

**UPAYA PEMERINTAH KABUPATEN JEPARA DALAM
PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
LENGKAP DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEPARA**

TESIS



Oleh:

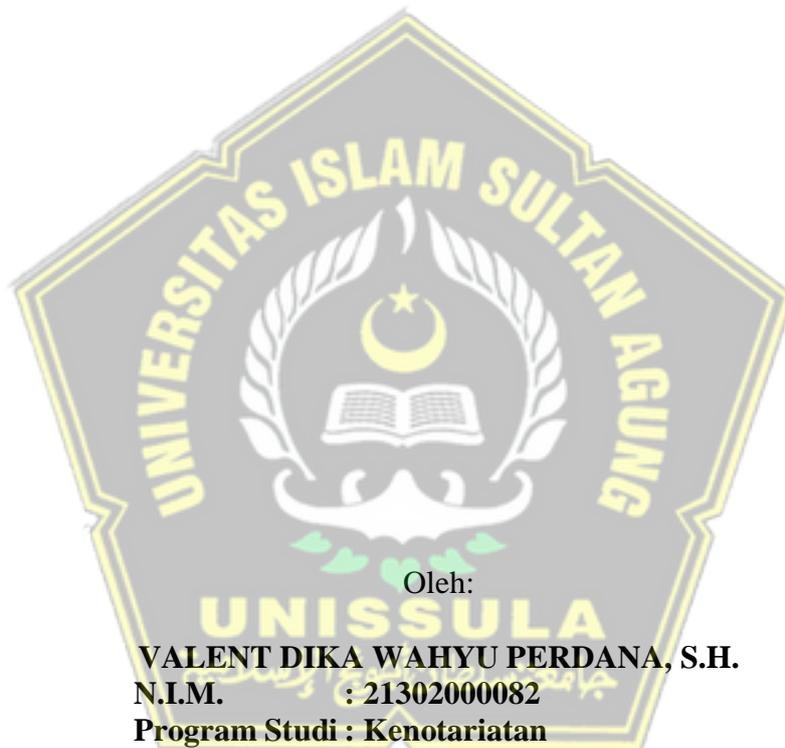
VALENT DIKA WAHYU PERDANA, S.H.
N.I.M. : 21302000082
Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn.)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2022**

**UPAYA PEMERINTAH KABUPATEN JEPARA DALAM
PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
LENGKAP DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEPARA**

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
SEMARANG
2022**

**UPAYA PEMERINTAH KABUPATEN JEPARA DALAM
PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
LENGKAP DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEPARA**

TESIS

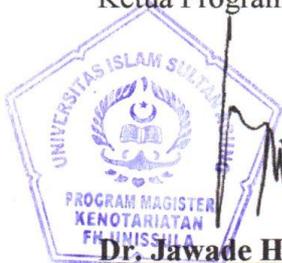
Oleh:

**VALENT DIKA WAHYU PERDANA, S.H.
N.I.M. : 21302000082
Program Studi : Kenotariatan**

**Disetujui oleh
Pembimbing
Tanggal**

**Dr. Hj. Siti Rodhiyah Dwi Istinah, S.H., M.H.
NIDN 0001025214**

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



**Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN 0620046701**

**UPAYA PEMERINTAH KABUPATEN JEPARA DALAM
PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
LENGKAP DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEPARA**

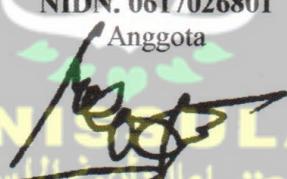
TESIS

Oleh:

VALENT DIKA WAHYU PERDANA, S.H.
N.I.M. : 21302000082
Program Studi : Kenotariatan

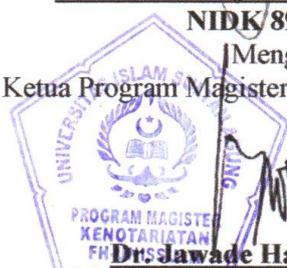
Telah dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal
Dan dinyatakan
Tim Penguji
Ketua


Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp. N., M.Hum.
NIDN. 0617026801
Anggota


Dr. Hj. Siti Rodhiyah Dwi Istinah, S.H., M.H.
NIDN 0001025214
Anggota

Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M. Kn.
NIDK/8905100020

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



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Valent Dika Wahyu Perdana

NIM : 21302000082

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas/Program : Hukum/Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul: “Upaya Pemerintah Kabupaten Jepara Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku

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

Semarang 02 Agustus 2022

Yang menyatakan



Valent Dika Wahyu Perdana

NIM. 21302000082

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Valent Dika Wahyu Perdana

NIM : 21302000082

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

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

UPAYA PEMERINTAH KABUPATEN JEPARA DALAM PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEPARA

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

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

Semarang, 02 Agustus 2022
Yang menyatakan,



Valent Dika Wahyu Perdana
NIM. 21302000082

ABSTRAK

Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) mengutamakan kelancaran prosesnya, namun tanpa mengabaikan kecermatan dan ketelitian, kehati-hatian dan keakuratan dalam penanganannya, sehingga terwujud kepastian hukum hak-hak atas tanah. Sertipikat hak atas tanah memberikan jaminan kepastian hukum atas bidang tanah yang dimilikinya, meminimalisir terjadinya sengketa, konflik dan perkara pertanahan. Penelitian ini bertujuan untuk: 1) Mengetahui dan menganalisis upaya Pemerintah Kabupaten Jepara dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara 2) Mengetahui dan menganalisis hambatan yang dihadapi Pemerintah Kabupaten Jepara dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara 3) Mengetahui dan menganalisis cara mengatasi hambatan tersebut dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

Penelitian hukum yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris (*empiric legal research*). Spesifikasi penelitian yang digunakan bersifat *deskriptif analitis*, yaitu penelitian yang menggambarkan gejala hukum, melukiskan secara sistematis faktual dan akurat mengenai upaya pemerintah dalam mewujudkan program tanah bersertipikat bagi rakyat di wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dan memberikan penilaian terhadap hasil penggambaran tersebut tanpa bermaksud memberikan kesimpulan yang bersifat umum. Teori yang dipergunakan adalah teori kepastian hukum, teori kewenangan dan teori sistem hukum.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa upaya Pemerintah Kabupaten Jepara dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dengan melaksanakan program Pendaftaran Tanah Sertipikat Lengkap (PTSL) di setiap kecamatan yang ada di Kabupaten Jepara. Pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sertipikat Lengkap (PTSL) di Kabupaten Jepara dilakukan secara bertahap. Hambatan yang dihadapi Pemerintah Kabupaten Jepara dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, yaitu: 1) Keterbatasan sumber daya manusia yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, 2) Lambatnya pengumpulan data dan dokumen oleh warga masyarakat, 3) Adanya Pandemi Covid-19 sejak tahun 2020. Cara mengatasi hambatan dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara adalah sebagai berikut: 1) Pihak Panitia Ajudikasi PTSL dengan dibantu perangkat kelurahan dan pengurus RW serta RT setempat terus melakukan penyuluhan, sosialisasi dan langkah persuasive, 2) Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara tetap menjalankan program Pendaftaran Tanah Sertipikat Lengkap (PTSL), namun dengan menurunkan target capaian serta menetapkan target wilayah yang dipandang sangat perlu untuk segera dilaksanakan program Pendaftaran Tanah Sertipikat Lengkap (PTSL) dengan tetap mengikuti protokol kesehatan yang ditetapkan oleh pemerintah.

Kata Kunci : *Upaya, Pemerintah Kabupaten Jepara, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara*

ABSTRACT

The Complete Systematic Land Registration Acceleration Program (PTSL) prioritizes the smoothness of the process, but without neglecting the accuracy and thoroughness, prudence and accuracy in its handling, so as to realize legal certainty of land rights. The certificate of land rights guarantees legal certainty over the parcels of land it owns, minimizing the occurrence of disputes, conflicts and land cases. This study aims to: 1) Knowing and analyzing the efforts of the Jepara Regency Government in the Complete Systematic Land Registration program at the Jepara Regency Land Office 2) Knowing and analyzing the obstacles faced by the Jepara Regency Government in implementing Complete Systematic Land Registration at the Jepara Regency Land Office 3) Knowing and analyzing the problems faced by the Jepara Regency Government. and analyze how to overcome these obstacles in the implementation of the Complete Systematic Land Registration program at the Jepara Regency Land Office.

The legal research used is an empirical juridical approach (empiric legal research). The research specifications used are descriptive analytical, namely research that describes legal phenomena, systematically and factually describes the government's efforts in realizing a certificated land program for the people in the working area of the Jepara Regency Land Office and provides an assessment of the results of the description without intending to give any conclusions. general. The theory used is the theory of legal certainty, the theory of authority and the theory of the legal system.

The results of the research and discussion show that the efforts of the Jepara Regency Government in the Complete Systematic Land Registration program at the Jepara Regency Land Office are implementing the Complete Certificate Land Registration (PTSL) program in every sub-district in Jepara Regency. The implementation of the Complete Certificate Land Registration (PTSL) program in Jepara Regency is carried out in stages. The obstacles faced by the Jepara Regency Government in implementing the Complete Systematic Land Registration program at the Jepara Regency Land Office, namely: 1) Limited human resources at the Jepara Regency Land Office, 2) The slow collection of data and documents by community members, 3) The existence of a pandemic Covid-19 since 2020. How to overcome obstacles in the implementation of the Complete Systematic Land Registration program at the Jepara Regency Land Office are as follows: 1) The PTSL Adjudication Committee with the assistance of village officials and local RW and RT administrators continues to provide counseling, socialization and persuasive steps , 2) The Jepara Regency Land Office continues to run the Complete Certificate Land Registration (PTSL) program, but by lowering the achievement targets and setting regional targets that are deemed very necessary to immediately implement the Complete Certificate Land Registration (PTSL) program while still following the health protocols that are in place. set by the government.

Keywords: Keywords: Effort, Jepara Regency Government, Complete Systematic Land Registration, Jepara Regency Land Office

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur Alhamdulillah serta memanjatkan do'a kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah dan karunia-Nya sehingga penulisan hukum yang berjudul: **“UPAYA PEMERINTAH KABUPATEN JEPARA DALAM PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEPARA”** ini dapat terselesaikan.

Tesis ini sebagai bentuk pertanggungjawaban keilmuan dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan Strata Dua (S2) pada Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Dalam penulisan tesis ini penulis telah berupaya untuk berbuat semaksimal mungkin dengan sekuat tenaga dan pikiran untuk membahas dan menguraikan semua permasalahan yang menjadi pokok penyusunan skripsi sesuai dengan pengetahuan dan kemampuan yang ada.

Dalam menyelesaikan tesis ini penulis mendapatkan dorongan, semangat dan kasih sayang serta doa dari banyak pihak sehingga meskipun banyak kendala, namun pada akhirnya dapat terselesaikan. Ucapan terima kasih penulis tujukan kepada semua pihak yang telah membantu penyusunan skripsi ini, sehingga dapat terselesaikan. Oleh karenanya dalam kesempatan yang baik ini diucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada yang terhormat :

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Hj. Siti Rodhiyah Dwi Istinah, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing yang telah dengan sabar memberikan arahan dan masukan hingga penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan tepat waktu
5. Seluruh Dosen, staf Pengajar, dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara yang telah memberikan izin penelitian dalam rangka pengumpulan data dan informasi.
7. Cahyo Budiarto, Kadastra Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, yang telah memberikan data dan informasi.
8. Triyono, Kasi Survey dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, yang telah memberikan data dan informasi.
9. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca pada umumnya dan civitas akademika pada khususnya.

Semarang, Agustus 2022
Penulis

Valent Dika Wahyu Perdana
NIM. 21302000082

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMBUNG.....	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
ABSTRAK.....	viii
ABSTRACT.....	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL	xv
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	5
E. Kerangka Konseptual	7
F. Kerangka Teori.....	8
1. Teori Kepastian Hukum	8
2. Teori Kewenangan	9

3. Teori Sistem Hukum	13
G. Metode Penelitian	17
1. Metode Pendekatan.....	18
2. Spesifikasi Penelitian.....	19
3. Jenis dan Sumber Data.....	19
4. Teknik Pengumpulan Data.....	21
5. Teknis Analisis Data.....	22
H. Sistematika Penulisan	23
BAB II : KAJIAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Tentang Hukum Agraria Nasional	25
1. Pengertian Hukum Agraria Nasional	25
2. Konsepsi Hukum Agraria Nasional.....	26
B. Tinjauan Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah	29
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	29
2. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	30
3. Asas-Asas Pendaftaran Tanah	35
4. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah Menurut Perundang- Undangan	39
5. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	43
6. Tahapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	45
C. Tinjauan Umum Pentingnya Sertipikat Bagi Rakyat	47
1. Pengertian Sertipikat Tanah	47
2. Dasar Hukum Penerbitan Sertipikat Tanah	48

D. Fungsi Tanah Dalam Perspektif Islam	50
1. Fungsi Kepemilikan Tanah Menurut Islam.....	50
2. Syarat Pemberian tanah oleh Negara menurut Islam.....	54
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Upaya Pemerintah Kabupaten Jepara Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara	58
1. Gambaran Umum Kabupaten Jepara	58
2. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara	63
3. Upaya Pemerintah Kabupaten Jepara Dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara	67
B. Hambatan Yang Dihadapi Pemerintah Kabupaten Jepara Dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara	96
C. Cara Mengatasi Hambatan Dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara	98
BAB IV : PENUTUP	
A. Kesimpulan	101
B. Saran	103

Daftar Pustaka

DAFTAR TABEL

Tabel 1	: Luas Wilayah Kabupaten Jepara Per Kecamatan	59
Tabel 2	: Penyelesaian dan Penyerahan Sertipikat kepada Pemohon oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara Tahun 2021	92
Tabel 3	: Target dan Capaian Program PTSL Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara Tahun 2019-2021.....	93
Tabel 4	: Penyelesaian dan Penyerahan Sertipikat Program PTSL kepada Pemohon oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara Tahun 2021	94



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu elemen terpenting dalam proses kehidupan dan penghidupan makhluk hidup di muka bumi khususnya bagi manusia. Jumlah bidang tanah sepanjang sejarah sangat terbatas, sementara kebutuhan manusia akan tanah terus bertambah. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi.¹ Pengertian tanah dapat ditemukan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pemanfaatan tanah yang berkeadilan dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia menjadi tugas pemerintah, sehingga pemerintah berkepentingan untuk mengatur dan mengeluarkan kebijakan dibidang agraria khususnya pertanahan. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 28H ayat (4) UUDNRI Tahun 1945 yang menegaskan bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.

