

**PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM
PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
LENGKAP (PTSL) DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN PANGANDARAN**

TESIS



Oleh :

Siti Halimah

NIM : 21302100074

Program Studi : Kenotariatan

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

2023

**PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM
PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
LENGKAP (PTSL) DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN PANGANDARAN**

TESIS

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



Oleh :

Siti Halimah

NIM : 21302100074

Program Studi : Kenotariatan

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

2023

**PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM
PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
LENGKAP (PTSL) DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN PANGANDARAN**

TESIS

Oleh :

Siti Halimah

NIM :21302100074

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing
Tanggal,



Dr.Hj. Widayati..SH., M.H
NIDN. 06-2006-6801



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

Dr. Hawad Hafidz, S.H., M.H.
NIDN: 06-2004-6701

**PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM
PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
LENGKAP (PTSL) DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN PANGANDARAN**

TESIS

Oleh :

Siti Halimah

NIM : 21302100074

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 3 Maret 2023
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji

Ketua,

Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H

NIDN : 06-0707-7601

Anggota

Dr.Hj. Widayati.,SH., M.H

NIDN, 06-2006-6801

Anggota

Dr. Muhammad Hafidh, S.H., M.Kn.

NIDN :

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn)



Dr. Muhammad Hafidh, S.H., M.H.

NIDN, 06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Siti Halimah
NIM : 21302100074
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran” 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 di kemudian 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, 27 Februari 2023

Yang menyatakan



Siti Halimah

21302100074

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Siti Halimah
NIM : 21302100074
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

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

“Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran”

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

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh- sungguh. Apabila di 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, 27 Februari 2023

Yang menyatakan



Siti Halimah

21302100074

MOTTO

Bertindaklah seakan dasar-dasar tindakanmu akan menghasilkan sebuah hukum untuk seluruh dunia

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

- ❖ Suami dan Anak ku tercinta yang senantiasa mendampingi dengan segenap cinta dan kasih sayang, juga doa tulus yang tidak ada hentinya;
- ❖ Mamah terhebat ku yang senantiasa mendoakan dan mendukung setiap langkahku dan juga Bapak Rahimahullah yang semasa hidupnya selalu mengedepankan kebaikan dan kebahagiaan untuk anak-anaknya dengan segala perjuangan yang tidak ada letihnya;
- ❖ Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan;
- ❖ Sahabat seperjuangan yang senantiasa sabar tatkala sharing dalam masalah pekerjaan yang dihadapi;
- ❖ Teman-teman yang telah mendukung dan memnberi semangat, dan
- ❖ Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul : “Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran”.

Penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada semua pihak atas segala bantuan, bimbingan, dorongan dan semangat kepada penulis selama ini, sehingga tesis ini terwujud. Untuk itu kiranya tidak berlebihan apabila pada kesempatan ini penulis sampaikan segala rasa hormat dan ucapan banyak terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., 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. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr.Hj. Widayati.,SH., M.H selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini

5. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
6. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus;
7. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Penulis

ABSTRAK

Program PTSL ini dilakukan oleh seluruh wilayah di Indonesia salah satunya berjalan di Kabupaten Pangandaran. Upaya dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat yang belum memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah yang lengkap. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis: 1) Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran. 2) Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Pangandaran.

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis. Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah penelitian deskriptif analitis. Jenis data menggunakan data primer dan data sekunder yang diperoleh melalui wawancara dan studi pustaka. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif.

Hasil penelitian disimpulkan : 1) Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran adalah melakukan sosialisasi kepada masyarakat tentang PTSL serta sebagai pihak pelaksana PTSL yang meliputi kegiatan perencanaan PTSL, melakukan penetapan lokasi, menyiapkan sarana dan prasarana, melakukan pengumpulan data fisik dan yuridis, melakukan penelitian data yuridis untuk pembuktian hak, melakukan pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya yaitu diterbitkannya sertifikat tanah. Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran ini merupakan suatu wewenang yang diperoleh secara atribusi yaitu berasal dari Peraturan Perundang-undangan. 2) Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Pangandaran dimulai dari tahap perencanaan, penetapan lokasi, persiapan, pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas, penyuluhan, pengumpulan data fisik dan yuridis, penelitian data yuridis, pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya, pembukuan hak hingga, penerbitan dan penyerahan sertifikat dilaksanakan berdasarkan Peraturan Perundang-undangan. Namun dalam pelaksanaannya masih mengalami beberapa kendala, diantaranya yaitu adanya warga yang belum memahami mengenai Program PTSL, kurangnya partisipasi dari warga masyarakat, terdapat sengkata tanah dalam survey lokasi calon penerima PTSL, terdapat ketidaksesuaian data fisik dan yuridis, serta kurangnya petugas administrasi. Pendaftaran tanah sistematis lengkap memiliki tujuan paling esensial yang dapat diketahui ialah terbitnya sertifikat sebagai tanda bukti hak yang menjamin adanya kepastian hukum. Tujuan diterbitkannya sertifikat dalam suatu kegiatan pendaftaran tanah adalah agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya merupakan pemegang hak yang sah.

Kata Kunci: *Peran, Badan Pertanahan Nasional, PTSL*

ABSTRACT

The PTSL program is carried out by all regions in Indonesia, one of which is running in Pangandaran Regency. Efforts in order to provide guarantees of legal certainty and legal protection of land rights for people who do not yet have complete proof of ownership of land rights. The purpose of this research is to analyze: 1) The role of the National Land Agency in the Complete Systematic Land Registration Program (PTSL) at the Pangandaran District Land Office. 2) Complete Systematic Land Registration Process (PTSL) at the Pangandaran Regency National Land Office.

