah, dan lain-lain. Sebab yang menjadi alasan hukum (illat, ratio legis) dari pencabutan hak milik bukanlah cara-cara memilikinya, melainkan penelantaran selama tiga tahun (ta'thil al-ardh).<sup>47</sup>

### **4. Pemanfaatan Tanah (at-tasharruf fi al-ardh)**

---

<sup>45</sup> HR Bukhori, Al-Nabhani, An-Nizham Al-Iqtishadi fi Al-Islam, hal. 79

<sup>46</sup> Al-Nabhani, ibid hal 136

<sup>47</sup> Al-Nabhani op.cit hal 139

Syariah Islam mengharuskan pemilik tanah pertanian untuk mengolahnya sehingga tanahnya produktif. Negara dapat membantunya dalam penyediaan sarana produksi pertanian, seperti kebijakan Khalifah Umar bin Khathab memberikan bantuan sarana pertanian kepada para petani Irak untuk mengolah tanah pertanian mereka.

Jika pemilik tanah itu tidak mampu mengolahnya, dianjurkan untuk diberikan kepada orang lain tanpa kompensasi. Nabi SAW bersabda, "Barangsiapa mempunyai tanah (pertanian), hendaklah ia mengolahnya, atau memberikan kepada saudaranya."<sup>48</sup>

Jika pemilik tanah pertanian menelantarkan tanahnya selama tiga tahun, maka hak kepemilikannya akan hilang, sebagaimana telah diterangkan sebelumnya.

##### **5. Larangan Menyewakan Lahan Pertanian**

Rasulullah SAW bersabda, "Barangsiapa mempunyai tanah (pertanian), hendaklah ia mengolahnya, atau memberikan kepada saudaranya, jika ia enggan [memberikan] maka tahanlah tanahnya itu." (HR Bukhari). Dalam hadis sahih riwayat Muslim, Rasulullah SAW telah melarang mengambil upah sewa (ajrun) atau bagi hasil (hazhun) dari tanah. Hadis-hadis ini dengan jelas melarang penyewaan lahan pertanian (ijaratul ardh).

Sebagian ulama membolehkan penyewaan lahan pertanian dengan sistem bagi hasil, yang disebut muzara'ah. Dengan dalil bahwa

---

<sup>48</sup> H.R. Bukhori

Rasulullah SAW telah bermuamalah dengan penduduk Khaibar dengan sistem bagi hasil, yakni setengah hasilnya untuk Rasulullah SAW dan setengah hasilnya untuk penduduk Khaibar.

Dalil ini kurang kuat, karena tanah Khaibar bukanlah tanah pertanian yang kosong, melainkan tanah berpohon. Jadi muamalah yang dilakukan Nabi SAW adalah bagi hasil merawat pohon yang sudah ada, yang disebut musaqat, bukan bagi hasil dari tanah kosong yang kemudian baru ditanami (muzara'ah).

Larangan ini khusus untuk menyewakan lahan pertanian untuk ditanami. Adapun menyewakan tanah bukan untuk ditanami, misal untuk dibuat kandang peternakan, kolam ikan, tempat penyimpanan (gudang), untuk menjemur padi, dan sebagainya, hukumnya boleh-boleh saja sebab tidak ada larangan Syariah dalam masalah ini.

## **6. Negara Berhak Menetapkan Hima**

Hima adalah tanah atau wilayah yang ditetapkan secara khusus oleh negara untuk kepentingan tertentu, tidak boleh dimanfaatkan oleh individu. Misalnya menetapkan hima pada suatu tambang tertentu, katakanlah tambang emas dan perak di Papua, khusus untuk keperluan membeli alutsista (alat utama sistem persenjataan).

Rasulullah SAW dan para khalifah sesudahnya pernah menetapkan hima pada tempat-tempat tertentu. Rasulullah SAW pernah menetapkan Naqi` (nama padang rumput di kota Madinah) khusus untuk mengembalakan kuda-kuda milik kaum muslimin, tidak untuk lainnya. Abu Bakar pernah

menetapkan Rabdzah (nama padang rumput juga) khusus untuk menggembalakan unta-unta zakat, bukan untuk keperluan lainnya.