Reformasi agraria sebenarnya telah dimulai sejak diundangkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan dikenal dengan program landreform. Salah satu kebijakan yang diambil adalah berkaitan dengan status kepemilikan

¹Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan: Jakarta, hal 18

tanah bagi warga negara untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum. Hal ini dipertegas dalam ketentuan Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yakni untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Sejak tahun 1960 sampai dengan saat ini, keberadaan tanah milik warga masih banyak yang belum terlindungi secara administratif. Hal ini menunjukkan masih banyak tanah-tanah warga yang belum memiliki sertipikat hak atas tanah baik hak milik maupun hak-hak atas tanah lainnya. Berdasarkan data di lapangan diketahui, sampai tahun 2014, bidang tanah yang belum bersertipikat secara nasional sebanyak 126 juta bidang, sedangkan perkembangan tanah yang bersertipikat baru mencapai 500 ribu bidang tanah pertahunnya.²

Pemerintah melalui Menteri Agraria, sejak tahun 2016 telah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 28 Tahun 2016 tentang Percepatan Program Nasional Agraria melalui Pendaftaran Tanah Sistematis. Program nasional agraria yang selanjutnya disingkat PRONA tersebut memiliki pengertian program percepatan penetapan hak atas tanah dan pendaftaran tanah masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis dan berkesinambungan desa/kelurahan demi desa/kelurahan di seluruh wilayah Republik Indonesia, sesuai dengan strategi pembangunan dari pinggiran. Perkembangannya, untuk mewujudkan tujuan dari dilakukannya

² <https://nasional.kontan.co.id/news/hingga-november-2019-sebanyak-8,5-juta-bidang-tanah-telah-menerima-sertipikat>, minggu 24 november 2019, 13:31 wib, diakses tanggal 15 Oktober 2021

percepatan pendaftaran tanah lengkap di seluruh Republik Indonesia dirasa belum mengatur pemanfaatan tenaga profesional dan industri survei dan pemetaan, serta masih terbatasnya sumber-sumber pembiayaan dalam rangka pelaksanaan percepatan pendaftaran tanah lengkap, sehingga perlu disempurnakan, maka dikeluarkanlah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menjadi salah satu program prioritas nasional legalisasi aset yang ditetapkan Pemerintah. Pemerintah melalui Menteri Agraria, selanjutnya menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 yang di ubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Sejak tahun 2017, pendaftaran bidang tanah di Indonesia meningkat hingga 10 kali lipat, sampai dengan Nopember 2019 mencapai 8,5 juta lembar sertipikat.³

Di Kabupaten Jepara sendiri yang merupakan wilayah kerja Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, masih menyisakan bidang tanah yang belum bersertipikat sebanyak 365.000 bidang tanah dari 661.000 bidang tanah yang ada di wilayah Kabupaten Jepara, sementara 296.000 bidang tanah telah bersertipikat.⁴

³ <https://nasional.kontan.co.id/news/hingga-november-2019-sebanyak-8,5-juta-bidang-tanah-telah-menerima-sertipikat>, minggu 24 November 2019, 13:31 wib, diakses tanggal 15 Oktober 2021

⁴ <https://jepara.go.id>, *Masih 365 Ribu Bidang Tanah Belum Bersertifikat*, 20/1/2020, diakses tanggal 15 Oktober 2021

Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada hakekatnya merupakan program lanjutan dari PRONA sebagai perwujudan program Catur Tertib di Bidang Pertanahan, sehingga program sertipikat hak atas tanah secara massal dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi penguasaan dan pemilikan tanah sebagai tanda bukti yang kuat.

Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) mengutamakan kelancaran prosesnya, namun tanpa mengabaikan kecermatan dan ketelitian, kehati-hatian dan keakuratan dalam penanganannya, sehingga terwujud kepastian hukum hak-hak atas tanah. Sertipikat hak atas tanah memberikan jaminan kepastian hukum atas bidang tanah yang dimilikinya, meminimalisir terjadinya sengketa, konflik dan perkara pertanahan.

Berdasarkan hal tersebut di atas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **Upaya Pemerintah Kabupaten Jepara Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan fakta-fakta yang telah diuraikan pada bagian latar belakang, maka permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana upaya Pemerintah Kabupaten Jepara dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara?

2. Hambatan apa saja yang dihadapi Pemerintah Kabupaten Jepara dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara?
3. Bagaimana cara mengatasi hambatan tersebut dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara?

C. Tujuan Penelitian

Bersesuaian dengan permasalahan yang telah dirumuskan menjadi pertanyaan penelitian, maka penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui dan menganalisis upaya Pemerintah Kabupaten Jepara dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.
2. Mengetahui dan menganalisis hambatan yang dihadapi Pemerintah Kabupaten Jepara dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.
3. Mengetahui dan menganalisis cara mengatasi hambatan tersebut dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

D. Manfaat Penelitian

Dilihat dari segi manfaat penelitian ini, maka dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu hukum khususnya yang menyangkut dengan hukum pertanahan, sehingga memberikan tambahan wacana baru dalam mempelajari dan memahami ilmu hukum secara lebih tajam khususnya berkaitan dengan upaya pemerintah dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

2. Manfaat Praktis

- a. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat dimanfaatkan sebagai data awal guna melakukan penjelajahan lebih lanjut dalam bidang kajian yang sama atau dalam bidang kajian yang memiliki keterkaitan dengan pembahasan dalam penelitian ini.
- b. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat membantu memberikan masukan atau sumbangan pemikiran bagi pemerintah berkaitan dengan upaya pemerintah dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.
- c. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat berkaitan dengan masalah upaya pemerintah dalam program di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian

yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Kerangka konseptual ini dapat penulis uraikan sebagai berikut:

1. Upaya

Upaya menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai usaha (untuk mencapai suatu maksud, memecahkan persoalan, mencari jalan keluar, daya upaya).⁵

2. Pemerintah Kabupaten Jepara

Pemerintah Kabupaten Jepara adalah pemerintah daerah sebagai pemegang penyelenggara negara di daerah Kabupaten Jepara berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Undang-Undang Pemerintahan Daerah.

3. Program Pendaftaran Tanah Sertipikat Lengkap

Program Pendaftaran Tanah Sertipikat Lengkap merupakan program percepatan penetapan hak atas tanah dan pendaftaran tanah masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis dan berkesinambungan desa/kelurahan demi desa/kelurahan di seluruh wilayah Republik Indonesia.

4. Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara

Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara adalah instansi di lingkungan Pemerintahan Kabupaten Jepara yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang agraria, tata ruang dan pertanahan kepada Menteri ATR/Kepala BPN di wilayah administratif Kabupaten Jepara.

⁵ Indrawan WS, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Lintas Media, Jombang, 2012, hal 568

F. Kerangka Teori

4. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah “*Scherkeit des Rechts selbst*” (kepastian tentang hukum itu sendiri).⁶ Ronald Dworkin mengatakan bahwa: “*We live in and by law..., How can the law command when the law books are silent or unclear or ambiguous?*”⁷ Bahwa dalam situasi dimana terdapat ketidakjelasan peraturan, maka akan menyebabkan hukum tidak bisa mengatur sebagaimana mestinya.

Kepastian hukum sebagaimana biasa dipahami orang, bukanlah produk otomatis dari hukum. Dalam suatu negara yang dengan bernegara hukum, tidak serta merta muncul kepastian-kepastian dalam masyarakat.⁸ Gustav Radbruch menyampaikan tentang tiga nilai dasar (*Grundwerten*) yaitu: Keadilan (*Gerechtigkeit*), kemanfaatan (*Zweckmaeszigkeit*) dan kepastian hukum (*Rechtssicherheit*), yang satu sama lainnya tidak selalu harmonis, melainkan saling berhadapan, bertentangan dan berketegangan (*spannungsverhaeltnis*).⁹

Dikemukakan oleh Roscoe Pound bahwa hukum yang baik adalah hukum yang sesuai dengan hukum yang hidup di dalam masyarakat (*the centre of gravity of legal development is not legislation, nor in juristic, nor*

⁶Ahmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) Dan Teori Peradilan (Judicialprudence); Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence) Vol. 1 Pemahaman Awal*, Kencana Prenada Media Group: Jakarta, 2010, hal 292.

⁷Ronald Dworkin, *Essays in Epistemology Hermeneutics and Jurisprudence* dalam Patrick Nerhot, *Law Interpretation and Reality*, Kluwer Academic Publisher, AA Dordrecht: Netherlands, 1990, hal 194.

⁸Ahmad Ali, *Op.Cit.*, hal. 290

⁹ *Ibid*, hal. 292

in judicial decision, but in society)¹⁰, rumusan tersebut menunjukkan kompromi antara hukum tertulis sebagai kebutuhan masyarakat yaitu hukum demi adanya kepastian hukum dengan living law sebagai wujud penghargaan terhadap pentingnya peranan masyarakat dalam pembentukan hukum.

Teori Kepastian yang dimaksud di sini adalah setiap perbuatan hukum yang dilakukan harus menjamin kepastian hukumnya. Untuk tujuan tersebut, terhadap hukum yang bersifat tidak jelas, perlu dilakukan interpretasi atau penafsiran terhadap norma tersebut. Namun dalam melakukan penafsiran hukum terhadap suatu ketentuan peraturan perundang-undangan yang dianggap tidak lengkap atau tidak jelas, seorang ahli hukum tidak dapat bertindak sewenang-wenang. Kebutuhan akan interpretasi yang lengkap dan jelas sebenarnya sudah muncul pada masa Hukum Romawi berlaku yang terlihat pada ungkapan Ulpianus sebagaimana dikutip oleh Peter Mahmud Marzuki, yaitu *Quamvis sit manifestissimum Edictum Praetoris, attamen non est negligenda interpretatio ejus*,¹¹ yang berarti bahwa betapapun jelasnya Maklumat/Perintah Praetoris (konsul), namun tidak mungkin menolak adanya interpretasi karena adanya kekurangan.

5. Teori Kewenangan

Dikemukakan oleh HD Scoud sebagaimana dikutip oleh Ridwan HR, bahwa kewenangan adalah keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan

¹⁰ MDA Freeman, *Llyod's Introduction to jurisprudence*, London, Steven&Sons, Fifth Edition, 1985, hal.659-700 dalam Sulistyowati & Sidarta, *Metodologi Penelitian Hukum Konstelasi dan Refleksi*, Buku Obor, Jakarta, 2008, hal.25

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group: Jakarta, 2009, hal 111.

dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik di dalam hukum publik.¹² Berdasarkan pengertian tersebut, menurut Salim, pengertian kewenangan yang dikemukakan oleh HD Scoud mengandung 2 (dua) unsur, yaitu:¹³

- a. Unsur adanya aturan-aturan hukum
- b. Unsur sifat hubungan hukum

Pengertian kewenangan juga diberikan oleh Ateng Syafrudin. Ateng Syafrudin memberikan pengertian kewenangan sebagai berikut :¹⁴

Kewenangan adalah apa yang disebut dengan kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang.

Ateng Syafrudin memberikan pembedaan antara kewenangan (*authority*) dengan wewenang (*competence*). Wewenang merupakan lingkup tindakan lingkup hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah, tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Menurut Ateng Syafrudin wewenang hanya mengenai suatu bagian tertentu saja dari kewenangan.¹⁵

¹² Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Radja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hal 110

¹³ H Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta, Radja Grafindo Persada, 2013, hal 184

¹⁴ Ateng Syafrudin, *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab*, Jurnal Pro Justisa edisi IV, Universitas Parahiayangan, Bandung, 2000, hal 22

¹⁵ *Ibid*, hal 22

Secara umum kewenangan diartikan sebagai kekuasaan, sedangkan kekuasaan merupakan kemampuan dari orang atau golongan untuk menguasai orang lain atau golongan lain berdasarkan kewibawaan, kewenangan, kharisma, atau kekuatan fisik.¹⁶

Menurut Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, kewenangan pada hakekatnya merupakan kekuasaan yang diberikan kepada alat-alat kelengkapan negara, untuk menjalankan roda pemerintahan.¹⁷ Beberapa pengertian yang diberikan mengenai kewenangan, pada kenyataannya belum secara eksplisit memberikan pengertian mengenai teori kewenangan. H Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani mencoba memberikan pengertian mengenai teori kewenangan, yaitu :¹⁸

Teori kewenangan adalah teori yang mengkaji dan menganalisis tentang kekuasaan dari organ pemerintah untuk melakukan kewenangannya baik dalam lapangan hukum publik maupun hukum privat.

Berdasarkan pengertian tersebut di atas, maka unsur-unsur yang terkandung dalam teori kewenangan adalah :

- a. Adanya kekuasaan
- b. adanya organ pemerintah
- c. sifat hubungan hukum

¹⁶Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Bandung, 1989, hal 468

¹⁷H Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Op.cit.*, hal 186

¹⁸ *Ibid*

Kewenangan dapat dibedakan menurut sumbernya, kepentingannya, teritoria, ruang lingkupnya dan menurut urusan pemerintahannya. Max Weber membagi kewenangan menjadi empat macam yang meliputi :¹⁹

- a. wewenang kharismatik, tradisional dan rasional (legal)
- b. wewenang resmi dan tidak resmi
- c. wewenang pribadi dan teritorial
- d. wewenang terbatas dan menyeluruh.

Fokus kajian teori kewenangan adalah berkaitan dengan sumber kewenangan dari pemerintah dalam melakukan perbuatan hukum baik dalam hubungannya dengan hukum publik maupun dalam hubungannya dengan hukum privat.

Kepustakaan hukum administrasi membedakan dua cara mendapatkan wewenang pemerintahan, yaitu:

- a. Atribusi

Atribusi dikatakan sebagai cara normal untuk mendapatkan wewenang pemerintahan. Atribusi juga dianggap merupakan wewenang untuk membuat keputusan (besluit) yang langsung bersumber pada undang-undang dalam arti materiil. Atribusi diartikan pula sebagai pembentukan wewenang tertentu dan pemberiannya kepada organ tertentu. Organ yang dapat

¹⁹ Soerjono Soekanto, *Sosiologi suatu Pengantar*, Radja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hal 280

membentuk wewenang adalah organ yang berwenang berdasarkan peraturan perundang-undangan.²⁰

b. Delegasi

Hukum administrasi Belanda merumuskan pengertian delegasi dalam *wet* yang terkenal dengan singkatan AWB (*Algemene Wet Bestuurrecht*) khususnya dalam Pasal 10.3 AWB.²¹ Menurut Pasal 10.3 AWB, delegasi dapat diartikan sebagai penyerahan wewenang (untuk membuat *besluit*) oleh pejabat pemerintahan kepada pihak lain dan wewenang tersebut menjadi tanggung jawab pihak lain tersebut.²² Pihak yang memberikan, melimpahkan wewenang disebut delegans, sedangkan yang menerima wewenang disebut delegataris.

6. Teori Sistem Hukum

Sistem hukum merupakan salah satu teori yang banyak digunakan untuk menjelaskan bekerjanya hukum dalam suatu tatanan masyarakat. Menurut Sudikno Mertokusumo, hukum merupakan sistem yang berarti bahwa hukum merupakan tatanan dan suatu kesatuan yang utuh yang terdiri dari bagian-bagian atau unsur-unsur yang saling terkait erat satu sama lain. Sistem hukum adalah suatu kesatuan yang terdiri dari unsur-unsur yang

²⁰ Philipus M Hadjon, *Kisi-Kisi Hukum Administrasi dalam Konteks Tindak Pidana Korupsi*, dalam Philipus M Hadjon dkk, *Hukum Administrasi Tindak Pidana Korupsi*, Gadjahmada University Press, Yogyakarta, 2012, hal 11

²¹ *Ibid*, hal 12

²² *Ibid*, hal 13

mempunyai interaksi satu sama lain dan bekerja sama untuk mencapai tujuan kesatuan tersebut.²³

Sistem hukum adalah suatu kumpulan unsur-unsur yang ada dalam interaksi satu sama lain yang merupakan satu kesatuan yang terorganisasi dan kerja sama ke arah tujuan kesatuan.²⁴ pada dasarnya sistem hukum adalah suatu struktur formal.²⁵

Menurut Lawrence M. Friedman, terdapat 3 (tiga) unsur dari sistem hukum (*three elements of legal system*) yaitu :²⁶

a. Struktur hukum (*Structure*)

Struktur hukum menurut Lawrence M. Friedman ialah : *the structure of a system is its skeletal framework; it is the permanent shape, the institutional body of system, the though, rigid bones that keep the process flowing within bounds.* (sistem hukum secara menyeluruh atau kerangka, bagian yang tetap bertahan yang memberi bentuk dan batasan terhadap keseluruhan atau badan institusional dari sistem yang membatasi proses),²⁷ mencakup institusi-institusi dan aparaturnya.

²³Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Universitas Atmajaya, Yogyakarta, 2014, hal. 115.

²⁴Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Universitas Atmajaya, Yogyakarta, 2010, hal. 24.

²⁵Mochtar Kusumaatmadja & B. Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum: Buku I*, Alumni, Bandung, 2013, hal. 121.

²⁶M. Friedman, Lawrence. *The Legal System. A Social Science Perspective*, Russel Sage Foundation, New York, 1986, hal.17.

²⁷ *Ibid.*

b. Substansi hukum (*Substance*)

Substansi hukum adalah : *the substance is composed of substantive rule and rules about how institutions should behave,*²⁸ substansi hukum merupakan aturan, norma dan pola perilaku manusia yang berada di dalam sistem atau bagaimana lembaga itu berproses, yang mencakup produk yang dihasilkan oleh orang yang berada di dalam sistem tersebut.²⁹

c. Kultur/Budaya hukum (*Legal Culture*).