The approach method used in this research is a sociological juridical approach. The specification of the research used is descriptive analytical research. Types of data using primary data and secondary data obtained through interviews and literature. The data analysis method used in this research is descriptive analysis.

The results of the study concluded: 1) The role of the National Land Agency in the Complete Systematic Land Registration Program (PTSL) at the Land Office of Pangandaran Regency is to disseminate to the public about PTSL as well as being the implementing party for PTSL which includes PTSL planning activities, determining locations, preparing facilities and infrastructure, collecting physical and juridical data, conducting research on juridical data to prove rights, making announcements of physical and juridical data and validation, namely the issuance of land certificates. The role of the Pangandaran Regency Land Office is an authority that is obtained by attribution, namely from Legislation. 2) The Complete Systematic Land Registration (PTSL) process at the Pangandaran Regency National Land Office starts from the planning, location determination, preparation, formation and determination of the PTSL adjudication committee and task force, counseling, physical and juridical data collection, juridical data research, data announcement physical and juridical data as well as validation, bookkeeping of rights until, issuance and delivery of certificates are carried out based on statutory regulations. However, in its implementation there are still several obstacles, including the presence of residents who do not understand the PTSL Program, lack of participation from community members, there are land disputes in surveys of prospective PTSL beneficiary locations, there are discrepancies in physical and juridical data, and a lack of administrative officers. Complete systematic land registration has the most essential objective that can be identified, namely the issuance of a certificate as proof of rights that guarantees legal certainty. The purpose of issuing a certificate in a land registration activity is so that the right holder can easily prove that he or she is the legal right holder.

Keywords: Role, National Land Agency, PTSL

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUL.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO.....	vii
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Kerangka Konseptual.....	10
F. Kerangka Teori.....	13
G. Metode Penelitian.....	19
1. Metode Pendekatan.....	19

2. Spesifikasi Penelitian	20
3. Jenis dan Sumber data.....	20
4. Metode Pengumpulan Data.....	22
5. Metode Analisis Data.....	23
H. SistematikaPenulisan.....	24
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	26
A. Tinjauan Umum Mengenai Tanah.....	26
1. Pengertian Tanah.....	26
2. Hak Atas Tanah menurut UUPA.....	28
3. Macam-macam Hak atas Tanah.....	29
B. Tinjauan Umum Mengenai Pendaftaran Tanah	42
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	42
2. Tujuan Pendaftaran Tanah	42
3. Tata Cara Pendaftaran Tanah.....	44
4. Pejabat yang Berkaitan dengan Pendaftaran Tanah.....	52
C. Tinjauan Umum Mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	53
1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)	53
2. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap...	55
3. Penyelesaian Kegiatan Pendaftaran TanahSistematis Lengkap.....	57
D. Tinjauan Umum Mengenai Badan Pertanahan Nasional	63
1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional	63

2. Tugas dan wewenang Badan Pertanahan Nasional.....	63
E. Tinjauan Umum mengenai Tanah dalam Perspektif Islam.....	66
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	70
A. Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran.....	70
B. Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Pangandaran.....	85
C. Contoh Akta / Litigasi.....	118
BAB IV PENUTUP	126
A. Simpulan.....	126
B. Saran.....	127
DAFTAR PUSTAKA	129



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dewasa ini kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat. Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah.¹Peningkatan kebutuhan akan tanah disertai semakin terbatasnya persediaan tanah saat ini, juga memberikan dampak besar bagi peningkatan nilai dan harga tanah. Hal ini meningkatkan potensi munculnya konflik-konflik maupun permasalahan-permasalahan yang berhubungan atau disebabkan oleh tanah. Semakin kompleksnya persoalan hidup manusia yang disebabkan oleh tanah saat ini mengharuskan ada sebuah aturan yang mengatur jaminan kepastian hukum dalam hubungan antara manusia dengan tanah.²

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria disahkan pada tanggal 24 September 1960, (UUPA). Sejak diundangkan UUPA, berlakulah Hukum Agraria Nasional yang mencabut peraturan dan keputusan yang dibuat pada masa Pemerintahan Hindia Belanda, antara lain *Agrarische Wet Stb.* 1870 No. 55 dan *Agrarische*

¹ Bambang Eko Supriyadi, 2013, *Hukum Agraria Kehutana*, Raja Grafindo, Jakarta hal. 7

² Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, hal. 2

*Besluit*Stb. 1870 No. 118. Tujuan diundangkan UUPA, sebagaimana yang dimuat dalam penjelasan umumnya yaitu :³

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

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA tersebut, maka hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan termasuk peralihan dan hapusnya hak serta kewajiban yang harus dilaksanakan bagi pemegang hak-hak tersebut untuk mendaftarkan tanah yang dimilikinya agar dapat memperoleh kepastian hukum sebagai pemilik hak, sehingga pemilik hak tersebut mengetahui secara jelas tentang keadaan, letak, batas-batas serta luas tanah yang dimilikinya.⁴ Untuk itu jelas pemberian atau penetapan hak atas tanah hanya dapat dilakukan oleh negara melalui pemerintah (dalam hal ini dilakukan oleh instansi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia), untuk itu pemberian jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya

³Tamami Dirga, Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda Yang Dikeluarkan Oleh Kantor Pertanahan Nasional Dalam Objek Yang Sama (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017), *IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum*, Volume 2 Nomor 1, Februari 2021, hal. 65

⁴Muhammad Yamin Lubis dan Abdurrahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Mandar Maju, Bandung, hal. 5

merupakan salah satu tujuan pokok UUPA yang sudah tidak bisa di tawar lagi, sehingga undang-undang mengintruksikan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat *rechtskadaster* yang bertujuan menjamin kepastian hukum dan kepastian haknya. Dengan demikian diberikan kewenangan kepada pemegang hak atas tanah untuk memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya.