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Pengaruh Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Kabupaten Brebes**

Pengaruh program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini sangat besar terhadap Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Kabupaten Brebes. 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/wali kota untuk melakukan langkah-langkah sebagai berikut :<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup>Keputusan bersama menteri agraria dan tata ruang/ kepala badan pertahanan nasional, menteri dalam negeri, menteri desa, pembangunan daerah tertinggal dan transmigrasi tercantum

- 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.
3. Mensosialisasikan persyaratan pendaftaran tanah sistematis lengkap kepada seluruh masyarakat.
  4. 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 menyatakan sebagai berikut :
    - a. Masyarakat dapat menyampaikan pengaduan atas dugaan penyimpangan yang dilakukan oleh aparatur sipil di instansi daerah kepada aparat pengawas internal pemerintah dan/atau aparat penegak hukum..
    - b. Aparat pengawasan internal pemerintah wajib melakukan pemeriksaan atas dugaan penyimpangan yang diadakan oleh masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

---

dalam nomor : 25/SKB/V/2017, nomor : 590-3167A tahun 2017, nomor : 34 tahun 2017 tentang pembiayaan persiapan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

- c. Aparat penegak hukum melakukan pemeriksaan atas pengaduan yang disampaikan oleh masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- d. Aparat penegak hukum melakukan pemeriksaan atas pengaduan yang disampaikan oleh masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat internal pemerintah atau lembaga pemerintah nonkementrian yang membidangi pengawasan.
- e. Jika berdasarkan hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditemukan bukti penyimpangan yang bersifat administratif, proses lebih lanjut diserahkan kepada aparat pengawas internal pemerintah.
- f. 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 unuk pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terbagi atas :

- a. Kategori I

Meliputi Propinsi Papua, Papua Barat, Maluku, Maluku Utara, Nusa Tenggara Timur sebesar Rp 450.000,- (Empat ratus limapuluh ribu rupiah).

b. Kategori II

Meliputi Propinsi Kepulauan Riau, Bangka Belitung, Sulawesi Tengah, Sulawesi Utara, Sulawesi Tenggara, Nusa Tenggara Barat sebesar Rp 350.000,- (Tiga ratus limapuluh ribu rupiah).

c. Kategori III

d. Meliputi Propinsi Gorontalo, Sulawesi Barat, Sulawesi Selatan, Kalimantan Tengah, Kalimantan Barat, Sumatera Utara, Aceh, Sumatera Barat, Kalimantan Timur sebesar Rp 250.000,- (Dua ratus limapuluh ribu rupiah).

e. Kategori IV

Meliputi Propinsi Riau, Jambi, Sumatera Selatan, Lampung, Bengkulu, Kalimantan Selatan sebesar Rp 200.000,- (Dua ratus ribu rupiah).

f. Kategori V

Meliputi Propinsi Jawa dan Bali sebesar Rp 150.000,- (Seratus limapuluh ribu rupiah).

Pembiayaan sebagaimana tersebut di atas belum 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 kepada bupati/walikota untuk membuat peraturan bupati/walikota bahwa biaya tersebut dibebankan kepada masyarakat.

Dalam pelaksanaannya walaupun pendaftaran tanah sudah dilakukan di Kabupaten Brebes serta adanya pendaftaran tanah sistematis lengkap masih banyak menemui banyak hambatan atau kendala baik dalam Kantor pertanahan maupun dari pemohon sendiri, yaitu seperti pemberkasannya belum lengkap, pemohon menganggap biaya pendaftaran tanah cukup mahal, sengketa batas tanah, serta prosedur yang berbelit-belit dan memakan waktu, praktek pungli yang masih menjadi tradisi dari oknum pihak kantor pertanahan ataupun pihak panitia untuk mendapatkan keuntungan serta kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya memiliki alas hak atas tanah yang mereka miliki.