Dikemukakan oleh Lawrence M. Friedman, bahwa mengenai konsep budaya hukum adalah sikap manusia terhadap hukum dan sistem hukum-kepercayaan, nilai, pemikiran, serta harapannya. Budaya hukum adalah suasana pikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari atau disalahgunakan, tanpa adanya budaya/kultur hukum maka sistem hukum sendiri tak berdaya.³⁰

Budaya hukum, yaitu sebagai suasana pikiran dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari atau disalahgunakan (*how law is used, avoided or abused*), mencakup gagasan-gagasan yang dominan, kebiasaan-kebiasaan, cara pikir dan cara bertindak, *bail aparat penegak hukum maupun warga masyarakat, (refers, then, to those parts of general culture-customs, opinions, way of*

²⁸ *Ibid.*

²⁹ *Ibid.*

³⁰ Achmad Ali, *Keterpurukan Hukum di Indonesia (Penyebab dan Solusinya)*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2003, hal.9.

*doing and thinking that bend social forces or away from the law and in particular ways).*³¹

Dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo bahwa dalam usaha untuk membenahi hukum di Indonesia kita perlu menaruh perhatian yang seksama terhadap masalah perilaku bangsa, kehidupan hukum tidak hanya menyangkut urusan hukum teknis, seperti pendidikan hukum tetapi menyangkut soal pendidikan dan pembinaan perilaku individu dan sosial yang luas.³²

Sistem hukum meletakkan pola pikir yang mendasari penyusunan sistem hukum yang mencakup:³³

- a. unsur struktur hukum (legal structure) beserta kelembagaannya, yang terdiri atas berbagai institusional atau kelembagaan publik dengan para pejabatnya;
- b. unsur substansi hukum (legal substance) yakni hukum yang terdiri atas tatanan hukum eksternal yaitu peraturan perundang-undangan, hukum tidak tertulis termasuk hukum adat dan yurisprudensi, serta tatanan hukum internal yaitu asas hukum yang melandasinya;
- c. unsur budaya hukum (legal culture), yang mencakup sikap dan perilaku para pejabat dan warga masyarakat berkenaan dengan unsur-unsur yang lain dalam proses penyelenggaraan kehidupan bermasyarakat

³¹B. Arief Sidharta, *Praktisi Hukum dan Perkembangan Hukum, dalam wajah Hukum di Era Reformasi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal.199

³² Satjipto Rahardjo, *Membedah Hukum Progresif*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2008, hln.5.

³³B. Arief Sidharta, *Loc.cit.*

G. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara mengenai metode yang digunakan dalam penelitian. Karena penelitian merupakan sarana ilmiah bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, maka metode penelitian yang diterapkan harus senantiasa disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya.

Menurut Sutrisno Hadi penelitian atau *research* adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah³⁴, sedangkan menurut Maria S.W. Sumardjono penelitian merupakan proses penemuan kebenaran yang dijabarkan dalam bentuk kegiatan yang sistematis dan berencana dengan dilandasi oleh metode ilmiah.³⁵

Penelitian yang dilaksanakan pada dasarnya tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua buah pola berpikir menurut sejarahnya, yaitu berpikir secara rasional dan berpikir secara empiris atau melalui pengalaman.

Secara umum *legal research* (penelitian hukum) menurut Irwansyah, merupakan serangkaian kegiatan dengan metode ilmiah dalam mencari kebenaran dengan cara sistematis, utuh dan konsisten.³⁶ Penelitian hukum menurut Irwansyah merupakan kegiatan untuk memberikan solusi yang tepat

³⁴ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, Penerbit ANDI, Yogyakarta, 2000, hal 4

³⁵ *Ibid*

³⁶ Irwansyah, *Penelitian Hukum, Pilihan Metode dan Praktek Penulisan Artikel*, Mira Buana Media, Yogyakarta, 2020, hal 64-65

terhadap isu atau permasalahan penelitian. Istilah penelitian hukum dalam bahasa Inggris “*Legal Research*” dan dalam bahasa Belanda disebut “*Rechtsonderzoek*”. Perbedaan istilah *Bedrijfen/Beoefening* dan *Onderzoek* dalam tradisi sistem *civil law* di satu pihak dan istilah *research* dalam tradisi hukum *common law* pada pihak lain akan memperkaya berbagai istilah dalam khasanah penelitian hukum di Indonesia, pada masa kini dan masa mendatang.³⁷

Terhadap penelitian hukum, Soeryono Soekanto memberikan definisi adalah sebagai berikut:³⁸

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan alamiah yang didasarkan pada metode, sistematis, dan pemikiran tertentu bertujuan untuk mempelajari suatu atau beberapa masalah hukum tertentu dengan jalan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala-gejala yang bersangkutan.

Penelitian hukum juga merupakan salah satu bagian yang bertahap di setiap usaha dan dikerjakan seorang peneliti. Suatu penelitian hukum dapat digolongkan sebagai penelitian karya ilmiah atau tidak, kiranya perlu dilihat penelitian itu sendiri.

1. Metode Pendekatan

Menurut Zainuddin Ali, penelitian hukum terdiri atas penelitian hukum normatif atau doktrinal dan penelitian hukum empiris.³⁹ Dalam penelitian ini penelitian hukum yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris (*empiric legal research*).⁴⁰ penelitian hukum yang didasarkan pada

³⁷ *Ibid*

³⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press: Jakarta, 2000, hal 43

³⁹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika: Jakarta, 2010 hal 19

⁴⁰ *Ibid*,

penelitian lapangan atau penelitian data primer untuk memahami gejala hukum yang mencakup dalam masyarakat dikaitkan dengan asas-asas hukum, norma hukum, peraturan perundang-undangan,⁴¹ berkaitan dengan upaya pemerintah dalam mewujudkan program tanah bersertipikat bagi rakyat di wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

2. Spesifikasi Penelitian

Dalam penulisan tesis ini spesifikasi penelitian yang digunakan bersifat *deskriptif analitis*, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk manusia, keadaan/gejala-gejala lainnya.⁴² *Deskriptif* mengandung makna menggambarkan gejala hukum, melukiskan secara sistematis faktual dan akurat mengenai upaya pemerintah dalam mewujudkan program tanah bersertipikat bagi rakyat di wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, sedangkan *analitis* artinya memberikan penilaian terhadap hasil penggambaran tersebut tanpa bermaksud memberikan kesimpulan yang bersifat umum.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini dibedakan menjadi dua, yaitu data primer sebagai data utama dan data sekunder sebagai data pendukung.

Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian adalah data sekunder yang didukung data primer.

⁴¹Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*, Radja Grafindo Persada: Jakarta, 2001, hal 11

⁴²Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Press: Jakarta, 1997, hal 36

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung melalui wawancara dan/atau survey di lapangan yang berkaitan dengan perilaku masyarakat.⁴³ Dari pengertian di atas dapat dijelaskan bahwa data primer merupakan data atau fakta-fakta yang diperoleh langsung melalui penelitian di lapangan termasuk keterangan dari responden yang berhubungan dengan objek penelitian dan praktik yang dapat dilihat serta berhubungan dengan objek penelitian.

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui data pustaka.⁴⁴ Data sekunder menurut Zainuddin Ali dapat digolongkan 3 (tiga) karakteristik mengikatnya, yaitu:⁴⁵

1) Bahan Hukum Primer

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- d) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 28 Tahun 2016 tentang Percepatan Program Nasional Agraria melalui Pendaftaran Tanah Sistematis
- e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 35

⁴³ *Ibid*, hal. 23

⁴⁴ Zainuddin Ali, *Op.cit*, hal 23

⁴⁵ *Ibid*, hal 23-24

Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

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

g) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

h) Peraturan Bupati Jepara Nomor: 47 Tahun 2020 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

2) Bahan hukum sekunder:

Pendapat para sarjana, literatur-literatur yang berkaitan dengan masalah upaya pemerintah dalam mewujudkan program tanah bersertipikat bagi rakyat di wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

3) Bahan Hukum Tersier, terdiri dari :

a) Kamus hukum lengkap Bahasa Belanda, Indonesia, Inggris, Karangan Yan Pramdya Puspa.

b) Kamus Besar Bahasa Indonesia, Pusat Bahasa.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya penelitian lapangan atau wawancara dan studi kepustakaan.

a. Penelitian Lapangan (Wawancara)

Penelitian lapangan merupakan penelitian yang dilakukan secara langsung kepada objek yang diteliti sehingga memperoleh data primer. Data primer di peroleh melalui penelitian dengan melakukan wawancara kepada pihak-pihak yang memahami permasalahan yang diteliti di dalam penelitian ini.

b. Studi kepustakaan

Pengumpulan data kepustakaan merupakan teknik yang dilakukan untuk memperoleh data sekunder yang terdiri dari :

- 1) Bahan Hukum Primer, adalah bahan hukum yang memiliki otoritas (*authority*),⁴⁶ bahan hukum tersebut terdiri atas bahan hukum yang mengikat dari sudut norma dasar, peraturan dasar dan peraturan perundang-undangan.
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer.
- 3) Bahan Hukum Tertier, adalah bahan yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

5. Teknik Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan menggunakan metode analisis kualitatif. Analisis kualitatif adalah suatu analisis yang dilakukan terhadap bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang meliputi asas-asas hukum, kaidah-kaidah hukum, peraturan-peraturan

⁴⁶ *Ibid*, hal 47

hukum yang berlaku di masyarakat dikaitkan dengan upaya pemerintah dalam mewujudkan program tanah bersertipikat bagi rakyat di wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, dalam arti bahwa yang dilakukan adalah menganalisis data sekunder (normatif) dan dikomplementerkan dengan data yang diperoleh dari penelitian di lapangan (empiris), selanjutnya disusun secara induktif.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini dapat disusun sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan

Bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode Penelitian dan sistematika penulisan tesis.

BAB II Tinjauan Pustaka

Bab ini menguraikan tentang teori-teori yang mendukung penelitian meliputi tinjauan tentang hukum agraria nasional, tinjauan tentang pendaftaran hak atas tanah, pentingnya sertipikat bagi rakyat, fungsi tanah dalam perspektif Islam.

BAB III Hasil Penelitian dan Analisis data

Bab ini menguraikan tentang upaya Pemerintah Kabupaten Jepara dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, hambatan yang dihadapi Pemerintah Kabupaten Jepara dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor

Pertanahan Kabupaten Jepara, cara mengatasi hambatan tersebut dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

BAB IV PENUTUP

Dalam bab ini menguraikan tentang kesimpulan dan saran



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Hukum Agraria Nasional

1. Pengertian Hukum Agraria Nasional

Istilah agraria berasal dari bahasa latin Ager yang berarti tanah atau sebidang tanah dan juga berasal dari kata agrarius yang berarti bersawah atau perladangan atau pertanian. Dikemukakan oleh Soebekti bahwa hukum agraria adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hubungan-hubungan antara orang dengan bumi, air dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara dan mengatur pula wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan-hubungan tertentu.⁴⁷

Hukum agrarian dalam pengertian yang lebih sempit, merupakan keseluruhan ketentuan yang mengatur tentang pertanahan. Pengertian “tanah” dalam bahasa Indonesia dapat dipakai dalam beberapa arti, sehingga dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar diketahui dalam arti apa kata tanah tersebut digunakan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian “tanah” adalah :⁴⁸

- a. *Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.*
- b. *Keadaan bumi di suatu tempat.*
- c. *Permukaan bumi yang diberi batas.*
- d. *Daratan.*
- e. *Permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara*
- f. *Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu.*

⁴⁷Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, hal. 5.

⁴⁸Tim KBBI, 2001, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 1132.

Istilah “tanah” dalam hukum agraria nasional dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, yaitu dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang menyatakan :

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa “tanah” dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (Pasal 4 ayat (1) UUPA). Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang telah disediakan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dan digunakan atau dimanfaatkan.

2. Konsepsi Hukum Agraria Nasional

Prinsip dasar kebijakan pertanahan di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria. Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria yang mulai berlaku pada tanggal 24 September 1960 telah membawa perubahan fundamental pada hukum agrarian di Indonesia terutama pada hukum pertanahan. Perubahan ini bersifat mendasar baik pada struktur perangkat hukumnya maupun pada konsepsi dan isinya.⁴⁹

⁴⁹Boedi Harsono, 2000, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hal.13.

Sebelum berlakunya hukum agraria (UUPA) ini, di Indonesia (dahulu Hindia Belanda) diperlakukan hukum yang berasal dari Negara Barat (Belanda) dan hukum adat. Sejak dibentuknya Undang-Undang Pokok Agraria sebagai hukum tanah nasional, maka dualisme hukum tanah sudah tidak ada lagi dan telah memberikan unifikasi dalam hukum pertanahan.

Pemberian tempat hukum adat dalam Undang-Undang Pokok Agraria dapat ditemukan dalam Pasal 2 ayat 4, Pasal 3, Pasal 5, Pasal 22 ayat 1, Pasal 56, Pasal 58 dan Pasal VI serta Pasal VIII ketentuan konversi konsiderans dan penjelasannya. Hukum adat merupakan sumber utama dalam pembangunan Hukum Tanah Nasional. Ini berarti antara lain bahwa pembangunan Hukum Tanah Nasional dilandasi konsepsi hukum adat, yang dirumuskan dengan kata-kata: Komunalistik Religius, yang artinya memungkinkan penguasaan tanah secara Individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung kebersamaan.⁵⁰

Sifat Komunalistik Religius konsepsi Hukum Tanah Nasional ditunjukkan oleh Pasal 1 ayat (2), yang menyatakan bahwa "Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

Kalau dalam hukum adat tanah ulayat merupakan tanah bersama para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan, maka dalam Hukum

⁵⁰Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Edisi revisi, Djembatan, Jakarta, hal. 228.

Tanah Nasional semua tanah dalam wilayah negara kita adalah tanah bersama seluruh rakyat Indonesia, yang telah bersatu menjadi Bangsa Indonesia, hal ini sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUPA. Pernyataan ini menunjukkan sifat komunalistik konsepsi Hukum Tanah Nasional kita. Unsur religius konsepsi ini ditunjukkan oleh pernyataan, bahwa bumi, air dan ruang angkasa Indonesia, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia.

Dalam konsepsi hukum adat sifat keagamaan Hak Ulayat masih belum jelas benar, dengan rumusan, bahwa tanah ulayat sebagai tanah bersama adalah "peninggalan nenek moyang" atau sebagai "karunia sesuatu yang gaib". Adanya sila Ketuhanan Yang Maha Esa maka dalam Hukum Tanah Nasional, tanah yang merupakan tanah bersama Bangsa Indonesia, secara tegas dinyatakan sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa. Dengan demikian sifat religiusnya menjadi jelas benar.⁵¹ Saat ini dengan semakin meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap penguasaan dan penggunaan tanah, maka semakin besar pula tuntutan untuk melakukan pembaharuan pemikiran yang mendasari terbitnya kebijakan di bidang pertanahan.

⁵¹*Ibid.*

B. Tinjauan Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata *cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin *Capitastrum* yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam artian yang tegas *Cadastre* adalah *record* (rekaman dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan).⁵²

Pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah “Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanahtanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.”⁵³

Dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan mengenai pengertian pendaftaran tanah, yaitu:

”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

⁵²A.P. Parlindungan, 2009, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hal. 18.

⁵³Boedi Harsono (2), *Op.cit*, hal. 72.

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”.

Data Fisik menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data Yuridis menurut Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah 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.

Berdasarkan pengertian di atas pendaftaran tanah merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah untuk kepentingan rakyat dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan.