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditunjuk untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertipikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pendaftaran hak-hak atas tanah merupakan jaminan dari negara, dan merupakan suatu instrumen penting untuk perlindungan pemilikan tanah. Pendaftaran tanah bersifat *rechtkadaster* yang meliputi kegiatan:⁵

1. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak-hak tersebut.
3. Pemberian sertipikat hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

⁵J.B Daliyo dkk, 2001, *Hukum Agraria I*, Prehallindo, Jakarta, hal.80

Tujuan luhur dari Pemerintah dalam melaksanakan pendaftaran tanah tersebut antara lain:⁶

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemilik atau pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah, satuan 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 dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi baik di Desa, Kelurahan maupun tingkat kantor pertanahan.

Salah satu tujuan diundangkannya UUPA adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Tujuan tersebut dapat terwujud melalui 2 upaya yaitu:⁷

1. Tersedianya perangkat hukum tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya dan bagi pihak yang berkepentingan seperti

⁶Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁷ Boedi Harsono, 1999. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Ed.Rev., Cet. Ke-8, Djambatan, Jakarta, hal. 69.

calon pembeli dan calon kreditur, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang dilakukan serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan

Pemerintah telah secara terus menerus berusaha melaksanakan Pendaftaran tanah di seluruh wilayah negara untuk menjamin kepastian hukum. Namun hingga saat ini, penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut belum memberikan hasil yang memuaskan. Wilayah yang telah dilaksanakan pendaftaran tanah belum mencapai 100%. Jika tidak segera ditingkatkan, maka akan munculnya berbagai konflik dan sengketa pertanahan.⁸

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertipikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan kepemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pendaftaran hak-hak atas tanah merupakan jaminan dari Negara, dan merupakan suatu instrumen penting untuk perlindungan pemilik tanah.⁹

⁸ Maulida Soraya Ulfah, Denny Suwondo, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Demak, *Prosiding : Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 2*, Unissula Semarang, 18 Oktober 2019, hal. 2

⁹ Anis Ayu Rahmawati, Achmad Sulchan, Kebijakan Untuk Memperlancar Pemberkasan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora, *Jurnal Akta*, Volume 5 Nomor 4, December 2018, hal. 885

Pendaftaran tanah yang dapat menjangkau seluruh Indonesia diwujudkan pemerintah dengan meluncurkan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Pemerintah menetapkan target pada tahun 2025 seluruh tanah di Indonesia telah memiliki sertipikat, target ini merupakan percepatan dalam penerbitan sertipikat tanah dengan jumlah sekitar 126 juta bidang yang jika dilakukan tanpa percepatan baru akan tercapai dalam kurun waktu lebih dari 100 tahun.¹⁰ PTSL sebagai wujud upaya pemerintah dapat mempercepat proses pendaftaran tanah karena program ini membutuhkan berbagai peran dari pemerintah yang dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan sebagai panitia dan juga perangkat desa, serta dengan dukungan dari masyarakat.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan pengganti program Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA). Pada tahun 2016 ditetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). PTSL menjadi kegiatan pendaftaran tanah secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah yang pertama kali. Metode yang digunakan dalam PTSL secara serentak ini menggantikan metode yang sebelumnya dilakukan secara sporadik. Kegiatan PTSL meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis objek pendaftaran tanah. Wujud dari program ini adalah diterbitkannya sertipikat tanah. PTSL

¹⁰ <https://www.atrbpn.go.id/>, diakses tanggal 22 Oktober 2022, pukul 16.00 WIB

menjadi program percepatan yang ditargetkan mampu menyelesaikan 79 juta bidang tanah pada tahun 2025.¹¹

Program PTSL melakukan pendataan atas tanah terpusat pada satu desa yang mana seluruh tanah yang belum memiliki sertipikat dalam satu desa tersebut akan dibuatkan sertipikat. Hal ini berbeda dengan program PRONA karena pada PRONA pendataan tanah dan penerima sertipikat tanah dilakukan secara merata pada desa ataupun kelurahan dalam satu kabupaten namun penerbitan sertipikat tanah tidak menyeluruh. Tanah-tanah pada satu desa akan dilakukan validasi terlebih dahulu untuk mendapatkan data apakah tanah tersebut merupakan tanah sengketa atau tidak. Tanah-tanah yang masih sengketa akan ditunda terlebih dahulu penerbitan sertipikatnya sampai mendapat kejelasan hukum atas tanah tersebut.