Berikut adalah daftar desa-desa yang mengikuti Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Brebes tahun 2021 :

1. Kecamatan Larangan

- Desa Pamulihan
- Desa Kamal
- Desa Kedungbokor
- Desa Wlahar

2. Kecamatan Bantarkawung

- Desa Cibentang
- Desa Jipang
- Desa Pangebatan
- Desa Bantarkawung
- Desa Pengarasan
- Desa Bantarwaru

3. Kecamatan Songgom

-Desa Songgom

-Desa Jatimakmur

-Desa Cenang

-Desa Songgom

-Desa Songgom Lor

-Desa Gegerkunci

-Desa Dukuhmaja

4. Kecamatan Paguyangan

-Desa Wanatirta

-Desa Ragatunjung

5. Kecamatan Tonjong

-Desa Watujaya

6. Kecamatan Bumiayu

-Desa Pruwatan

7. Kecamatan Banjarharjo

-Desa Dukuhjeruk

-Desa Cikakak

-Desa Cihaur

-Desa Cipajang

-Desa Cigadung

-Desa Cibuniwangi

-Desa Malahayu

8. Kecamatan Wanasari

- Desa Keboledan
- Desa Siwungkuk
- Desa Tegalgandu

9. Kecamatan Jatibarang

- Desa Karanglo
- Desa Kendawa
- Desa Janegara

10. Kecamatan Tonjong

- Desa Rajawetan
- Desa Kalijurang

11. Kecamatan Ketanggungan

- Desa Sindangjaya

12. Kecamatan Brebes

- Desa Sigambir
- Desa Lembarawa

Menurut **Tuan Mochamad Ghufron, Sarjana Sains Terapan**<sup>50</sup> selaku Ketua Satuan Tugas Fisik di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes bahwa Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Brebes bertujuan untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang dimiliki masyarakat Kabupaten Brebes sehingga sangat berpengaruh bagi masyarakat di kabupaten Brebes terutama mengenai

---

<sup>50</sup> Wawancara pada tanggal 04 Nopember 2021

kesadaran hukum untuk membuat Sertipikat sebagai bukti kepemilikan yang sah sehingga menghindari sengketa batas-batas ataupun kepemilikan dikemudian hari.

Menurut **Tuan Amien**, selaku Panitia Pelaksana Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Brebes khususnya Desa Kedungbokor, Kecamatan Larangan mengungkapkan bahwa kegiatan pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Karangbokor memiliki alas hak atas tanah yang dimiliki dan masyarakat kegiatan ini berjalan lancar dan menyambut dengan antusias.

Pengaruh dalam masyarakat tentunya besar sekali karena program ini sangat membantu dan mempermudah masyarakat untuk memiliki kepastian hukum atas hak atas tanah yang dimiliki dalam bentuk sertipikat sehingga masyarakat dapat memanfaatkan sertipikat tanah itu untuk menunjang perekonomian mereka.

Menurut **Tuan Iqbaludin**, salah satu warga Desa Kedungbokor menyatakan bahwa dengan adanya Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Brebes sangat membantu masyarakat untuk memiliki bukti kepemilikan yang sah atas tanah-tanah yang dimiliki masyarakat Desa Kedungbokor dengan cara yang mudah, cepat dan murah.

Menurut penulis dikaji dengan Teori Keadilan maka program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menunjukkan keadilan yang merata bagi masyarakat kalangan bawah, menengah ataupun atas untuk mendapatkan alas hak atas tanah-tanah mereka dengan cara yang

mudah, murah dan cepat. Dengan demikian telah terpenuhi unsur dalam Teori keadilan.

Menurut penulis dikaji dengan Teori Kepastian Hukum dengan adanya Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) membuat kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah sehingga masyarakat merasa aman karena hak-haknya terlindungi oleh negara dan dapat menekan resiko adanya sengketa batas maupun kepemilikan. Dengan demikian telah memenuhi unsur dalam Teori Kepastian Hukum.

Menurut penulis dikaji dengan Teori kemanfaatan maka program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini sangat bermanfaat bagi masyarakat khususnya dalam bidang ekonomi, sehingga masyarakat dapat memanfaatkan sertipikat tanah yang mereka miliki untuk mendapatkan modal dengan tujuan kemakmuran bagi kehidupan mereka. Dengan demikian telah terpenuhi unsur dalam Teori Kemanfaatan.

#### **B. Hambatan-hambatan dalam Pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Brebes**

Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Brebes diantaranya :

1. Adanya sebagian masyarakat yang menganggap bahwa biaya untuk pendaftaran tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini masih cukup mahal.
2. Kurangnya tertib administrasi sehingga proses pengumpulan data dari masyarakat berjalan lambat.