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tanah pada dasarnya merupakan aset yang sangat berharga dan penting pada saat sekarang ini. Tanah memiliki peran penting dalam kehidupan manusia, sehingga tanah disatu sisi memiliki banyak manfaat, namun di sisi lain seringkali menimbulkan permasalahan yang bersumber dari sengketa kepemilikan hak atas tanah. Untuk mengantisipasi segala bentuk perselisihan yang mungkin terjadi, maka oleh undang-undang pemilik hak wajib mendaftarkan tanah yang menjadi haknya, agar tidak terjadi sesuatu yang merugikan dikemudian hari. Disebutkan pada Pasal 4

ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

“Untuk mencapai tertib administrasi setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftarkan”.

Berdasarkan hal tersebut di atas, hak atas suatu bidang tanah harus didaftarkan haknya pada kantor pertanahan setempat dimana tanah itu berada. Pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari pemilik hak atas tanah. Pasal 3 huruf c Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan:

“Pendaftaran tanah bertujuan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.”

Pemilik dengan melakukan mendaftarkan kepemilikan hak atas bidang tanah tersebut, mempunyai kepastian, kekuatan dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanahnya. Dalam rangka memberikan jaminan kepastian dan Perlindungan Hukum, tentang kedudukan, status tanah agar tidak terjadi sengketa dan kesalahpahaman baik mengenai batas maupun siapa pemiliknya, maka Undang-Undang Republik Indonesia Nomor Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai suatu undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok dibidang agraria yang merupakan landasan bagi usah pembaharuan hukum agraria untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air

dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil.

Tujuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria antara lain menjamin kepastian hukum. Untuk mencapai tujuan tersebut, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah mengatur pendaftaran tanah yaitu dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menegaskan:

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

Pasal 19 ayat (1) tersebut diatas merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Artinya bahwa undang-undang, peraturan-peraturan telah memerintahkan pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Adapun peraturan hukum yang menjadi dasar dari pendaftaran hukum yang menjadi dasar dan pendaftaran tanah adalah:

- 1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1960 tentang Pendaftaran Tanah (yang berlaku sejak tahun 1960 hingga tahun 1997 sebagaimana telah dihapus dan digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan PPAT.
- 4) Peraturan Menteri Agraria/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 5) Ketetapan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 4 tahun 1999 tentang PPAT.

Pendaftaran tanah sesuai Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuansatuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hokum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan bidang rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat digarisbawahi, bahwa tujuan daripada pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian terhadap obyek tanah, hak dan kepastian subyeknya. Hal yang senada dikemukakan Effendi Perangin menjelaskan bahwa pendaftaran hak atas tanah meliputi sebagai berikut:⁵⁴

- 1) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur. Dari peta pendaftaran tanah dan surat ukur dapat diperoleh mengenai kepastian luas dan batas tanah yang bersangkutan.
- 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut termasuk dalam hal ini pendaftaran atau pencatatan daripada hak-hak lain (baik hak atas tanah maupun jaminan) serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftarkan itu. Selain mengenai status daripada tanahnya, pendaftaran ini memberikan keterangan tentang subyek dari haknya, siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan.
- 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang menurut Pasal 19 ayat (2) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

⁵⁴Effendi Perangin, tanpa tahun, *Sari Hukum Agraria I, Konservasi Hak Atas Tanah, Landreform, Pendaftaran Tanah*, Fakultas Hukum UI, Jakarta, hal. 77.

Pelaksanaan pendaftaran tanah, perlu memperhatikan salah satu ketentuan, yaitu mengenai pemasangan tanda batas sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yakni:

- (1) 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 di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
- (2) Dalam penempatan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
- (3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas oleh Menteri.

Berdasarkan ketentuan tersebut pemegang hak atas mempunyai kewajiban untuk memasang atau menempatkan tanda batas. Dengan dilaksanakannya kewajiban memasang tanda batas oleh pemegang hak atas tanah, akan memberikan kepastian hukum mengenai data fisik terhadap batas tanah yang dimiliki atau dikuasai.

3. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas-asas sebagai berikut:

a. Asas sederhana

Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami

oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.

b. Asas aman

Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas terjangkau

Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

d. Asas mutakhir

Asas mutakhir, dimaksud kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan yang terjadi di kemudian hari. Sehingga diharapkan yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

e. Asas terbuka

Asas terbuka, dimaksud bahwa masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data-data yang benar setiap saat.

Pendaftaran hak-hak atas tanah bertujuan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak dalam arti kepastian tentang jenis hak (hak

milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan sebagainya), lokasi/letak tanah luas tanah dan batas-batas tanah yang jelas tepat dan benar, demikian juga setiap peralihan hak, hapusnya hak serta pembebanannya semuanya memerlukan pendaftaran guna mencegah terjadinya komplikasi hukum. Didalam pendaftaran tanah dikenal dua (2) macam stelsel pendaftaran tanah yaitu :

a. Sistem Negatip

Adapun ciri yang pokok dari sistem ini adalah bahwa pendaftaran tanah tidak memberikan jaminan bahwa orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah walaupun ia beritikad buruk. 30 Sistem negatip ini digunakan di negara belanda, Hindia belanda, negara bagian Amerika serikat dan Perancis, apabila diperhatikan atau dibandingkan sistem negatip dengan positip maka system negatip ini adalah kebalikan dari sistem tersebut. Pada system pendaftaran negatip ini apa yang tercantum dalam buku tanah dapat dibantah, walaupun ia beritikad baik dengan kata lain bahwa pendaftaran tidak memberikan jaminan bahwa nama yang tercantum dalam daftar dan sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh Hakim apabila terjadi sengketa hak sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada alat bukti yang lain yang membuktikan sebaliknya Jadi kelemahan dan stelsel ini adalah:

- 1) Tidak memberikan kepastian pada buku tanah
- 2) Peranan yang pasip dari pejabat balik nama

3) Mekanisme yang sulit serta sukar dimengerti oleh orang-orang biasa.

b. Sistem Positip

Adapun ciri yang pokok dari stelsel ini adalah bahwa pendaftaran menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah, walaupun ternyata ia bukan pemilik yang sebenarnya. Adapun sistem ini dikenal di negara Australia, Singapura, Indonesia, Jerman, dan Swiss, dalam sistem positip ini segala apa yang tercantum di dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti yang dikeluarkan adalah hal yang bersifat mutlak, artinya mempunyai kekuatan pembuktian yang tidak dapat diganggu gugat. Disini pendaftaran berfungsi sebagai jaminan yang sempurna dalam arti bahwa nama yang tercantum dalam buku tanah tidak dapat dibantah kebenarannya sekalipun nantinya orang tersebut bukan pemiliknya. Mengingat hal yang demikian inilah maka pendaftaran hak dan peralihannya selalu memerlukan pemeriksaan yang sangat teliti dan seksama sebelum pekerjaan pendaftaran dilaksanakan, para pelaksana pendaftaran tanah harus bekerja secara aktif serta harus mempunyai peralatan yang lengkap serta memakan waktu yang cukup lama dalam menyelesaikan pekerjaannya. Hal ini dapat dimaklumi karena pendaftaran hak tersebut mempunyai fungsi pendaftaran dan kekuatan yang mutlak, dengan demikian pengadilan dalam hal ini mempunyai wewenang di bawah kekuasaan administratif.

4. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah Menurut Perundang-undangan

Jenis-jenis hak atas tanah dapat dilihat dari ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang menyatakan:

a. Hak Milik

Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 yang dapat dijabarkan sebagai berikut:

- 1) Turun-temurun artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut tanpa perlu diturunkan derajatnya atau hak itu menjadi tiada atau memohon kembali ketika terjadi perpindahan tangan.⁵⁵
- 2) Terkuat menunjukkan: Jangka waktu hak milik tidak terbatas, hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti hak.⁵⁶
- 3) Terpenuh artinya, hak milik memberi wewenang kepada yang mempunyai paling luas dibandingkan dengan hak yang lain, hak milik merupakan induk dari hak-hak lain, hak milik tidak berinduk pada hak-hak yang lain, dilihat dari peruntukannya hak milik tidak terbatas.

Tentang sifat dari hak milik memang dibedakan dengan hak-hak atas tanah yang lainnya, seperti yang disebutkan dalam Pasal 20 UUPA di atas. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak

⁵⁵AP. Parlindungan, 2006, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, hal. 65.

⁵⁶Effendi Perangin, 2006, *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 237.

mutlak tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sifat demikian sangat bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata terkuat dan terpenuhi hanyalah dimaksudkan untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lain, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, maka hak miliklah yang paling kuat dan terpenuhi.⁵⁷

Adapun yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 21 UUPA, yaitu: Warga Negara Indonesia, Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.

b. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha ini merupakan hak khusus untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara baik bagi usaha di bidang pertanian, perikanan ataupun peternakan, seperti yang tercantum dalam Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Berlainan dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha hanya dapat diberikan oleh negara.⁵⁸

Berdasarkan Pasal 30 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak guna usaha

⁵⁷G. Kartasapoetra, dkk, 2010, *Hukum Tanah, Jaminan Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 7.

⁵⁸Effendy Perangin, *op. cit*, hal. 258.

dapat dipunyai oleh: Warga Negara Indonesia, Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dalam Pasal 29 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, jangka waktu hak guna usaha adalah selama 25 tahun atau 35 tahun dan atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang paling lama 25 tahun.

c. Hak Guna Bangunan

Dalam Pasal 35 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun yang bila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun. Sebagai suatu hak atas tanah maka hak guna bangunan memberi wewenang kepada yang mempunyai untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan.

Berlainan dengan hak guna usaha, maka penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna bangunan bukan untuk usaha pertanian, melainkan untuk bangunan, oleh karena itu, maka baik tanah negara maupun tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan hak guna bangunan.⁵⁹

Seperti halnya hak guna usaha, mengenai hak guna bangunan, juga diatur lebih lanjut di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40

⁵⁹ *Ibid.*, hal. 275.

Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.

Berdasarkan Pasal 30 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Pasal 19 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996, hak guna bangunan dapat dipunyai oleh: Warga Negara Indonesia, Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

d. Hak Pakai

Dalam Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.

Adapun yang dapat mempunyai hak pakai, seperti yang diatur dalam Pasal 42 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu: Warga Negara Indonesia, Orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di

Indonesia, Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

e. Hak Pengelolaan

Dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, dan Hak Pakai Atas Tanah, yang dimaksud dengan hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Adanya hak pengelolaan dalam hukum tanah tidak disebutkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, tetapi tersirat dalam pernyataan penjelasan umum bahwa : dengan berpedoman pada tujuan yang disebut di atas, negara dapat memberi tanah yang demikian kepada seseorang atau badan-badan dengan suatu hak menurut peruntukan dan keperluan, misal hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa (departemen, jawatan atau daerah swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing⁶⁰

5. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap,

⁶⁰Boedi Harsono, *op. cit.*, hal. 276.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL 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.

Menurut ketentuan Pasal 1 Angka 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Menurut ketentuan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat

meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.

Menurut ketentuan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, pengaturan pendaftaran tanah sistematis lengkap bertujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.

6. Tahapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap meliputi seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menurut Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap meliputi:

- a. seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya

- b. bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah.

Objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap meliputi bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Sesuai ketentuan Pasal 4 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilakukan dengan tahapan:

- a. Perencanaan
- b. Penetapan lokasi
- c. Persiapan
- d. Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas
- e. Penyuluhan
- f. Pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis
- g. Penelitian data yuridis untuk pembuktian hak
- h. Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya
- i. Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak
- j. Pembukuan hak

k. Penerbitan sertipikat hak atas tanah

l. Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan

m. Pelaporan

Tahapan sebagaimana tersebut di atas, menurut Pasal 4 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dilaksanakan sesuai objek, subjek, alas hak, dan proses serta pembiayaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

C. Tinjauan Umum Pentingnya Sertipikat Bagi Rakyat

1. Pengertian Sertipikat Tanah

Berdasarkan pengertian pada Pasal 1 angka 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.

Adapun yang dimaksud Pasal 19 ayat (2) huruf c pada Undang-Undang Pokok Agraria dalam pengertian sertipikat, yaitu pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, dikatakan demikian karena selama

tidak ada bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertipikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan, sedangkan alat bukti lain tersebut hanya dianggap sebagai alat bukti permulaan dan harus dikuatkan oleh alat bukti yang lainnya.

Disebutkan oleh James Julianto Irawan, bahwa sertipikat adalah suatu akta yang sengaja dibuat untuk bukti tentang adanya suatu peristiwa tertentu.⁶¹ Berdasarkan pendapat tersebut dapat dipahami bahwa sertipikat tanah merupakan surat tanda bukti hak yang merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai macam hak, subyek hak, maupun tanahnya.

Penerbitan sertipikat dan diberikan kepada yang berhak dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. sedangkan fungsi sertipikat adalah sebagai alat pembuktian kepemilikan hak atas tanah.

2. Dasar Hukum Penerbitan Sertipikat Tanah

Sertipikat hak atas tanah merupakan hasil akhir proses pendaftaran tanah yang berisi data fisik dan data yuridis. Dasar hukum penerbitan sertipikat diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Disebutkan dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa pendaftaran tanah adalah:

⁶¹James Julianto Irawan, 2014, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 197.

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.

Data Fisik menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

Data Yuridis menurut Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 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.

Tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah adalah:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan bidang 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 membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

D. Fungsi Tanah Dalam Perspektif Islam

1. Fungsi Kepemilikan Tanah Menurut Islam

Para pakar hukum Islam (*fuqaha*) berpendapat bahwa penguasa dan pemilik hakiki atas semua tanah adalah Allah SWT.⁶² Adapun penguasaan atau pemilikan atas tanah oleh manusia hanya bersifat majaz, yaitu sebagai amanah (kepercayaan atau titipan Allah) yang diberikan kepada manusia untuk dipergunakan sesuai dengan aturan-aturan yang berlaku. Hak milik yang dipunyai seseorang merupakan amanah Allah di tangannya.⁶³ Allah menciptakan bumi atau segala sesuatu untuk kepentingan manusia.

Tanah bagi manusia merupakan karunia dari Allah SWT yang sangat tidak ternilai. Seseorang yang menguasai atau memiliki tanah dianggap menerima “amanah/kepercayaan” dari Allah untuk menggunakan (*tasarruf*) sesuai ketentuan yang digariskan Allah dalam Al Qur’ân dengan menitik beratkan kepada kemaslahatan umum (*masalahah al’ammah*).⁶⁴

Pernyataan-pernyataan para pemikir Islam menunjukkan bahwa semua segi termasuk masalah pertanahan dalam hukum Islam bersumber dari dua kecenderungan pemikiran (faham) manusia yaitu:⁶⁵

⁶²Tholhah Hasan,1999,“Pertanahan dari Perspektif Agama Islam dan Budaya Muslim Menuju Pembangunan Indonesia Yang Berkeadilan dan Berkelanjutan, *Makalah, Seminar Nasional Pertanahan: Pemberdayaan Hak-Hak Rakyat Atas Tanah ditinjau dari Aspek Hukum, Sosial, Politik, Agama, dan Budaya*,Yogyakarta, tanggal 25-26 Februari, hal. 90. dalam Muhammad Muhibbin, 2017, ”Perspektif Hukum Islam Tentang Konsep Penguasaan Tanah”, *Jurnal Ar-Risalah*, Forum Kajian Hukum dan Sosial Kemasyarakatan, Vol. 17, No. 1, Juni, hal. 61.

⁶³Abdul Aziz Dahlan, 2006, *Ensiklopedi Islam Juz II*, PT Ihktiar Baru van Hoeve, Jakarta, hal. 53.

⁶⁴Muhammad Muhibbin, 2017, “Perspektif Hukum Islam Tentang Konsep Penguasaan Tanah”, *Jurnal Ar-Risalah*, Forum Kajian Hukum dan Sosial Kemasyarakatan, Vol. 17, No. 1, Juni, hal. 61.

⁶⁵*Ibid.*, hal. 68.

- a. Kecenderungan para teolog yang selalu mendasarkan pikirannya atas suatu keyakinan kepada agamanya/ketuhanan atau pikiran yang bersifat “teosentrik”
- b. Kecenderungan para philosophers (Al-Falasifah) yang mendasarkan pemikirannya atas akal semata atau pikiran yang bersifat “antroposentrik”.