Objek utama pendaftaran tanah atau land registration adalah tanah yang pengumpulan dan penyajian datanya meliputi letak, batas-batas, luas dalam peta pendaftaran yang semuanya disajikan dalam “daftar tanah”. PTSL merupakan program yang ditujukan untuk membantu masyarakat dalam memperoleh kepastian hukum atas tanahnya. dengan memiliki sertipikat tanah, masyarakat dapat menggunakan sertipikat tanahnya untuk membuka atau mengembangkan usahanya dengan penambah modal usaha. Program PTSL menjadi program yang membantu masyarakat mendapatkan

¹¹ <https://kominfo.go.id/>, diakses tanggal 22 Oktober 2022, pukul 16.30 WIB

sertipikat tanpa biaya. Program ini dilakukan dengan anggaran yang telah ditetapkan oleh pemerintah.¹²

Program PTSL ini dilakukan oleh seluruh wilayah di Indonesia salah satunya berjalan di Kabupaten Pangandaran. Upaya dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat yang belum memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah yang lengkap. Pelaksanaan Program PTSL di Kabupaten Pangandaran mengalami beberapa kendala, salah satunya disebabkan oleh banyak warga yang belum memahami mengenai Program PTSL dan juga sulitnya mengubah animo masyarakat untuk mengubah SPPT menjadi sertipikat masih rendah. Mengenai biaya PTSL di Kabupaten Pangandaran diatur dalam Peraturan Bupati Pangandaran Nomor 12 Tahun 2020 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Pangandaran. Pihak yang memiliki peran penting dalam program PTSL adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN). Berdasarkan uraian tersebut di atas maka pada penelitian ini akan dibahas lebih lanjut mengenai “Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, rumusan permasalahan dalam penelitian ini yaitu :

¹²Ardo Yoga, Implementasi Penetapan Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Pada Tingkat Kota/Kabupaten, *Tesis Hukum Tahun 2021*, Program Magister Hukum Kenotariatan Unissula, Semarang, hal. 4

1. Bagaimana peran Badan Pertanahan Nasional dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran ?
2. Bagaimana proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Pangandaran ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini yaitu untuk mendapatkan pemecahan masalah terhadap permasalahan yang telah dirumuskan. Adapun tujuan penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis peran Badan Pertanahan Nasional dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Pangandaran.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat baik teoritis maupun praktis yaitu sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Sebagai sarana meningkatkan pengetahuan bagi penulis terhadap Ilmu Hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan.

- b. Sebagai sumbangan kerangka berpikir terhadap Ilmu Hukum, terutama untuk penerapan ilmu yang diperoleh di bangku kuliah terhadap produk hukum dan penerapannya di lapangan atau dalam praktik.
- c. Sebagai bahan kajian dalam merealisasikan teori hukum ke dalam bentuk yang sebenarnya di tengah-tengah masyarakat.

2. Manfaat Praktis.

- a. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi Badan Pertanahan Nasional dan Bagi Masyarakat, mengenai peran Badan Pertanahan Nasional dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan.
- b. Hasil penelitian dapat dipergunakan untuk menambah bahan pustaka demi kepentingan akademis khususnya bidang kenotariatan.

E. Kerangka Konseptual

Konsepsi merupakan salah satu bagian terpenting dari teori konsepsi yang diterjemahkan sebagai usaha membawa suatu dari abstrak menjadi suatu yang konkrit yang disebut dengan *Operational Definition*.¹³ Konsep berasal dari bahasa latin, *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berfikir, daya berfikir khususnya penalaran dan

¹³ Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum di Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta, hal 15.

pertimbangan.¹⁴ Kerangka konseptual diharapkan akan memberikan gambaran dan mengarahkan asumsi mengenai variabel-variabel yang akan diteliti. Kerangka konseptual memberikan petunjuk kepada peneliti di dalam merumuskan masalah penelitian. Peneliti akan menggunakan kerangka konseptual yang telah disusun untuk menentukan pertanyaan-pertanyaan mana yang harus dijawab oleh penelitian dan bagaimana prosedur yuridis empiris yaitu:

1. Peran

Arti peran dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia adalah sesuatu yang jadi bagian atau yang memegang pimpinan yang terutama. Peran adalah bentuk dari perilaku yang diharapkan dari seseorang pada situasi sosial tertentu, hakekatnya peran juga dapat dirumuskan sebagai suatu rangkaian perilaku tertentu yang ditimbulkan oleh suatu jabatan tertentu.¹⁵ Peran merupakan proses dinamis kedudukan (status), apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, dia menjalankan suatu peranan.

2. Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non kementerian yang mempunyai tugas dibidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di tiap-tiap Provinsi, Kabupaten dan Kota yang melakukan pendaftaran hak atas

¹⁴Komaruddin dan Yooke Tjumparmah, 2000, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Askara, Jakarta, hal.122.

¹⁵W.J.S. Poerwadarminto, 1984, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN Balai Pustaka, Jakarta, hal. 735

tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Lembaga tersebut dibentuk berdasarkan surat keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 tahun 1988 yang bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi per tanah, baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penguasaan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden.¹⁶

3. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

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 pendaftarannya¹⁷

4. Kabupaten Pangandaran

Undang-undang Nomor 21 Tahun 2012 mendasari lahirnya kabupaten baru (DOB) yang ditandatangani oleh Presiden Susilo Bambang Yudhoyono pada tanggal 16 November tahun 2012.

¹⁶Metta Djoan, Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam Pendaftaran Tanah, *Jurnal Ilmiah Hukum*, Volume 10 Nomor 1 Januari 2015, hal.62

¹⁷ Pasal 1 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Kemudian diundangkan oleh Menteri Hukum dan HAM Amir Syamsudin pada tanggal 17 November tahun 2012, maka Pangandaran resmi menjadi Kabupaten di Provinsi Jawa Barat. Dalam UU No. 21/2012 disebutkan, Kabupaten Pangandaran berasal dari sebagian wilayah Kabupaten Ciamis, yang terdiri dari Kecamatan Parigi, Kecamatan Cijulang, Kecamatan Cimerak, Kecamatan Cigugur, Kecamatan Langkaplancar, Kecamatan Mangunjaya, Kecamatan Padaherang, Kecamatan Kalipucang, Kecamatan Pangandaran dan Kecamatan Sidamulih. Ibu Kota Kabupaten Pangandaran berkedudukan di Kecamatan Parigi. Dengan potensi yang besar dibidang pariwisata maka misi Kabupaten Pangandaran yaitu “Kabupaten Pangandaran Pada tahun 2025 menjadi kabupaten pariwisata yang mendunia, tempat tinggal yang aman dan nyaman berlandaskan norma agama. Luas wilayah Kabupaten Pangandaran yaitu 168.509 Ha dengan luas laut 67.340 Ha. Kabupaten Pangandaran memiliki panjang pantai 91 Km.¹⁸