3. Adanya tanah-tanah abentee sehingga tidak dapat mengikuti program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).
4. Sulitnya menerapkan Asas Kontradiktur Delimitasi yaitu penetapan batas-batas tanah berdasarkan kesepakatan para pihak.
5. Kuota yang tersedia pada suatu desa tidak dapat memenuhi permintaan dari warga masyarakat sehingga banyak pengajuan permohonan pendaftaran tanah yang tidak masuk dalam kuota yang mengakibatkan masyarakat gagal memiliki sertipikat dalam satu periode.
6. Adanya covid 19 juga sangat berpengaruh ke semua aspek kehidupan termasuk kegiatan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Brebes menjadi terhambat.<sup>51</sup>

Menurut penulis dikaji dengan Teori Keadilan bahwa kuota yang tersedia cukup terbatas sehingga pembagian kuota untuk masyarakat harus merata, jangan sampai banyak memihak kepada masyarakat yang lebih kuat, sehingga hak keadilannya tidak merata.

Menurut penulis dikaji dengan Teori Kepastian Hukum bahwa hambatan-hambatan yang ditemui dalam program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini menunjukkan tingkat ketelitian dan kehati-hatian mengenai batas tanah dan tertib hukum dengan aturan-aturan yang berlaku dalam hal kepemilikan tanah.

Menurut penulis dikaji dengan Teori Kemanfaatan bahwa program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini dilaksanakan

---

<sup>51</sup> Wawancara dengan Tuan Priyo Harsono, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Ketua Panitia Adjudikasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes pada tanggal 02 November 2021.

dengan biaya yang relatif murah dan cepat, jadi masyarakat harus memanfaatkan program ini dengan baik.

**C. Solusi dari hambatan-hambatan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Brebes**

Solusi dari Hambatan-hambatan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Brebes antara lain :

1. Memberikan penyuluhan hukum atau pemahaman hukum terhadap hak atas tanah sehingga masyarakat luas pada umumnya lebih memahami arti pentingnya memiliki alas hak atau bukti kepemilikan atas tanah-tanah mereka.
2. Mengikuti anjuran pemerintah untuk pemilikan tanah pertanian agar dikuasai oleh masyarakat satu kecamatan dengan obyek tanah sehingga kemakmuran yang akan dihasilkan oleh tanah-tanah pertanian itu diperuntukkan untuk warga masyarakat disekitar kecamatan yang bersangkutan, sehingga untuk pendaftaran tanah tidak akan menemui hambatan.
3. Memberikan penyuluhan yang tepat kepada masyarakat umum mengenai ketentuan biaya yang sudah ditetapkan oleh Pemerintah merupakan standar biaya yang relatif ringan dibandingkan pendaftaran Sertipikat secara sporadik.
4. Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi  
Kontradiktur Delimitasi (Contradictoire Delimitatie) 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 yaitu dalam hal ini adalah pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimilikinya.

5. Semua berkas-berkas yang sudah terkumpul dan pengukuran yang sudah dilakukan untuk melakukan pemetaan bidang-bidang tanah akan diteruskan di tahun berikutnya sesuai dengan instruksi dari Pemerintah.
6. Menjaga kesehatan, mematuhi protokol kesehatan dan mengikuti ujian pemerintah dengan melaksanakan vaksin.<sup>52</sup>

Menurut penulis dikaji dari Teori Keadilan bahwa solusi dari hambatan-hambatan dalam program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Brebes ini sudah memenuhi unsur keadilan bagi masyarakat yaitu seperti menerima penyuluhan dan tanah-tanah pertanian sebaiknya dimiliki oleh masyarakat dengan domisili masih 1 (satu) wilayah kecamatan.

Menurut penulis dikaji dari Teori Kepastian Hukum bahwa penerapan batas tanah sangat penting. Apabila 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

---

<sup>52</sup> Wawancara dengan Tuan Priyo Harsono, Sarjana Hukum, Magister Hukum, selaku Ketua Panitia Adjudikasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes pada tanggal 02 Nipember 2021.

berbatasan merupakan kewajiban 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 pendaftaran tanah , bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas disetiap 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. Penetapan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- d. Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan batas ditetapkan oleh Menteri.