Pemilikan tanah dalam Islam tidak mengenal istilah zamindari atau sistem tuan tanah atau feodalisme karena dua hal, yaitu:⁶⁶

- a. Sistem pemilikan atau penguasaan tanah zamindari bertentangan dengan prinsip distribusi kekayaan yang adil.
- b. Sistem zamindari merintangi pemanfaatan tanah yang tepat, karena tanah yang tidak terpakai merupakan hal yang mubadzir.

Seseorang yang memiliki tanah luas, namun tidak dapat memanfaatkan dengan baik sumber daya produksinya, maka negara menurut pemerintahan Islam berhak mengambil tindakan kepada pemiliknya agar tanah tersebut dapat dimanfaatkan dengan baik.

Ketentuan syariat Islam mengenai pemilik tanah adalah bahwa ia harus terus-menerus menggunakannya. Pemilik tanah jika membiarkan tanahnya kosong dan tidak digarap selama tiga tahun secara terus menerus, maka pemilik tanah tersebut tidak berhak lagi atas tanah tersebut dan

⁶⁶Abdul Mannan, 2007, *Teori Dan Praktek Ekonomi Islam*, Dana Bhakti Wakaf, Yogyakarta, hal. 154.

negara (Islam) berhak memberikan tanah tersebut kepada orang lain yang dapat mengelolanya.⁶⁷

Menurut al-Qur'an tanah harus menjadi milik bersama demi pemanfaatan yang sebaik-baiknya bagi masyarakat. Hal tersebut dapat dilihat dari firman Allah SWT sebagaimana termaktib dalam Al-Qur'an Surah Al-A'raf ayat 128:



Artinya: Musa berkata kepada kaumnya. Mohonlah pertolongan kepada Allah, dan bersabarlah, sesungguhnya bumi ini kepunyaan Allah, dipusakakan-Nya kepada siapa yang dikehendaki-Nya dari hamba-hamba-Nya. Dan kesudahan yang baik adalah bagi orang yang bertakwa.

Berdasarkan ketentuan ayat di atas, dapat dipahami bahwa Allah SWT menciptakan bumi ini untuk dinikmati oleh semua makhluknya. Lebih lanjut dijelaskan oleh Aabdul Manan bahwa sumber-sumber daya alam yang ada di bumi ini harus dinikmati oleh semua orang sesuai dengan kemampuan fisik dan mental masing-masing individu dalam mencari nafkah.⁶⁸

Seorang pemilik tanah boleh menanami tanahnya dengan alat, benih, hewan dan pekerja-pekerjanya, namun jika pemilik tanah tersebut

⁶⁷Taqi al-Din an-Nabhani, 2006, *Membangun Sisten Ekonomi Alternatif*, Rislah Gusti, Surabaya, hal. 140.

⁶⁸Abdul Mannan, 2007, *Op.cit.*, hal. 77-78.

tidak mampu maka negara akan membantunya dalam pengelolaan tanah tersebut. Melalui cara ini diharapkan tidak akan ada tanah yang kosong dan tidak produktif.

Menurut hukum Islam, tanah dapat dimiliki dengan cara memagari (tahjir), diberikan secara cuma-cuma oleh khalifah (iqta'), bisa juga dengan menghidupkan tanah mati (Ihya' al-Mawat), bisa dengan waris, dan dengan cara membeli.⁶⁹

Tanah menurut hukum Islam harus dapat dimanfaatkan secara optimal bagi kepentingan rakyat atau masyarakat keseluruhan, serta dalam rangka menjamin tercapainya tujuan politik ekonomi Islam yakni adanya jaminan kebutuhan pokok bagi setiap anggota masyarakat sekaligus menjamin adanya peluang untuk memenuhi kebutuhan pelengkap (sekunder dan tersier) masyarakat.

Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai “hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (*milkiyah*), pengelolaan (*tasarruf*), dan pendistribusian (*tauzi'*) tanah”.⁷⁰ Kepemilikan hak atas tanah menurut hukum Islam dapat dibedakan menjadi:⁷¹

- a. Hak Milik (Al-Milkiyah)
- b. Hak Sewa (Ijarah)
- c. Hak Pakai/Hak Bagi Hasil (Muzara'ah)

⁶⁹ *Ibid.*

⁷⁰ Jamaluddin Mahasari, 2007, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, Gama Media, Yogyakarta, hal. 39.

⁷¹ *Ibid.*

d. Hak membuka Tanah (Ihya" al-mawat)

e. Hak Gadai atas Tanah (Rahn)

Hukum Islam mengakui adanya hak kepemilikan manusia, meskipun hak itu hanya terbatas pada legalitas pengelolaan dan pemanfaatannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan syari' (Allah) sebagai pemilik sebenarnya, sebagaimana firman Allah SWT dalam QS Al-Maidah ayat 120 sebagai berikut:

لِلَّهِ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَمَا فِيهِنَّ وَهُوَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ ﴿١٢٠﴾

Artinya: "Kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan apa yang ada di dalamnya dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu".

Allah memberikan hak dan wewenang kepada manusia untuk memiliki, mengelola dan memanfaatkan seluruh benda yang ada termasuk di dalamnya bumi dan segala isinya adalah karunia Allah Swt. Konsep hak milik atau kepemilikan dalam Islam, dalam terma fikih sering disebut sebagai milkiyah.

2. Syarat Pemberian tanah oleh Negara menurut Islam

Sistem pengelolaan tanah dalam pemerintahan Islam pada zaman kekhalifahan, menitikberatkan pada pemanfaatan tanah untuk kepentingan umum. Berdasarkan hal tersebut, maka Khalifah dalam memberikan tanah

kepada rakyatnya, tidak hanya sekedar memberikan begitu saja melainkan ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi, yaitu:⁷²

a. Bermanfaat bagi masyarakat

Setiap pemberian bantuan tanah adalah bertujuan kepentingan masyarakat. Dalam hal tanah yang diberikan tersebut terbukti suatu saat tidak mendatangkan manfaat bagi masyarakat, maka bantuan tanah tersebut dapat ditarik Kembali. Demikian pula apabila ternyata terdapat bentuk bantuan lain yang lebih bermanfaat maka tanah tersebut akan diambil kembali. Bantuan-bantuan tersebut bertujuan untuk memperoleh hasil maksimal dan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat umum.

b. Pekerjaan untuk kesejahteraan umum

Bantuan-bantuan tanah ini diberikan kepada orang-orang yang terikat dalam pekerjaan sosial, namun orang tersebut tidak dapat membiayai kehidupan mereka.

Bantuan-bantuan tanah untuk kesejahteraan umum juga diberikan kepada para muallaf agar mereka merasa senang dan tenang dalam membiayai kehidupan mereka.

c. Kemampuan dan kebutuhan penduduk

Bantuan-bantuan tanah oleh pemerintah Islam pada umumnya diberikan berdasarkan kemampuan dan kebutuhan orang tersebut. Orang yang mempunyai ketrampilan dan kemampuan mengolah tanah mendapat

⁷² Nasrun Haroen, 2000, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, hal. 241-243.

prioritas utama dalam memperoleh jatah bantuan dari pemerintahan Islam. Pemerintahan Islam memberi bantuan tanah berdasarkan kebutuhan penerima bantuan.

Tujuan agama (*maqosid al-syar'i*) mengenai penguasaan tanah pada dasarnya adalah bagaimana tanah itu memberikan kemanfaatan sebanyak-banyaknya bagi masyarakat luas, dan tidak hanya dinikmati oleh beberapa gelintir manusia saja. Penggusuran dari hak orang-orang yang memilikinya dipandang sebagai perbuatan yang tercela dan berdosa.⁷³

Para pakar hukum islam menetapkan bahwa ada batasan dalam pemanfaatan milik pribadi, yaitu tidak memudharatkan orang lain. Di samping itu, dalam pemanfaatan milik pribadi diupayakan agar memberi manfaat kepada orang lain, selama tidak memudharatkan pemiliknya sendiri. Dalam membangun rumah misalnya harus disediakan jalan untuk tetangga belakang rumah itu agar mereka dapat dengan leluasa pulang pergi ke rumah mereka.⁷⁴

⁷³Tholhah Hasan, *Op.cit.*, hal. 8.

⁷⁴Muhibbin, 2012, *Pokok-Pokok Pikiran Hukum Agraria*, Visipress Media, Surabaya, hal.108.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

A. Upaya Pemerintah Kabupaten Jepara Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara

1. Gambaran Umum Kabupaten Jepara

Kabupaten Jepara merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Jawa Tengah yang beribukota di Jepara, dengan jarak tempuh ke Ibukota Provinsi (Kota Semarang) sekitar 71 km. Secara geografis Kabupaten Jepara terletak pada posisi 110°9'48,02" sampai 110° 58' 37,40" Bujur Timur, 5° 43' 20,93" sampai 6° 47' 25,81" Lintang Selatan.⁷⁵ Batas-batas wilayah administratif Kabupaten Jepara adalah sebagai berikut:⁷⁶

Sebelah Utara : Laut Jawa

Sebelah Selatan : Kabupaten Demak

Sebelah Barat : Laut Jawa

Sebelah Timur : Kabupaten Kudus dan Kabupaten Pati

Kabupaten Jepara meliputi 16 kecamatan, 11 kelurahan, dan 184 desa, 1.015 RW dan 4.766 RT. Kecamatan dengan jarak terdekat dari ibukota kabupaten adalah Kecamatan Tahunan, yaitu 7 km dan yang terjauh adalah Kecamatan Karimunjawa, yaitu 90 km. Luas wilayah Kabupaten Jepara per kecamatan dapat dilihat pada tabel berikut ini:

⁷⁵Badan Pusat Statistik, 2022, *Kabupaten Jepara dalam Angka Tahun 2022*, BPS Kab Jepara, Jepara, hal. 45.

⁷⁶*Ibid.*

Tabel 1
Luas Wilayah Kabupaten Jepara Per Kecamatan

No	Wilayah Kecamatan	Keterangan		
		Luas (Km ²)	Persentase (%)	Desa/Kel
1	Kedung	43,063	4,29	18
2	Pecangaan	35,878	3,57	12
3	Kalinyamatan	23,700	2,36	12
4	Welahan	27,642	2,75	15
5	Mayong	65,043	6,48	18
6	Nalumsari	56,965	5,67	15
7	Batealit	88,879	8,85	11
8	Tahunan	38,906	3,87	15
9	Jepara	24,667	2,46	16
10	Mlonggo	42,402	4,22	8
11	Pakis aji	60,553	6,03	8
12	Bangsri	85,352	8,50	12
13	Kembang	108,124	10,77	11
14	Keeling	123,116	12,26	12
15	Donorojo	108,642	10,82	8
16	Karimunjawa	71,200	7,09	4
	Jumlah	1.004,132	100,00	195

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara Tahun 2022

Berdasarkan tabel tersebut di atas dapat diketahui bahwa luas wilayah Kabupaten Jepara 1.004,132 km², dengan Kecamatan terluas adalah Kecamatan Keling (123,116 km²), dan yang terkecil adalah Kecamatan Kalinyamatan (23,700 km²), sementara kecamatan yang memiliki jumlah desa terbanyak adalah Kecamatan Kedung dan Kecamatan Mayong, yaitu 18 desa, sedangkan kecamatan yang memiliki jumlah desa paling sedikit adalah Kecamatan Karimunjawa, yaitu 4 desa.

Berdasarkan letak geografis, Kabupaten Jepara dipandang “kurang menguntungkan” karena tidak dilalui oleh Jalur Pantura yang merupakan jalur utama pergerakan distribusi barang dan manusia di Pulau Jawa.

Kabupaten Jepara mempunyai potensi strategis ditinjau dari letak geografis kelautan, terlebih dengan kembali menguatnya paradigma pembangunan yang berbasis kemaritiman. Keunggulan komparatif yang menonjol dari aspek maritim adalah garis pantai sepanjang ±82 km yang sangat potensial untuk pengembangan pariwisata, salah satunya adalah Kawasan Karimunjawa yang telah ditetapkan sebagai salah satu Kawasan Pengembangan Pariwisata Nasional (KPPN), Destinasi Pariwisata Nasional (DPN) dan Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN) berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 50 Tahun 2011 Tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata Nasional Tahun 2010–2025. Kabupaten Jepara juga memiliki daerah perbukitan yang merupakan bagian dari lereng Gunung Muria sehingga potensial untuk pengembangan perkebunan dan kehutanan.

Kondisi sosio kultural kabupaten Jepara dipengaruhi oleh keberadaan ruang yang terbatas. Kondisi ruang yang terbatas rentan menimbulkan konflik antar pemangku kepentingan (*stakeholders*), terlebih dengan karakteristik masyarakat pesisir yang lebih terbuka dan keras. Beberapa permasalahan yang muncul, baik yang bersifat alamiah maupun sebagai bagian dari dinamika pembangunan di Kabupaten Jepara, yang sifatnya strategis antara lain:

- a. Beberapa bagian wilayah Kabupaten Jepara memiliki topografi lebih dari 40% (sangat curam) sehingga berpotensi longsor.

- b. Sebagian jenis tanah di Kabupaten Jepara ada yang sangat peka terhadap erosi (regosol coklat) sehingga tidak memungkinkan untuk dilakukan pengembangan di atasnya.
- c. Adanya rawan bencana banjir, tanah longsor dan angin topan akan menjadi salah satu kendala dalam pembangunan wilayah
- d. Permasalahan lingkungan, seperti alih fungsi lahan yang belum terkendali (terutama dari kawasan lindung ke kawasan budidaya) dengan baik, abrasi dan rob, kerusakan daerah hulu sungai akibat pertambangan yang tidak berwawasan lingkungan.
- e. Terpusatnya perkembangan pada kawasan-kawasan tertentu, sehingga mempersulit dalam pemerataan pembangunan.
- f. Belum optimalnya fungsi pengendalian yang bersifat preventif agar tidak terjadi konflik dalam pemanfaatan ruang.

Penataan ruang yang terpadu, serasi dan berkualitas, dapat dijadikan rujukan oleh semua stakeholders pembangunan dalam memanfaatkan ruang, serta memberikan kepastian hukum dalam pemanfaatan ruang juga akan mendorong masyarakat untuk berperan aktif, baik pada proses perencanaan, pemanfaatan maupun pengendalian pemanfaatan ruang.

Pemerintah Kabupaten Jepara dengan memanfaatkan ruang wilayah secara berdaya guna, serasi, selaras, seimbang, dan berkelanjutan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pertahanan keamanan, telah menyusun Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Jepara

melalui Peraturan Daerah Kabupaten Jepara Nomor 2 Tahun 2011 tentang RTRW Kabupaten Jepara Tahun 2011-2031.

Rencana struktur ruang Kabupaten Jepara diwujudkan berdasarkan arahan pengembangan sistem pusat kegiatan dan sistem jaringan prasarana wilayah. Rencana sistem pusat kegiatan, terdiri dari:

- a. Pusat Kegiatan Lokal (PKL) sebagai kawasan perkotaan yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala kabupaten atau beberapa kecamatan, meliputi: perkotaan Jepara dan Pecangaan;
- b. Pusat Kegiatan Lokal Promosi (PKLp) sebagai pusat kegiatan yang untuk di kemudian hari ditetapkan sebagai PKL, meliputi: perkotaan Bangsri, Mayong, Keling dan Karimunjawa;
- c. Pusat Pelayanan Kawasan (PPK) sebagai kawasan perkotaan yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala kecamatan atau beberapa desa, meliputi: perkotaan Kedung, Mlonggo, Batealit, Kembang, Pakisaji, Kalinyamatan, Nalumsari, Welahan, dan Donorojo; dan
- d. Pusat Pelayanan Lingkungan (PPL) sebagai pusat permukiman yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala antardesa, meliputi: Desa Mantingan, Teluk Awur, Raguklampitan, Kerso, Kedungmalang, Ujungwatu, Keling, Suwawal, Slagi, Lebak, Bondo, Srikandang, Bucu, Tubanan, Guwosobokerto, Ngroto, Welahan, Troso, Kaliombo, Banyuputih, Mayong Kidul, Pelang, Bandung, Pringtulis, Daren dan Ngetuk.