F. Kerangka Teori

Untuk melakukan analisis terhadap pokok permasalahan dalam penelitian digunakan teori hukum sebagai dasar analisis. Adapun teori hukum yang disajikan dalam penelitian ini yaitu :

¹⁸ <https://www.mypangandaran.com/sekilas-pangandaran>, diakses tanggal 24 Oktober 2022, pukul 16.00 WIB

1. Teori Kewenangan Philipus M. Hadjon

Pengertian kewenangan dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia diartikan sama dengan wewenang, yaitu hak dan kekuasaan untuk melakukan sesuatu. Philipus M. Hadjon mengatakan bahwa setiap tindakan pemerintahan disyaratkan harus bertumpu atas kewenangan yang sah. Kewenangan itu diperoleh melalui tiga sumber, yaitu atribusi, delegasi, dan mandat. Kewenangan atribusi lazimnya digariskan melalui pembagian kekuasaan negara oleh undang-undang dasar, sedangkan kewenangan delegasi dan mandat adalah kewenangan yang berasal dari pelimpahan.¹⁹

Penjelasan mengenai atribusi, delegasi dan mandat adalah sebagai berikut:²⁰

- a. Atribusi merupakan wewenang untuk membuat keputusan (*besluit*) yang langsung bersumber kepada undang-undang dalam arti materiil. Atribusi juga dikatakan sebagai suatu cara normal untuk memperoleh wewenang pemerintahan. Tampak jelas bahwa kewenangan yang didapat melalui atribusi oleh organ pemerintah adalah kewenangan asli, karena kewenangan itu diperoleh langsung dari peraturan perundang-undangan (utamanya UUD 1945), dengan kata lain atribusi berarti timbulnya kewenangan

¹⁹Philipus M. Hadjon, 1994, Fungsi Normatif Hukum Administrasi dalam Mewujudkan Pemerintah yang Bersih, Pidato Penerimaan jabatan Guru Besar dalam Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, hal 7.

²⁰Philipus M. Hadjon, 1998, Tentang Wewenang Pemerintahan (*Bestuurbevoegdheid*), *Jurnal Pro Justitia*, Tahun XVI Nomor I, hal. 94

baru yang sebelumnya kewenangan itu, tidak dimiliki oleh organ pemerintah yang bersangkutan.

b. Delegasi diartikan sebagai penyerahan wewenang untuk membuat *besluit* oleh pejabat pemerintahan kepada pihak lain tersebut. Kata penyerahan, berarti adanya perpindahan tanggung jawab dan yang memberi delegasi (*delegans*) kepada yang menerima delegasi (*delegetaris*). Suatu delegasi harus memenuhi syarat-syarat tertentu, antara lain:

- 1) Delegasi harus definitif, artinya delegans tidak dapat lagi menggunakan sendiri wewenang yang telah dilimpahkan itu.
- 2) Delegasi harus berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, artinya delegasi hanya dimungkinkan kalau ada ketentuan untuk itu dalam peraturan perundang-undangan.
- 3) Delegasi tidak kepada bawahan, artinya dalam hubungan hierarki kepegawaian tidak diperkenankan adanya delegasi.
- 4) Kewajiban memberi keterangan (penjelasan), artinya delegasi berwenang untuk meminta penjelasan tentang pelaksanaan wewenang tersebut.
- 5) Peraturan kebijakan (*beleidsregel*) artinya delegasi memberikan instruksi (petunjuk) tentang penggunaan wewenang tersebut.²¹

²¹*Ibid*, hal. 94

c. Mandat diartikan suatu pelimpahan wewenang kepada bawahan. Pelimpahan itu bermaksud memberi wewenang kepada bawahan untuk membuat keputusan. Tanggungjawab tidak berpindah ke mandataris, melainkan tanggungjawab tetap berada di tangan pemberi mandat, hal ini dapat dilihat dan kata a.n (atas nama). Demikian, semua akibat hukum yang ditimbulkan oleh adanya keputusan yang dikeluarkan oleh mandataris adalah tanggung jawab si pemberi mandat. Sebagai suatu konsep hukum publik, wewenang terdiri atas sekurang-kurangnya tiga komponen, yaitu:

- 1) Pengaruh
- 2) Dasar hukum
- 3) Konformitas hukum

Wewenang terdiri atas sekurang-kurangnya tiga komponen yaitu pengaruh, dasar hukum, dan konformitas hukum. Komponen pengaruh ialah bahwa penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subyek hukum, komponen dasar hukum ialah bahwa wewenang itu harus ditunjuk dasar hukumnya, dan komponen konformitas hukum mengandung adanya standard wewenang yaitu standard hukum (semua jenis wewenang) serta standard khusus (untuk jenis wewenang tertentu).²²

²²Philipus M. Hadjon, 1998, *Penataan Hukum Administrasi*, Fakultas Hukum Unair, Surabaya, hal.2

2. Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch

Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi. Kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.²³

Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Kepastian hukum yang harus memperhatikan bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Kepastian hukum dapat mengandung