Menurut Penulis dikaji dari Teori Kemanfaatan bahwa solusi dari hambatan-hambatan yang ada sudah terpenuhi salah satunya dapat meringankan beban masyarakat untuk pembuatan sertipikat dan untuk mengarahkan pola berpikir masyarakat bahwa pembuatan sertipikat dapat dilaksanakan dengan mudah, cepat dan murah, sehingga hal itu sangat bermanfaat bagi masyarakat.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

##### **1. Pengaruh program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terhadap kepastian Hukum hak atas tanah di Kabupaten Brebes adalah :**

- a. Adanya kesadaran hukum bagi masyarakat untuk memiliki sertipikat sebagai bukti kepemilikan yang sah
- b. Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) membantu masyarakat untuk memiliki sertipikat dengan mudah, cepat dan murah.
- c. Mempermudah masyarakat akan kepastian hukum atas tanah-tanah yang mereka miliki.

##### **2. Hambatan-hambatan dalam Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Brebes adalah :**

- a. Adanya sebagian masyarakat yang menganggap bahwa biaya untuk pendaftaran tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini masih cukup mahal.
- b. Kurangnya tertib administrasi sehingga proses pengumpulan data dari masyarakat berjalan lambat.
- c. Adanya tanah-tanah abentee sehingga tidak dapat mengikuti program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

- d. Sulitnya menerapkan Asas Kontradiktur Deliminasi yaitu penetapan batas-batas tanah berdasarkan kesepakatan para pihak.
- e. Kuota yang tersedia pada suatu desa tidak dapat memenuhi permintaan dari warga masyarakat sehingga banyak pengajuan permohonan pendaftaran tanah yang tidak masuk dalam kuota yang mengakibatkan masyarakat gagal memiliki sertifikat dalam satu periode.
- f. Adanya covid 19 juga sangat berpengaruh ke semua aspek kehidupan termasuk kegiatan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Brebes menjadi terhambat.

**3. Solusi dari hambatan-hambatan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Brebes adalah :**

- a. Memberikan penyuluhan hukum atau pemahaman hukum terhadap hak atas tanah sehingga masyarakat luas pada umumnya lebih memahami arti pentingnya memiliki alas hak atau bukti kepemilikan atas tanah-tanah mereka.
- b. Mengikuti anjuran pemerintah untuk pemilikan tanah pertanian agar dikuasai oleh masyarakat satu kecamatan dengan obyek tanah sehingga kemakmuran yang akan dihasilkan oleh tanah-tanah pertanian itu diperuntukkan untuk warga masyarakat disekitar kecamatan yang bersangkutan, sehingga untuk pendaftaran tanah tidak akan menemui hambatan.

- c. Memberikan penyuluhan yang tepat kepada masyarakat umum mengenai ketentuan biaya yang biaya yang sudah ditetapkan oleh Pemerintah merupakan standar biaya yang relatif ringan dibandingkan pendaftaran Sertipikat secara sporadik.
- d. Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi  
Kontradiktur Delimitasi (Contradictoire Delimitatie) 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 yaitu dalam hal ini adalah pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimilikinya.
- e. Semua berkas-berkas yang sudah terkumpul dan pengukuran yang sudah dilakukan untuk melakukan pemetaan bidang-bidang tanah akan diteruskan di tahun berikutnya sesuai dengan instruksi dari Pemerintah.
- f. Menjaga kesehatan, mematuhi protokol kesehatan dan mengikuti ujian pemerintah dengan melaksanakan vaksin.

## **B. Saran**

1. Untuk Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes :
  - a. Selalu menjaga kesehatan, melaksanakan protokol kesehatan dengan ketat dalam situasi pandemi sehingga bisa melaksanakan tugas dengan baik.
  - b. Mengadakan seminar hukum mengenai pentingnya pendaftaran tanah untuk membuat sertipikat sebagai alas hak tanah yang bersifat terbuka untuk umum sehingga dapat membuka masyarakat mengenai pengenalan dan kesadaran yang tinggi akan kepemilikan sertipikat.
  - c. Dibentuknya panitia khusus diluar kegiatan rutinitas Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes sehingga tidak mengganggu atau berimbas kurang baik terhadap pendaftaran tanah secara rutin
2. Untuk masyarakat di Kabupaten Brebes :
  - a. Mengikuti anjuran pemerintah untuk mendaftarkan tanahnya agar menghindari adanya sengketa batas ataupun kepemilikan.
  - b. Tertib administrasi dalam memenuhi persyaratan atau atau petunjuk dari panitia dan petugas Kantor Pertanah Kabupaten Brebes sehingga tidak terkendala dalam proses pembuatan sertipikat.

## DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an

Q. S. Atthahaa : 53

Q.S. Ar Ra'd : 3

Q.S. An-Nuur : 42

Q.S. Al-Hadid : 7

Khadis

H.R. Bukhori

i. Buku

Abduh & Yahya, Al Milkiyah fi Al-Islam

Achmad Ali, Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis), Jakarta : Toko Gunung Agung, 2002

Amirrudin, 2012, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Rajagrafindo, Persada, Jakarta

Al-Maliki, As-Siyasah al-Iqtishadiyah al-Mustla

Al-Nabhani

An-Nizham Al-Iqtishadi fi Al-Islam

Boedi Harsono, 1997, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta

Dwika, Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum, [http/hukum.kompasiana.com](http://hukum.kompasiana.com) (02/04/2011), diakses pada 20 Januari 2017

Effendi Perangin, *Praktek Penguasaan Sertipikat Hak Atas Tanah*,  
Rajawali, 1986

Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*,  
Visimedia, J                      Jakarta

F.X. Sumaja, 2012, *Problematika Kepemilikan Tanah Bagi Orang Asing*,  
Indepth Publishing , Bandar Lampung

Hans Kelsen, *General Theory of Law nd State*, diterjemahkan oleh Rasisui  
Muttaqien, Bandung : Nusa Media, 2011

Kahar Mansyur, *Membina Moral dan Akhlak*, Jakarta : Katam Mulia,  
1985

L J Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramita,  
1996

M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung : Mandar Maju,  
1994

Mahasari, *Pertanahan dan Hukum Islam*

Maria S.W. Sumardjono, 2007, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi*,  
Kompas, Jakarta

Muhammad Bakri, 2007, *Hak Menguasai Tanah oleh Negara (Paradigma  
Baru untuk refrensi Agraria)* Citra Media, Yogyakarta

Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif  
dan Empiris*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2010

Pan Mohamad Paiz, *Teori Keadilan Jhon Rawls*, dalam *Jurnal Konstitusi*  
Volve 6 nomor 1

Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta,: Kencan, 2008

Ridwan Syahrani, rangkuman Intisari Ilmu Hukum, Bandung : Citra

Aditya Baktio, 1959

Rusmadi Murad, 2007, Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan, Mandar Maju, Jakarta

Salim H.S, Perkembangan Teori dan Ilmu Hukum, Jakarta : Rajawali Pers, 2010

Soerjono Sukamto, Pengantar Penelitian Hukum, UII, Press, Jakarta, 1984

Soerjono Sukamto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001

Sutrisno Hadi , Metode Research Jilid 1, Andi, Yogyakarta, 2000

Urip Santoso, 2005, Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah, Kencana Dan

Prenada Media, Jakarta, h.8

Vannesia Jeanet Wodi, Tinjauan Hukum Pendaftaran Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Adat Ammatoa Kajang, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, 2018, hal. 51.

Zainuddin ali, Metode Penelitian Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2009

ii. Peraturan Perundang-undangan

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 (PTSL)

Keputusan bersama menteri agraria dan tata ruang/kepala badan pertanahan nasional, menteri dalam negeri, menteri desa, pembangunan desa 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.

iii. Jurnal

Nur Ismi dan Umar Ma'ruf, 2019, *Responsibility Land Office of Semarang City In Tems Contained In Land Multiple Certipicate*

Nuryanto dan Umar Ma'ruf, 2020, *Dynamics of the Community in the Implementation of complete Systematic Land Registractrion Program in the Land office of Blora Regency*, Jurnal Daulat Hukum

Siti Sulistiyah dan Umar Ma'ruf, 2019, *Government Policy to Accelerating Legal Certainty of Land Through Complete Systematic Land Registration (PTSL) (Studies in Kendal District Land Office)*, Jurnal Daulat Hukum,

Edo Iranda Novatma dan Umar Ma'ruf, 2019, *Implementation of Complete SystematicLand Registration (PTSL) In The Village of Tanjungharjo, Ngaringan Sub-District, Grobogan District*

iv. Lain-lain

SARKOL, Petrus Kanisius, Prof.Dr. H.R. Soejadi, SH.,SU

Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah,

<http://www.jurnalhukum.com/sistem-publikasi-dalam-pendaftaran-tanah>,

diakses pada 05 November 2018 jam 20.00 wib