2. Pendaftaran Tanah Sertipikat Lengkap Di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara

Program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Jepara pada dasarnya merupakan pelaksanaan dari kebijakan pemerintah pusat melalui Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menegaskan, bahwa yang dimaksud dengan 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.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran

Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi:⁷⁷

a. Pengumpulan data fisik

Data Fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

b. Pengumpulan data yuridis

Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum atau status penguasaan bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, pemegang hak atau pihak yang menguasai, dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Menurut Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, kebijakan regulasi PTSL dimaksudkan sebagai pedoman pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dilaksanakan desa demi desa di wilayah kabupaten dan kelurahan demi kelurahan di wilayah perkotaan yang meliputi semua bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Ditegaskan dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis

⁷⁷Wawancara, Cahyo Budiarto, Kadastro Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, tanggal 1 April 2022

Lengkap, bahwa regulasi ini bertujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.

Berdasarkan penjelasan dari Kasi Survey dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, disampaikan bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap meliputi:⁷⁸

- a. Seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia
- b. Seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah.
- c. Bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Tahapan program pendaftaran tanah sistematis lengkap secara normatif diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018

⁷⁸Wawancara, Triyono, Kasi Survey dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, tanggal 6 Mei 2022

Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Ditegaskan dalam ketentuan Pasal 4 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilakukan dengan tahapan:

- a. Perencanaan
- b. Penetapan lokasi
- c. Persiapan
- d. Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas
- e. Penyuluhan
- f. Pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis
- g. Penelitian data yuridis untuk pembuktian hak
- h. Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya
- i. Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak
- j. Pembukuan hak
- k. Penerbitan sertipikat hak atas tanah
- l. Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan
- m. Pelaporan.

3. Upaya Pemerintah Kabupaten Jepara Dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara

Pemerintah Kabupaten Jepara melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, sejak tahun 2017 telah mempersiapkan pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sertipikat Lengkap (PTSL). Pendaftaran Tanah Sertipikat Lengkap (PTSL) di Kabupaten Jepara dilakukan secara bertahap. Berdasarkan hasil penelitian dapat dijelaskan tahapan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Jepara adalah sebagai berikut:⁷⁹

a. Tahap Perencanaan

Tahap perencanaan merupakan tahap awal dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Sesuai ketentuan Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dapat dilaksanakan melalui kegiatan PTSL, atau gabungan dari kegiatan PTSL dengan program dan/atau kegiatan lain, yaitu:

- 1) Program Sertipikasi Lintas Sektor
- 2) Program Sertipikasi massal swadaya masyarakat
- 3) Program atau kegiatan sertipikasi massal redistribusi tanah objek landreform, konsolidasi tanah, dan transmigrasi

⁷⁹Wawancara, Cahyo Budiarto, Kadastra Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, tanggal 1 April 2022.

4) Program atau kegiatan sertifikasi massal lainnya, atau gabungan dari beberapa/seluruh kegiatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tersebut, dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara menetapkan penyebaran target Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di desa-desa dan kelurahan-kelurahan dan kecamatan-kecamatan di wilayah Kabupaten Jepara.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara secara bertahap menetapkan lokasi penyebaran target Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dikonsentrasikan pada beberapa desa/kelurahan dan/atau kecamatan di wilayah Kabupaten Jepara.

b. Tahap Penetapan lokasi

Sesuai ketentuan Pasal 7 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang menetapkan lokasi kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di wilayah kerjanya.

Penetapan lokasi, dapat dilakukan dalam satu wilayah desa/kelurahan atau secara bertahap dalam satu hamparan. Hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, penetapan lokasi dilakukan dengan ketentuan:

- 1) Berdasarkan ketersediaan anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang telah dialokasikan dalam APBN/APBD, PNPB, Corporate Social Responsibility (CSR) atau sumber dana PTSL lainnya
- 2) Diprioritaskan pada lokasi desa/kelurahan yang ada kegiatan PRONA/PRODA, lintas sektor, Sertipikat Massal Swadaya (SMS), CSR dan/atau program pendaftaran tanah massal lainnya, atau berdasarkan ketersediaan dana yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, untuk 1 (satu) desa/kelurahan PTSL
- 3) Mempertimbangkan kemampuan sumber daya manusia/petugas pelaksana Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada masing-masing Kantor Pertanahan.

Apabila lokasi yang ditetapkan terdiri dari beberapa desa/kelurahan, maka sesuai ketentuan Pasal 7 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, diupayakan agar desa/kelurahan yang menjadi objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap letaknya berdekatan.

Pasal 7 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menetapkan bahwa penetapan lokasi dilampiri dengan peta lokasi. Penetapan Lokasi, menurut Pasal 7 ayat (6) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dibuat dalam bentuk keputusan.

c. Tahap Persiapan

Tahap persiapan diatur dalam ketentuan Pasal 9 dan Pasal 10 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Disebutkan dalam ketentuan Pasal 9 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, bahwa Kepala Kantor Pertanahan melakukan persiapan pelaksanaan kegiatan PTSL dengan menyiapkan:

- 1) Sarana dan prasarana pelaksanaan kegiatan PTSL
- 2) Sumber daya manusia
- 3) Kebutuhan transportasi
- 4) Koordinasi dengan aparat pemerintah lainnya
- 5) Alokasi anggaran.

Setelah lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ditetapkan, menurut Pasal 10 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Kepala Kantor Pertanahan menyiapkan peta dasar pendaftaran yang berbentuk peta garis atau peta foto. Jika peta dasar pendaftaran belum tersedia, maka sesuai ketentuan Pasal 10 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Kepala Kantor Pertanahan menyiapkan peta lainnya yang digunakan sebagai peta kerja.

Peta dasar dan peta lainnya telah memuat pemetaan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar haknya. Menurut Pasal 10 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Dalam hal bidang-bidang tanah terdaftar belum dipetakan atau sudah dipetakan tetapi tidak pada posisi sebenarnya, maka pemetaan bidang-bidang tanah tersebut dilakukan bersamaan dengan pemetaan hasil pengukuran bidang tanah secara sistematis.

- d. Tahap Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas

Pembentukan dan Penetapan Panitia Adjudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten

Jejara. Hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang menyebutkan bahwa Kepala Kantor Pertanahan membentuk dan menetapkan Panitia Ajudikasi PTSL dan satgas, yang dituangkan dalam bentuk keputusan.

Pasal 11 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menegaskan bahwa sebelum melaksanakan tugasnya, Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan satgas wajib mengangkat sumpah di hadapan pejabat yang mengangkatnya.

Susunan Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, menurut penjelasan salah satu Panitia Ajudikasi, terdiri atas:⁸⁰

- 1) Ketua Panitia merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan.
- 2) Wakil Ketua yang membidangi infrastruktur agraria merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan infrastruktur pertanahan.
- 3) Wakil Ketua yang membidangi hubungan hukum agraria merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan hubungan hukum pertanahan.

⁸⁰Wawancara, Agung Kepala Pengukuran Panitia Ajudikasi Desa Krpyak Kecamatan Tahunan Kabupaten Jejara, tanggal 05 Mei 2022.

- 4) Sekretaris yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan.
- 5) Kepala Desa/Kelurahan setempat atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya
- 6) Anggota dari unsur Kantor Pertanahan sesuai kebutuhan.

Mengenai susunan panitia adjudikasi tersebut di atas, diatur dalam ketentuan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang menyebutkan bahwa panitia Adjudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terdiri atas:

- 1) Ketua merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan;
- 2) Wakil Ketua bidang fisik merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan infrastruktur pertanahan;
- 3) Wakil Ketua bidang yuridis merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan hubungan hukum pertanahan;
- 4) Sekretaris, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan;
- 5) Kepala Desa/Kelurahan setempat atau Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya; dan
- 6) Anggota dari unsur Kantor Pertanahan, sesuai kebutuhan.

Dinyatakan dalam ketentuan Pasal 12 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dengan mempertimbangkan ketersediaan sumber daya manusia, setiap Panitia Adjudikasi PTSL dapat dibentuk untuk lebih dari 1 (satu) atau untuk beberapa wilayah kecamatan dengan melibatkan unsur perangkat setiap desa/kelurahan yang bersangkutan.

Menurut penjelasan narasumber, Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap mempunyai tugas sebagai berikut:⁸¹

- 1) Menyiapkan rencana kerja PTSL
- 2) Mengumpulkan Data Fisik dan dokumen asli Data Yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya
- 3) Memberikan asistensi terhadap kelengkapan persyaratan bukti kepemilikan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
- 4) Memeriksa kebenaran formal Data Fisik dan data Yuridis alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah
- 5) Mengumumkan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah yang sudah dikumpulkan
- 6) Memfasilitasi penyelesaian sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan
- 7) Mengesahkan hasil pengumuman yang akan digunakan sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak serta pendaftaran hak
- 8) Menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan kepada Kepala Kantor Pertanahan
- 9) Melakukan supervisi pelaksanaan dan hasil pekerjaan Satuan Tugas Fisik dan Satuan Tugas Yuridis.

⁸¹Wawancara, Agung Kepala Pengukuran Panitia Ajudikasi Desa Krpyak Kecamatan Tahunan Kabupaten Jepara, tanggal 05 Mei 2022.

Mengenai tugas dari Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, bahwa Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap PTSL, mempunyai tugas:

- a. Menyiapkan rencana kerja dan jadwal kegiatan PTSL
- b. Mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya;
- c. Memberikan asistensi terhadap kelengkapan persyaratan bukti kepemilikan/penguasaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- d. Memeriksa kebenaran formal data fisik dan data yuridis alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah;
- e. Mengumumkan data fisik dan data yuridis bidang-bidang tanah yang sudah dikumpulkan
- f. Memfasilitasi penyelesaian sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang disengketakan;
- g. Mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud dalam huruf e, sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak serta pendaftaran hak
- h. Menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan kepada Kepala Kantor Pertanahan; dan
- i. Melakukan supervisi pelaksanaan dan hasil pekerjaan Satgas Fisik dan Satgas Yuridis.

e. Tahap Penyuluhan

Menurut ketentuan Pasal 16 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, penyuluhan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan beserta Panitia Ajudikasi PTSL, Satgas Fisik dan Satgas Yuridis. Sesuai ketentuan Pasal 16 ayat

(2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Penyuluhan dilakukan dengan memberikan penjelasan paling sedikit mengenai:

- 1) Manfaat bagi masyarakat, pemerintah dan negara atas hasil pelaksanaan kegiatan PTSL;
- 2) Tahapan dan mekanisme kegiatan PTSL;
- 3) Penetapan dan pemasangan tanda batas masing- masing bidang tanah;
- 4) Dokumen yuridis yang perlu disiapkan;
- 5) Jadwal pengukuran bidang tanah dan pengumpulan data yuridis oleh Satgas Fisik dan Satgas Yuridis;
- 6) Hasil akhir kegiatan PTSLI
- 7) Pembiayaan yang disediakan oleh Pemerintah dan/atau sumber lain yang sah melalui kegiatan PTSL;
- 8) Akibat hukum yang terjadi apabila kewajiban dan tanggung jawab di atas tidak dipenuhi;
- 9) Hak untuk mengajukan keberatan atas hasil adjudikasi yang diumumkan selama jangka waktu pengumuman; dan
- 10) Biaya-biaya dan/atau pajak yang akan ditanggung oleh peserta kegiatan PTSL.

Penyuluhan dilakukan kepada masyarakat, baik yang sudah maupun belum memiliki sertipikat, juga dapat dilakukan kepada Pemerintah

Daerah, Instansi terkait, Penegak Hukum dan/atau tokoh-tokoh masyarakat.

f. Tahap Pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis

Pengumpulan data fisik dilakukan melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan yang meliputi:⁸²

- 1) Pembuatan peta dasar pendaftaran
- 2) Penetapan batas bidang-bidang tanah
- 3) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran
- 4) Pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur.

Dinyatakan dalam ketentuan Pasal 17 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, pelaksanaan pengumpulan, pengolahan dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis penetapan hak dan pendaftaran tanah menggunakan daftar isian, blanko, peta dan daftar lainnya serta isian atau entri yang ada dalam aplikasi KKP.

Berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Kepala Kantor Pertanahan harus memastikan kesesuaian data yang dihasilkan dari kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan

⁸²Wawancara, Agung Kepala Pengukuran Panitia Ajudikasi Desa Krpyak Kecamatan Tahunan Kabupaten Jepra, tanggal 05 Mei 2022.

data elektronik dalam aplikasi KKP sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Daftar isian, blanko, peta dan daftar lainnya, menurut Pasal 17 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, menggunakan daftar isian, blanko, peta dan daftar lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dengan penyesuaian kebutuhan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Dalam rangka optimalisasi dan simplifikasi pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, menurut Pasal 18 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap:

- 1) Kegiatan pengumpulan data fisik oleh Satgas Fisik dan pengumpulan data yuridis oleh Satgas Yuridis, dilakukan oleh 1 (satu) tim untuk setiap desa/kelurahan lokasi objek PTSL;
- 2) Kegiatan pengumpulan data fisik dan identifikasi bidang-bidang tanah dapat mengoptimalkan pihak ketiga dan partisipasi masyarakat;
- 3) Kegiatan pengumpulan data yuridis harus dikoordinasikan dengan Pemerintah Desa/Kelurahan, agar data yuridis peserta kegiatan PTSL dapat dikumpulkan secara kolektif pada suatu tempat yang telah ditetapkan sebelumnya untuk masing-masing desa/kelurahan.

g. Tahap Penelitian data yuridis untuk pembuktian hak

Tahapan penelitian data yuridis dilakukan untuk memastikan keterangan yang tertuang di dalam data fisik dan data yuridis sesuai dengan keadaan di lapangan, yang dilakukan dengan cara:⁸³

- 1) Menggali informasi mengenai kesesuaian nama dan profesi peserta Ajudikasi PTSL.
- 2) Membandingkan kesesuaian antara keterangan yang tertera di dalam formulir isian inventarisasi dan dokumen/data yuridis dengan kondisi penguasaan dan penggunaan tanah tersebut, serta kesesuaian letak, batas dan luas yang tertuang dalam data fisik yaitu Peta Bidang Tanah, dan data fisik lainnya apabila diperlukan, dengan kenyataan di lapangan.

Ditegaskan dalam ketentuan Pasal 22 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, bahwa untuk keperluan pembuktian hak, Panitia ajudikasi PTSL melakukan penelitian data yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21.

Dalam hal bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau tidak ada sama sekali maka menurut Pasal 22 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis

⁸³Wawancara, Triyono, Kasi Survey dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, tanggal 6 Mei 2022.

Lengkap, dapat dilengkapi dan dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang pemilikan dan/atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik oleh yang bersangkutan.

Menurut Pasal 22 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, unsur itikad baik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:

- 1) Kenyataan secara fisik menguasai
- 2) Menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah secara turun temurun dalam waktu tertentu
- 3) Memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.

Lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 22 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap disebutkan bahwa Itikad baik dibuktikan dengan pernyataan pemohon/peserta Ajudikasi PTSL yang menyatakan:

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

Menurut Pasal 22 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Surat pernyataan dibuat dengan ketentuan:

1) Disaksikan paling sedikit oleh 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar sebagai pemilik dan yang menguasai bidang tanah tersebut;

2) Dibuat berdasarkan keterangan yang sebenar-benarnya dan dapat dipertanggungjawabkan baik secara perdata maupun pidana, dan apabila di kemudian hari terdapat unsur ketidakbenaran dalam pernyataannya bukan merupakan tanggung jawab Panitia Ajudikasi PTSL

h. Tahap Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya

Disebutkan dalam ketentuan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, bahwa untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah, data yuridis dan data fisik bidang tanah dan peta bidang-bidang tanah diumumkan dengan menggunakan formulir Pengumuman Data

Fisik dan Data Yuridis (DI 201B) selama 14 (empat belas) hari kalender di Kantor Panitia Ajudikasi PTSL dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan.