²³ Asikin Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, hal. 22

beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan.²⁴

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:

- a. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
- b. Hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- c. Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.²⁵

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.²⁶

²⁴ *Ibid.*

²⁵ Fathiya Achmad, dkk., Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dilakukan Kreditur Separatis Dalam Keadaan Insolvensi, *Jurnal Nuansa Kenotariatan*, Volume 3 Nomor 1 Juli 2017, hal. 45

²⁶ *Ibid.*,

G. Metode Penelitian

Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisis, serta pemikiran yang mendalam terhadap fakta hukum kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala bersangkutan.²⁷ Metode penelitian adalah tata cara bagaimana melakukan penelitian. Metode penelitian merupakan tata cara pelaksanaan penelitian.²⁸ Adapun tata cara pelaksanaan penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian hukum sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis sosiologis*, yaitu meneliti dan mempelajari hukum sebagai studi *law in action* karena mempelajari dan meneliti hubungan timbal balik antara hukum dan lembaga-lembaga sosial yang lain studi hukum *law in action* merupakan studi sosial *non doctrinal* dan bersifat empiris.²⁹ Menurut Soetandyo Wignjosoebroto, penelitian *non doctrinal* yaitu penelitian berupa studi-studi empiris untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan mengenai proses bekerjanya hukum di dalam masyarakat atau sering disebut

²⁷ Hamidah Abdurrachman, Disparitas Putusan Hakim dalam Kasus Narkoba, *Jurnal, Pandecta* Volume 7. Nomor 2. Juli 2012, Universitas Negeri Semarang, hal. 218.

²⁸ Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 2

²⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, hal. 34

sebagai *socio legal research*.³⁰ Dengan pendekatan *yuridis sosiologis* diharapkan mampu menuntaskan serta mengupas tuntas mengenai peran Badan Pertanahan Nasional dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini termasuk dalam lingkup penelitian deskriptif analitis. Deskriptif analitis yaitu penelitian yang menggambarkan peraturan perundangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaannya.³¹ Artinya penelitian ini merupakan suatu upaya untuk mendeskripsikan (mengungkapkan dan memaparkan) peran Badan Pertanahan Nasional dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan.

3. Jenis dan Sumber data

Jenis penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder.

a. Data primer

Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas. Sumber data primer didapatkan melalui observasi atau pengamatan langsung di lapangan dengan subjek penelitian.³² Data

³⁰Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindra Persada, Jakarta, hal. 42

³¹Sumardi Suryabrata, 1993, *Metodologi Penelitian*, Rajawali, Jakarta, hal.19

³²Sugiyono, 2016, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung, hal.225

primer dalam penelitian ini, yaitu hasil wawancara dengan para Petugas di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Pangandaran.

b. Data Sekunder

Data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan, antarlain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, dan hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan.³³ Adapun sumber data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari :

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yakni berupa peraturan perundang-undangan, seperti
 - a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - b) KUH Perdata.
 - c) Undang-undang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - d) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
 - e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - f) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

³³Soejono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal.12.

- g) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.
 - h) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang ada sehingga dapat dilakukan analisa dan pemahaman yang lebih mendalam sehingga adanya penguatan atas dasar hukum menghasilkan analisa hukum yang baik, misalnya buku, koran, artikel, dan karya ilmiah (jurnal, tesis, disertasi) dan lain-lain yang berhubungan dengan penelitian ini..³⁴
- 3) Bahan hukum tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk ataupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, maupun rujukan internet.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan teknik kepustakaan (*study document*) dan wawancara.

a. Wawancara

³⁴ Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudi, 2003, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*, Penerbit, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.23

Wawancara ini bertujuan untuk mengumpulkan keterangan tentang kehidupan manusia serta pendapat-pendapat mereka.³⁵ Secara umum ada dua jenis teknik wawancara, yaitu wawancara terpimpin (terstruktur) dan wawancara dengan teknik bebas (tidak struktur) yang disebut wawancara mendalam (*in-depth interviewing*).³⁶ Wawancara dilakukan dengan cara mengadakan komunikasi langsung dengan pihak-pihak yang dapat mendukung diperolehnya data yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti guna memperoleh data baik lisan maupun tertulis atas sejumlah data yang diperlukan.

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan (menginventarisasi) bahan-bahan hukum yang dianggap berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, kemudian melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan.

5. Metode Analisis Data

Data-data yang diperoleh dari hasil penelitian berupa data primer maupun data sekunder kemudian dikumpulkan dan disusun secara teratur untuk dianalisa. Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan analisa data secara kualitatif yaitu suatu cara penelitian yang

³⁵Burhan Ashofa, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 95

³⁶HB Sutopo, 2002, *Metode Penelitian Kualitatif*, UNS Press, Surakarta, hal. 58

menghasilkan data secara deskriptif. Dalam penelitian kualitatif, semua investigator atau peneliti memfokuskan diri pada permasalahan yang dikaji, dengan dipandu oleh kerangka konseptual atau teoritis.³⁷

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teoritis, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan Tesis dan Jadwal Penelitian.

Bab II Tinjauan Pustaka

Pada bab ini berisi tentang Tinjauan Umum Mengenai Tanah, Tinjauan Umum Mengenai Pendaftaran Tanah, Tinjauan Umum Mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Tinjauan Umum Mengenai Badan Pertanahan Nasional, dan Tinjauan Umum mengenai Tanah dalam Perspektif Islam.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pada bab ini membahas mengenai peran Badan Pertanahan Nasional dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten

³⁷ Sudarwan Danim dan Darwis, 2003, *Metode Penelitian Kebidanan : Prosedur, Kebijakan, dan Etik*. Penerbit Buku Kedokteran EGC, Jakarta, hal. 262

Pangandarandan proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Pangandaran.