Ditegaskan dalam ketentuan Pasal 24 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, bahwa pihak yang berkepentingan diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan mengenai Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201B) selama jangka waktu pengumuman.

Menurut Pasal 24 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, setelah masa pengumuman berakhir, data fisik dan data yuridis disahkan oleh Panitia Ajudikasi PTSL yang dibuat dalam bentuk Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 202).

Menurut penjelasan narasumber, asas publisitas dapat diperkuat dengan memasang tanda atau papan yang bertuliskan:⁸⁴

“Bidang Tanah atas Nama: Ini Dalam Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Bagi Pihak yang Berkeberatan Agar Menyampaikannya Kepada Panitia Ajudikasi PTSL Setempat.”

Tanda atau papan tersebut diletakkan pada lokasi PTSL oleh masing-masing pemilik tanah peserta adjudikasi PTSL. Kebenaran materiil Data

⁸⁴Wawancara, Triyono, Kasi Survey dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, tanggal 6 Mei 2022.

Fisik dan Data Yuridis sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemohon/pemilik/peserta ajudikasi PTSL.

i. Tahap Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak

Menurut ketentuan Pasal 26 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dalam hal bidang tanah data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah (Kluster 1), maka berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis, Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menindaklanjuti dengan:

- 1) Menegaskan konversi menjadi Hak Milik atas nama pemegang hak yang terakhir, untuk bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan, dan memberi catatan pada Risalah Penelitian Data Yuridis sebagai berikut:

“Berdasarkan data fisik dan data yuridis yang disahkan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis nomor ... tanggal ..., hak atas tanah ini ditegaskan konversinya menjadi Hak Milik dengan pemegang hak tanpa/dengan catatan ada keberatan (tidak ke pengadilan/sedang diproses di pengadilan dengan/tanpa sita jaminan)
KETUA PANITIA AJUDIKASI PTSL (.....)”

- 2) Menetapkan pengakuan/penegasan sebagai Hak Milik, untuk bidang tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan dengan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 (dua puluh) tahun secara terus menerus termasuk pendahulu-

pendahulunya, dan memberi catatan pada Risalah Penelitian

Data Yuridis sebagai berikut:

“Berdasarkan data fisik dan data yuridis yang disahkan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis nomor ... tanggal..., hak atas tanah ini diakui sebagai Hak Milik dengan pemegang hak tanpa/dengan catatan ada keberatan (tidak ke pengadilan/sedang diproses di pengadilan dengan/tanpa sita jaminan)
KETUA PANITIA AJUDIKASI PTSL (.....)”

- 3) Mengusulkan keputusan pemberian hak, untuk bidang tanah yang merupakan tanah Negara dengan mengusulkan secara kolektif kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan menggunakan Daftar Usulan Pemberian Hak Milik/Guna Bangunan/Pakai (Sistematik) (DI 310) dan dilampiri dengan Risalah Penelitian Data Yuridis, DI 201B dan DI 201C.

Menurut ketentuan Pasal 27 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, berdasarkan usulan dari ketua Panitia Ajudikasi, Kepala Kantor Pertanahan menetapkan Keputusan Pemberian Hak yang dilakukan secara kolektif dan memberikan catatan pada halaman terakhir Daftar Usulan Pemberian Hak Milik/Guna Bangunan/Pakai (Sistematik) (DI 310) sebagai berikut:

“Berdasarkan Pasal 66 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ... jo. Pasal ... Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor ... Tahun 2018 tentang ... dan memperhatikan DI 310 Nomor ... tanggal ..., dengan

ini saya selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ..., memutuskan:

- 1) Memberikan Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai dengan jangka waktu tahun kepada sdr dkk atas bidang-bidang tanah yang mempunyai NIB sebagaimana yang tercantum pada DI 310 nomor tanggal..... nomor urut s/d
 - 2) Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada angka 1 berlaku sejak hak tersebut didaftar pada buku tanah.
 - 3) Masing-masing penerima hak diwajibkan membayar BPHTB sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA
(.....)”

Pendaftaran hak atas bidang-bidang tanah Negara, menurut ketentuan Pasal 27 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dilaksanakan berdasarkan keputusan pemberian hak oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana DI 310 yang di halaman terakhir memuat keputusan pemberian hak tersebut dan dilampiri dengan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) atau Pajak Penghasilan (PPh).

j. Tahap Pembukuan hak

Menurut Pasal 28 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, setelah adanya penegasan Konversi dan Pengakuan hak dan Penetapan Keputusan Pemberian Hak, maka dibukukan hak milik, hak guna

bangunan, hak pakai dan/atau wakaf dalam buku tanah yang bersangkutan.

Dinyatakan oleh Pasal 28 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, bahwa dalam pembukuan hak, pembatasan-pembatasan yang bersangkutan dengan hak tersebut termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai, sungai dan lain-lain, juga dicatat pembatasan penggunaan tanah hak dalam kawasan lindung. Selanjutnya menurut Pasal 28 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, penandatanganan Buku Tanah dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan.

k. Tahap Penerbitan sertipikat hak atas tanah

Berdasarkan ketentuan Pasal 31 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan wakaf yang sudah didaftar dalam buku tanah dan memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya, diterbitkan sertipikat hak atas tanah.

Data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat, menurut Pasal 31 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan

Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, meliputi pembatasan-pembatasan termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai atau pembatasan lainnya.

Dokumen alat bukti hak lama yang menjadi dasar pembukuan, menurut Pasal 31 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dicoret silang dengan tinta dengan tidak menyebabkan tidak terbacanya tulisan/tanda yang ada atau diberi teraan berupa cap atau tulisan yang menyatakan bahwa dokumen itu sudah dipergunakan untuk pembukuan hak, sebelum disimpan sebagai warkah.

Menurut Pasal 31 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, penandatanganan sertifikat hak atas tanah hasil pelaksanaan kegiatan PTSL dilaksanakan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan.

Selanjutnya sesuai ketentuan Pasal 31 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Sertipikat hak atas tanah diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya, dan Sertipikat wakaf diserahkan kepada nadzir.

1. Tahap Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan

Tahap Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan diatur dalam ketentuan Pasal 36 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, menurut ketentuan Pasal 36 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Panitia Ajudikasi PTSL melakukan pengumpulan, pengelompokan, pengolahan, dan penyimpanan data PTSL, yang meliputi:

- 1) Dokumen data yuridis yang terdiri dari identitas pemegang hak, alas hak, berita acara yang dibuat panitia, bukti pengumuman, Berita Acara Pengesahan data fisik dan data yuridis dan surat keputusan pemberian hak;
- 2) Dokumen data fisik: data pengukuran dan perhitungan hasil pengukuran, gambar ukur, peta bidang tanah, dan surat ukur
- 3) Daftar isian pendaftaran tanah dan hak atas tanah;
- 4) Buku tanah;
- 5) Sertipikat Hak atas Tanah;
- 6) Bukti-bukti administrasi keuangan; dan g. data administrasi lainnya

Penyimpanan data, menurut Pasal 36 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dapat dilakukan dalam bentuk elektronik.

Setelah dilakukan pendokumentasian oleh Panitia Ajudikasi PTSL, maka menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menyerahkan hasil pelaksanaan kegiatan PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan pada akhir kegiatan PTSL dan disertai dengan data PTSL.

Penyerahan hasil pelaksanaan kegiatan PTSL menurut Pasal 37 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dibuat dalam bentuk Berita Acara Serah Terima berkas dan warkah hasil kegiatan PTSL yang ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dan Kepala Kantor Pertanahan.

Selanjutnya menurut Pasal 38 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, hasil kegiatan PTSL, disimpan, didokumentasikan dan diarsipkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

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

m. Tahap Pelaporan

Pelaporan pelaksanaan kegiatan PTSL menurut Pasal 39 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dilaksanakan pada saat:

1) Terjadi permasalahan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL;

Menurut Pasal 39 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Pelaporan pada saat terjadi permasalahan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan tembusan Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan dan Kepala Kantor Wilayah BPN.

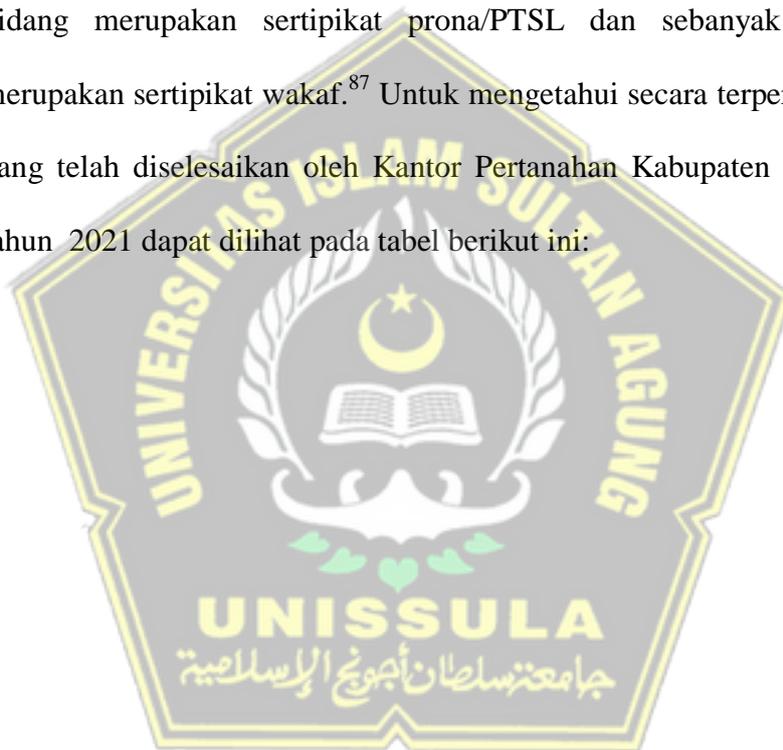
2) PTSL selesai dilaksanakan.

Menurut Pasal 39 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Pelaporan pada saat PTSL selesai dilaksanakan dilakukan secara berjenjang dan berkala dari Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN, dan Menteri. Laporan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan, untuk Kantor Pertanahan dan Kepala Kantor Wilayah BPN, untuk Kantor Wilayah BPN.

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa bidang tanah bidang tanah yang ada di wilayah Kabupaten Jepara sebanyak 661.000

bidang tanah.⁸⁵ Bidang tanah yang belum bersertipikat sampai dengan awal tahun 2021 sebanyak 308.608 bidang tanah, sementara sebanyak 352.492 bidang tanah telah bersertipikat.⁸⁶

Pada akhir tahun 2021, terdapat penambahan tanah yang telah bersertipikat, yaitu sebanyak 31.365 bidang dengan perincian sebanyak 6.092 bidang merupakan sertipikat non prona/PTSL, sebanyak 25.121 bidang merupakan sertipikat prona/PTSL dan sebanyak 152 bidang merupakan sertipikat wakaf.⁸⁷ Untuk mengetahui secara terperinci sertipikat yang telah diselesaikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara selama tahun 2021 dapat dilihat pada tabel berikut ini:



⁸⁵<https://jepara.go.id>, *Masih 365 Ribu Bidang Tanah Belum Bersertifikat*, 20/1/2020, diakses tanggal 15 Oktober 2021.

⁸⁶Wawancara, Cahyo Budiarmo, Kadastro Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, tanggal 1 April 2022.

⁸⁷Badan Pusat Statistik, 2022, *Kabupaten Jepara dalam Angka Tahun 2022*, BPS Kab Jepara, Jepara, hal. 45.

Tabel 2
Penyelesaian dan Penyerahan Sertipikat kepada Pemohon
oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara
Tahun 2021

No	Wilayah Kecamatan	Jenis Sertipikat		
		Non Prona/PTSL	Prona/PTSL	Wakaf
1	Kedung	181	2.416	3
2	Pecangaan	627	3.614	2
3	Kalinyamatan	290	2.102	16
4	Welahan	207	1.619	5
5	Mayong	893	1.958	49
6	Nalumsari	141	3.770	7
7	Batealit	301	1.437	14
8	Tahunan	723	2.417	11
9	Jepara	734	-	13
10	Mlonggo	414	391	10
11	Pakis aji	387	866	2
12	Bangsri	461	-	12
13	Kembang	297	-	3
14	Keeling	185	3.249	3
15	Donorojo	214	1.282	2
16	Karimunjawa	37		
	Jumlah	6.092	25.121	152
	Total Keseluruhan			31.365

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara Tahun 2022

Berdasarkan tabel tersebut di atas dapat diketahui bahwa selama tahun 2021, Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara telah menyelesaikan dan menerbitkan sertipikat sebanyak 31.365 bidang yang tersebar di 16 (enam belas) kecamatan.

Selama tahun 2019 hingga tahun 2021, Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara telah melaksanakan program PTSL dan menerbitkan sertipikat hak atas tanah kepada pemohon sebagaimana terlihat dalam tabelberikut ini:

Tabel 3
Target dan Capaian Program PTSL
Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara
Tahun 2019-2021

No	Tahun	Target	Capaian
1	2019	56.000	35.031
2	2020	19.800	19.556
3	2021	62.000	25.121
	Jumlah	137.800	79.708

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara Tahun 2022

Berdasarkan tabel tersebut di atas, dapat diketahui bahwa selama 3 tahun terakhir, dari target pensertipikatan bidang tanah sebanyak 137.800 bidang, baru terealisasi sebanyak 79.708 bidang yang telah bersertipikat. Tahun 2019 terdapat sebanyak 35.031 bidang tanah yang sudah bersertipikat dari 56.000 bidang yang direncanakan, sementara pada tahun 2020 terdapat sebanyak 19.556 bidang tanah yang sudah bersertipikat dari 19.800 bidang tanah yang direncanakan. Pada tahun 2021 terdapat sebanyak 25.121 bidang tanah yang sudah bersertipikat dari 62.000 bidang tanah yang direncanakan.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa pelaksanaan program PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara di mulai pada tahun 2017 dengan mempersiapkan regulasinya terlebih dahulu, selanjutnya pada tahun 2018 baru pelaksanaan program PTSL.⁸⁸

Berkaitan dengan pelaksanaan program PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, selama tahun 2021, Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara telah menyelesaikan dan menerbitkan sertipikat untuk 25.121 bidang tanah

⁸⁸Wawancara, Cahyo Budiarmo, Kadastra Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, tanggal 1 April 2022.

yang tersebar di 12 kecamatan dari 16 kecamatan yang ada di Kabupaten Jepara. Untuk mengetahui persebaran sertipikat yang berasal dari program PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dapat dilihat pada table berikut ini:

Tabel 4
Penyelesaian dan Penyerahan Sertipikat Program PTSL
kepada Pemohonoleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara
Tahun 2021

No	Wilayah Kecamatan	Jumlah Bidang
1	Kedung	2.416
2	Pecangaan	3.614
3	Kalinyamatan	2.102
4	Welahan	1.619
5	Mayong	1.958
6	Nalumsari	3.770
7	Batealit	1.437
8	Tahunan	2.417
9	Jepara	-
10	Mlonggo	391
11	Pakis aji	866
12	Bangsri	-
13	Kembang	-
14	Keling	3.249
15	Donorojo	1.282
16	Karimunjawa	
	Jumlah	25.121

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara Tahun 2022

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa selama tahun 2021, kecamatan yang paling banyak mendapatkan kuota pelaksanaan program PTSL adalah Kecamatan Nalumsari sebanyak 3.770 bidang tanah sedangkan yang paling sedikit kuotanya adalah Kecamatan Mlonggo sebanyak 391 bidang. Tiga kecaatan yang tidak mengikuti program PTSL selama tahun 2021 adalah

Kecamatan Jepara, Kecamatan Bangsri, Kecamatan Kembang dan Kecamatan Karimunjawa.

Pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sertipikat Lengkap (PTSL) pada dasarnya bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat yang menguasai tanah namun belum memiliki bukti kepemilikan yang kuat berupa sertipikat hak atas tanah. Kepastian hukum menurut Gustav Radbruch merupakan salah satu dari tujuan hukum. Menurut Gustav Radbruch, dalam hukum terdapat tiga nilai dasar (*Grundwerten*) yaitu: Keadilan (*Gerechtigkeit*), kemanfaatan (*Zweckmaeszigkeit*) dan kepastian hukum (*Rechtssicherheit*), yang satu sama lainnya tidak selalu harmonis, melainkan saling berhadapan, bertentangan dan berketegangan (*spannungsverhaeltnis*).⁸⁹

Hukum yang baik menurut Roscoe Pound adalah hukum yang sesuai dengan hukum yang hidup di dalam masyarakat (*the centre of gravity of legal development lies not in legislation, nor in juristic, nor in judicial decision, but in society*)⁹⁰, rumusan tersebut menunjukkan kompromi antara hukum tertulis sebagai kebutuhan masyarakat yaitu hukum demi adanya kepastian hukum dengan *living law* sebagai wujud penghargaan terhadap pentingnya peranan masyarakat dalam pembentukan hukum.

Pendaftaran Tanah Sertipikat Lengkap (PTSL) merupakan satu dari dua sistem pendaftaran yang dikenal dalam hukum agraria nasional, yaitu sistem sistematis melalui PRONA/PTSL dan sistem sporadik.

⁸⁹*Ibid*, hal. 292.

⁹⁰MDA Freeman, *Loc.cit*.

B. Hambatan Yang Dihadapi Pemerintah Kabupaten Jepara Dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara

Pelaksanaan tanah bersertipikat bagi rakyat melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara secara umum terlaksana dengan baik, namun demikian bukan berarti tidak menghadapi hambatan. Hambatan yang dihadapi pemerintah Kabupaten Jepara dalam pelaksanaan tanah bersertipikat bagi rakyat di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, yaitu:⁹¹

1. Keterbatasan sumber daya manusia yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara

Sumber daya manusia yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sangat terbatas, sementara beban pekerjaan yang harus diselesaikan sangat banyak. Volume pekerjaan yang tidak sebanding dengan jumlah sumber daya manusia yang dimiliki menyebabkan proses pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menjadi terhambat. Tenaga lapangan yaitu tenaga pengukuran tanah (Petugas ukur) sangat terbatas, sementara jumlah pekerjaan yang harus diselesaikan sangat banyak. Demikian pula dengan tenaga administrasi yang ada juga sangat terbatas, sementara komponen kegiatan yang harus dilaksanakan cukup banyak meliputi

⁹¹Wawancara, Cahyo Budiarto, Kadastra Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, tanggal 1 April 2022.

beberapa tahapan penting yang membutuhkan tenaga, pikiran, waktu dan dana yang cukup dan harus diselesaikan dalam satu tahun anggaran.⁹²

2. Lambatnya pengumpulan data dan dokumen oleh warga masyarakat

Warga masyarakat yang wilayahnya menjadi lokasi program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap belum atau tidak siap dengan data dan dokumen yang diperlukan untuk pengurusan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Hal tersebut dapat terjadi karena rumah/tanah yang di tinggali tidak murni milik warga, ada yang merupakan rumah waris, ada yang kontrak sementara pemiliknya tinggal di luar kota serta adapula yang membeli di bawah tangan.⁹³ Pihak desa seringkali kesulitan menemui warga yang bersangkutan dikarenakan banyak warga masyarakat yang menyebabkan kerja panitia dalam proses pengumpulan data menjadi terhambat.

3. Adanya Pandemi Covid-19 sejak tahun 2020

Pandemi covid-19 yang melanda dunia termasuk di Indonesia pada awal tahun 2020, telah menyebabkan terhambatnya pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara. Hal jelas terlihat dari capaian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara pada tahun 2021 yang jauh di bawah target, yaitu hanya mencapai 25.121 bidang dari target tahun 2021 sebanyak 62.000 bidang. Sebelumnya target tahun 2020 diturunkan hanya 19.800 dengan capaian program sebanyak 19.556

⁹²Wawancara, Cahyo Budiarto, Kadastra Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, tanggal 1 April 2022.

⁹³Wawancara, Syamsuri, Kepala DesaKecamatanKabupaten Jepara, tanggal 05 Mei 2022.

bidang, sementara target pada tahun sebelumnya, yaitu tahun 2019 adalah sebanyak 56.000 bidang dengan capaian target sebanyak 35.031 bidang.⁹⁴

C. Cara Mengatasi Hambatan Dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara

Pada sub bab sebelumnya telah dijelaskan mengenai hambatan yang dihadapi pemerintah Kabupaten Jepara dalam pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap bagi rakyat di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara. Untuk mengatasi hambatan tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara melakukan upaya-upaya sebagai berikut:⁹⁵

1. Terhadap keterbatasan sumber daya manusia yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara

Sumber daya manusia sangat dibutuhkan untuk memenuhi target dalam pelaksanaan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara membutuhkan sumber daya manusia yang memadai agar proses pelaksanaan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dapat berjalan dengan baik dan lancar sesuai dengan tugas masing-masing.

Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara berupaya untuk mengoptimalkan sumber daya yang ada sehingga target pencapaian pendaftaran Tanah

⁹⁴Wawancara, Cahyo Budiarto, Kadastra Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, tanggal 1 April 2022

⁹⁵Wawancara, Cahyo Budiarto, Kadastra Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, tanggal 1 April 2022

Sistematis Lengkap setiap tahunnya dapat tercapai sesuai program, minimal mencapai 90% bidang yang terdaftar.

2. Terhadap lambatnya pengumpulan data dan dokumen oleh warga masyarakat

Lambatnya pengumpulan data oleh warga menjadi salah satu sebab terhambatnya kinerja panitia Ajudikasi dan pemerintah desa dalam proses pengumpulan data, serta proses verifikasi data pemilik tanah oleh pihak panitia dari fari desa maupun tokoh masyarakat setempat.

Untuk mengatasi kendala tersebut, pihak Panitia Ajudikasi PTSL dengan dibantu perangkat kelurahan dan pengurus RW serta RT setempat terus melakukan penyuluhan, sosialisasi dan Langkah persuasif agar warga masyarakat yang mengikuti program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap segera melengkapi persyaratan data dan dokumen yang diperlukan sehingga tidak menghambat pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang telah dijadwalkan sesuai kebijakan pemerintah dan Kantor Pertanahan. Jika tetap tidak melengkapi, maka permohonan pendaftaran tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tidak akan dilayani.

3. Terhadap adanya Pandemi Covid-19 sejak tahun 2020

Munculnya pandemi covid-19 telah mengubah aktivitas seluruh elemen masyarakat termasuk di lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sertipikat Lengkap (PTSL).

Untuk mengatasi hambatan tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara tetap menjalankan program Pendaftaran Tanah Sertipikat Lengkap (PTSL), namun dengan menurunkan target capaian serta menetapkan target wilayah yang dipandang sangat perlu untuk segera dilaksanakan program Pendaftaran Tanah Sertipikat Lengkap (PTSL) dengan tetap mengikuti protokol kesehatan yang ditetapkan oleh pemerintah.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya mengenai upaya Pemerintah Kabupaten Jepara dalam mewujudkan program tanah bersertipikat bagi rakyat di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dapat disimpulkan:

1. Pemerintah Kabupaten Jepara telah melakukan upaya mewujudkan program tanah bersertipikat bagi rakyat di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dengan melaksanakan program Pendaftaran Tanah Sertipikat Lengkap (PTSL) di setiap kecamatan yang ada di Kabupaten Jepara. Pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sertipikat Lengkap (PTSL) di Kabupaten Jepara dilakukan secara bertahap. Pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sertipikat Lengkap (PTSL) pada dasarnya bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat yang menguasai tanah namun belum memiliki bukti kepemilikan yang kuat berupa sertipikat hak atas tanah. Selama 3 tahun terakhir, dari target pensertipikatan bidang tanah sebanyak 137.800 bidang, baru terealisasi sebanyak 79.708 bidang yang telah bersertipikat. Tahun 2019 terdapat sebanyak 35.031 bidang tanah yang sudah bersertipikat dari 56.000 bidang yang direncanakan, sementara pada tahun 2020 terdapat sebanyak 19.556 bidang tanah yang sudah bersertipikat dari 19.800 bidang tanah yang direncanakan. Pada tahun 2021 terdapat

sebanyak 25.121 bidang tanah yang sudah bersertipikat dari 62.000 bidang tanah yang direncanakan.

2. Hambatan yang dihadapi Pemerintah Kabupaten Jepara dalam pelaksanaan tanah bersertipikat bagi rakyat di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, yaitu:
 - a. Keterbatasan sumber daya manusia yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara
 - b. Lambatnya pengumpulan data dan dokumen oleh warga masyarakat
 - c. Adanya Pandemi Covid-19 sejak tahun 2020
3. Cara mengatasi hambatan dalam pelaksanaan program tanah bersertipikat bagi rakyat di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara adalah sebagai berikut:
 - a. Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara berupaya untuk mengoptimalkan sumber daya yang ada sehingga target pencapaian pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap setiap tahunnya dapat tercapai sesuai program, minimal mencapai 90% bidang yang terdaftar.
 - b. Pihak Panitia Ajudikasi PTSL dengan dibantu perangkat kelurahan dan pengurus RW serta RT setempat terus melakukan penyuluhan, sosialisasi dan Langkah persuasif agar warga masyarakat yang mengikuti program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap segera melengkapi persyaratan data dan dokumen yang diperlukan sehingga tidak menghambat pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang telah dijadwalkan sesuai kebijakan pemerintah dan Kantor Pertanahan. Jika

tetap tidak melengkapinya, maka permohonan pendaftaran tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tidak akan dilayani.

- c. Untuk mengatasi hambatan tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara tetap menjalankan program Pendaftaran Tanah Sertipikat Lengkap (PTSL), namun dengan menurunkan target capaian serta menetapkan target wilayah yang dipandang sangat perlu untuk segera dilaksanakan program Pendaftaran Tanah Sertipikat Lengkap (PTSL) dengan tetap mengikuti protokol kesehatan yang ditetapkan oleh pemerintah.

B. Saran

4. Adanya beberapa hambatan yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, menunjukkan masih belum optimal pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Jepara, oleh karena itu Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, perlu lebih mengoptimalkan sumber daya yang ada sehingga target pencapaian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) setiap tahunnya dapat tercapai sesuai program yang ditetapkan.
5. Pemerintah Desa beserta tokoh masyarakat lebih meningkatkan upaya sosialisasi dan penyuluhan kepada warga dalam rangka pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Jepara berkaitan dengan pemenuhan data dan dokumen pertanahan, sehingga pada saat dibutuhkan, warga masyarakat telah siap.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Quran

Surat Al-Araf ayat 128

Surat Al-Maidah ayat 120

Buku

Abdul Aziz Dahlan, 2006, *Ensiklopedi Islam Juz II*, Jakarta, PT Ihktiar Baru van Hoeve, 2006.

Abdul Mannan, *Teori Dan Praktek Ekonomi Islam*, Yogyakarta, Dana Bhakti Wakaf, 2007.

Achmad Ali, *Keterpurukan Hukum di Indonesia (Penyebab dan Solusinya)*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 2003.

Ahmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) Dan Teori Peradilan (Judicialprudence); Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence) Vol. 1 Pemahaman Awal*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2010.

AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung, Alumni, 2006.

_____, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, 2009.

Badan Pusat Statistik, *Kabupaten Jepara dalam Angka Tahun 2022*, Jepara, BPS Kab Jepara, 2022

Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, Rajawali Press, 1997,

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Djambatan, 2000.

_____, *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Jakarta, Djambatan, 2003.

- _____, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Edisi revisi, Jakarta, Djambatan, 2005.
- B. Arief Sidharta, *Praktisi Hukum dan Perkembangan Hukum, dalam wajah Hukum di Era Reformasi*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2000.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, 1989.
- Dworkin, Ronald, *Essays in Epistemology Hermeneutics and Jurisprudence* dalam Patrick Nerhot, *Law Interpretation and Reality*, AA Dordrecht, Netherlands, Kluwer Academic Publisher, 1990.
- Effendi Peranginangin, *Sari Hukum Agraria I, Konservasi Hak Atas Tanah, Landreform, Pendaftaran Tanah*, Jakarta, Fakultas Hukum UI, tanpa tahun.
- _____, *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Freeman, MDA, *Llyod's Introduction to jurisprudence*, fifth edition, London, Steven & Sons, 1985.
- G. Kartasapoetra, dkk, *Hukum Tanah, Jaminan Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Jakarta, Rineka Cipta, 2010.
- H Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta, Radja Grafindo Persada, 2013.
- Indrawan WS, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Jombang, Lintas Media, 2012.
- Irwansyah, *Penelitian Hukum, Pilihan Metode dan Praktek Penulisan Artikel*, Yogyakarta, Mira Buana Media, 2020.
- Jamaluddin Mahasari, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, Yogyakarta, Gama Media, 2007.
- James Julianto Irawan, 2014, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, Jakarta, Prenada Media Group, 2014.
- Mochtar Kusumaatmadja & B. Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum: Buku I*, Bandung, Alumni, 2013.

- Muhibbin, *Pokok-Pokok Pikiran Hukum Agraria*, Surabaya, Visipress Media, 2012.
- M. Friedman, Lawrence. *The Legal System. A Social Science Perspective*, New York, Russel Sage Foundation, 1986.
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta, Gaya Media Pratama, 2000.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2009.
- Philipus M Hadjon, 2012, *Kisi-Kisi Hukum Administrasi dalam Konteks Tindak Pidana Korupsi*, dalam Philipus M Hadjon dkk, *Hukum Administrasi Tindak Pidana Korupsi*, Yogyakarta, Gadjahmada University Press, 2012.
- Ridwan HR, 2008, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, Radja Grafindo Persada, 2008.
- Satjipto Rahardjo, *Membedah Hukum Progresif*, Jakarta, Penerbit Buku Kompas, 2008.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 2000.
- _____, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Jakarta, Radja Grafindo Persada, 2005.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*, **Jakarta**, Radja Grafindo Persada, 2001.
- Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Yogyakarta, Universitas Atmajaya, 2010.
- _____, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Universitas Atmajaya, 2014.
- Sulistyowati & Sidarta, *Metodologi Penelitin Hukum Konstelasi dan Refleksi*, Jakarta, Buku Obor, 2008.
- Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, Yogyakarta, Penerbit ANDI, 2000.
- Taqi al-Din an-Nabhani, *Membangun Sisten Ekonomi Alternatif*, Surabaya, Rislak Gusti, 2006.
- Tim KBBI, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, 2001.

Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010.

Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 28 Tahun 2016 tentang Percepatan Program Nasional Agraria melalui Pendaftaran Tanah Sistematis.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Jurnal, Artikel

Ateng Syafrudin, 2000, "Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab", *Jurnal Pro Justisa* edisi IV, Universitas Parahiayangan, Bandung

Muhammad Muhibbin, 2017, "Perspektif Hukum Islam Tentang Konsep Penguasaan Tanah", *Jurnal Ar-Risalah*, Forum Kajian Hukum dan Sosial Kemasyarakatan, Vol. 17, No. 1, Juni

Tholhah Hasan, 1999, "Pertanahan dari Perspektif Agama Islam dan Budaya Muslim Menuju Pembangunan Indonesia Yang Berkeadilan dan Berkelanjutan", *Makalah, Seminar Nasional Pertanahan: Pemberdayaan Hak-Hak Rakyat Atas Tanah ditinjau dari Aspek Hukum, Sosial, Politik, Agama, dan Budaya*, Yogyakarta, tanggal 25-26 Februari.

Internet

<https://nasional.kontan.co.id/news/hingga-november-2019-sebanyak-8,5-juta-bidang-tanah-telah-menerima-sertipikat>, minggu 24 november 2019, 13:31 wib, diakses tanggal 15 Oktober 2021

<https://nasional.kontan.co.id/news/hingga-november-2019-sebanyak-8,5-juta-bidang-tanah-telah-menerima-sertipikat>, minggu 24 November 2019, 13:31 wib, diakses tanggal 15 Oktober 2021

<https://jepara.go.id>, *Masih 365 Ribu Bidang Tanah Belum Bersertifikat*, 20/1/2020, diakses tanggal 15 Oktober 2021