Bab IV Penutup

Berisi Simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan bangsa Indonesia, hal ini karena negara Indonesia merupakan negara agraris, sehingga setiap kegiatan yang dilakukan oleh sebagian besar rakyat Indonesia senantiasa membutuhkan dan melibatkan soal tanah. Bahkan sebagian besar masyarakat, tanah dianggap sebagai sesuatu yang sakral, karena disana terdapat simbol status sosial yang dimilikinya.³⁸ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah dapat diartikan:³⁹

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.
- b. Keadaan bumi di suatu tempat.
- c. Permukaan bumi yang diberi batas.
- d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, batubara, dll)

Konsepsi tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 4 adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya.

³⁸ Bagas Imam Arianto, Gunarto Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kantor BPN Kabupaten Grobogan, Prosiding : *Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 2*, Unissula Semarang, 18 Oktober 2019, hal. 353

³⁹ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)

Dalam pengertian ini tanah meliputi tanah yang sudah ada sesuatu hak yang ada di atasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴⁰ Sedangkan menurut Budi Harson memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam Pasal 4 UUPA, bahwa dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam Pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.⁴¹ Dengan demikian tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi.

Menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan. Berdasarkan pengertian tanah yang dikemukakan di atas dapat memberi pemahaman bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis

⁴⁰ Anonim, 2007, *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah*, Deputi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, Jakarta, hal. 6

⁴¹ Boedi, Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*. Djambatan Boedi, Jakarta, hal. 18

karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.⁴²

2. Hak Atas Tanah menurut UUPA

Tanah menurut UUPA adalah hanya permukaan bumi saja. Hal ini ditegaskan di dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, adalah sebagai berikut:

“atas dasar hak menguasai Negara, ditentukannya adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum lainnya.”

Hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang meliputi atas permukaan bumi saja. Sedangkan hak mempergunakannya tanah adalah hak yang diberikan oleh Negara kepada Badan Hukum Indonesia, dan Eksploitasi serta penelitian, untuk mengambil manfaat ekonomi dan manfaat-manfaat lainnya dari alam Indonesia, yang bertujuan untuk kepentingan ekonomi yang pada akhirnya baik langsung ataupun tidak langsung akan mensejahterakan rakyat dan demi terwujudnya kemakmuran secara nasional, yang mewilayahi haknya meliputi tanah, tubuh bumi, dan ruang angkasa.

⁴² John Salindeho, 1993, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.23

(Pasal 4 ayat (2) UUPA).⁴³

3. Macam-macam Hak atas Tanah

a. Hak Atas Tanah Bersifat Tetap

Hak atas tanah menurut UUPA diatur dalam Pasal 16 yaitu :

1) Hak Milik (HM)

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Berdasarkan Pasal 20 UUPA di sebutkan bahwa sifat-sifat Hak Milik yang membedakan dan hak-hak lainnya.

Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdota. Sifat demikian bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dan tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” mempunyai maksud untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki, hak miliklah yang terkuat dan terpenuh. Dengan demikian maka

⁴³ Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Legality Yogyakarta., hal.1

pengertian terkuat seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdara berlainan dengan yang dirumuskan dalam Pasal 20 UUPA. Hak milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Pasal 6 ayat (2) menyatakan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hal ini sejalan dengan definisi yang diberikan Boedi Harsono yang mendefinisikan hak milik adalah hak turun dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.⁴⁴

Turun-temurun artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut berdasarkan derajatnya atau hak itu menjadi tiada atau memohon kembali ketika terjadi perpindahan tangan.⁴⁵ Sedangkan terkuat artinya:⁴⁶

- a) Jangka waktu memiliki hak tidak terbatas.
- b) Hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti hak

Sedangkan terpenuh artinya:

⁴⁴ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal 292

⁴⁵ AP. Parlindungan, 1986, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, hal. 65

⁴⁶ Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 237

- a) Hak Milik memberi wewenang kepada yang mempunyai paling luas dibandingkan dengan hak yang lain.
- b) Hak Milik merupakan induk dari hak-hak lain.
- c) Hak Milik tidak berinduk pada hak-hak yang lain.
- d) Dilihat dari peruntukannya Hak Milik tidak terbatas.

Tentang sifat dari hak milik memang dibedakan dengan hak-hak lainnya, seperti yang disebutkan dalam Pasal 20 UUPA diatas. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak mutlak tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sifat demikian sangat bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari setiap 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 diantar hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, maka hak milik lah yang paling kuat dan terpenuhi.⁴⁷ Adapun yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 21 UUPA, yaitu:

- a) Warga Negara Indonesia; dalam hal ini tidak dibedakan antara warga negara yang asli dengan yang keturunan asing.

⁴⁷ G. Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta Jakarta, hal. 7

b) Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah; sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah, antara lain:

- (1) Bank-bank yang didirikan oleh negara.
- (2) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1963.
- (3) Badan-badan Keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- (4) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

Hak milik dapat hapus karena beberapa alasan, hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 27 UUPA yaitu:

- a) Tanahnya jatuh kepada negara
 - (1) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 untuk kepentingan umum
 - (2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
 - (3) Karena diterlantarkan

- (4) Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2)
- b) Tanahnya musnah.
- 2) Hak Guna Usaha
- a) Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha atau HGU diatur dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA yang berbunyi: Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagai mana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Berbeda dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan oleh Negara.⁴⁸

Berdasarkan Pasal 30 UUPA, hak guna usaha dapat dipunyai oleh:

- (1) Warga Negara Indonesia.
- (2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Sementara itu dalam Pasal 29 ditentukan bahwa jangka waktu hak guna usaha adalah selama 25 Tahun

⁴⁸ Effendy Perangin, *op. cit.*, hal. 258

atau 35 tahun dan atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang paling lama 25 tahun.

b) Hapusnya Hak Guna Usaha

(1) Jangka waktu berakhir

(2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi Hak Pakai

(3) Dilepaskan oleh pemegang hak nya sebelum jangka waktunya berakhir

(4) Dicabut untuk Kepentingan Umum

(5) Diterlantarkan

(6) Tanahnya Musnah

(7) Ketentuan Dalam Pasal 30 ayat (2)

3) Hak Guna Bangunan

a) Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan.

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan apabila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun.

Pasal 37 UUPA menjelaskan tentang terjadinya hak guna bangunan, yang disebabkan oleh:

- (1) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara; yaitu karena penetapan Pemerintah
- (2) Mengenai tanah Milik yaitu, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh.

Berbeda dengan hak guna usaha, dalam hak guna bangunan penggunaan tanah bukan untuk pertanian, perikanan, atau peternakan melainkan untuk bangunan, oleh karena itu baik tanah negara atau tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan hak guna bangunan.⁴⁹

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah mengatur mengenai kewajiban dari pemegang hak guna bangunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 yang meliputi:

- (1) Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.

⁴⁹*Ibid*, hal. 275

- (2) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya.
- (3) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
- (4) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah HBG itu habis.
- (5) Menyerahkan sertifikat hak guna bangunan yang telah habis kepada Kepala Kantor.
- (6) Pertanahan.

b) Hapusnya Hak Guna Bangunan

- (1) Jangka waktu telah berakhir
- (2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi
- (3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
- (4) Dicabut untuk kepentingan umum
- (5) Diterlantarkan
- (6) Tanahnya Musnah

4) Hak Pakai

Pasal 41 ayat 1 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agrariaa UUPA, hak pakai merupakan hak untuk menggunakan 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.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu, dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Sementara itu dalam Pasal 42 UUPA dijelaskan bahwa hak pakai dapat diberikan kepada warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.⁵⁰

⁵⁰*Ibid,*

5) Hak Sewa

Pengertian hak sewa atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan kewajiban membayar uang sewa pada tiap-tiap waktu tertentu. Peraturan dasar Hak sewa diatur dalam Pasal 44 dan 45 UUPA No 5 Tahun 1960. Dalam hukum adat hak sewa sering disebut dengan “jual tahunan”.

Hak sewa atas tanah mempunyai sifat dan ciri-ciri sebagai berikut:

- a) Bersifat pribadi, dalam arti tidak dapat dialihkan tanpa izin pemiliknya.
- b) Dapat diperjanjikan, hubungan sewa putus bila penyewa meninggal dunia.
- c) Tidak terputus bila Hak Milik dialihkan.
- d) Tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- e) Dapat dilepaskan.
- f) Tidak perlu didaftar, cukup dengan perjanjian yang dituangkan diatas akta otentik atau akta bawah tangan.

Orang yang berhak mendapat hak sewa atas tanah menurut Pasal 45 UUPA Nomer 5 Tahun 1960 adalah:

- a) Warga negara Indonesia.
- b) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

- c) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Jangka waktu hak sewa atas tanah tergantung perjanjian, dengan memperhatikan Pasal 26 ayat 2 UUPA yaitu: “Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”. Terjadinya hak sewa karena perjanjian dan konversi.

- 6) Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Pasal 46 ayat (1) dan (2) UUPA menyatakan bahwa:

- a) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah.
- b) Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.⁵¹

Lebih lanjut hak membuka tanah dan memungut hasil hutan di atur dalam Lampiran Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1976, tanggal 13 Januari 1976 Tentang Pedoman Sinkronisasi Pelaksanaan Tugas Keagrariaan, Dengan Bidang Tugas Kehutanan, Pertambangan, Transmigrasi Dan Pekerjaan Umum, mengenai pelaksanaan pemberian hak perusahaan hutan dan hak pemungutan hasil hutan.

b. Hak Atas Tanah Bersifat Sementara

Hak atas tanah yang bersifat sementara diatur dalam Pasal 53 UUPA. Hak tersebut dimaksudkan sebagai hak yang bersifat sementara, karena pada suatu ketika hak tersebut akan dihapus. Hal tersebut disebabkan karena hak tersebut bertentangan dengan asas yang terdapat dalam Pasal 10 UUPA yaitu, seseorang yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian diwajibkan mengerjakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara pemerasan, namun sampai saat ini hak tersebut masih belum

⁵¹ Boedi Harsono, *op,cit*, hal. 19

dihapus. Oleh karena itu yang dimaksud hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu:

1) Hak Gadai Tanah / Jual Gadai

Hak gadai adalah menyerahkan tanah dengan pembayaran sejumlah uang dengan ketentuan bahwa orang yang menyerahkan tanah mempunyai hak untuk meminta kembali tanahnya tersebut dengan uang yang besarnya sama.

2) Hak Usaha Bagi Hasil

Hak usaha bagi hasil merupakan hak seseorang atau badan hukum untuk menggarap di atas tanah pertanian orang lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi antara kedua belah pihak menurut perjanjian yang telah disetujui sebelumnya.

3) Hak Menumpang

Hak menumpang adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas pekarangan orang lain. Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu kepada pemilik tanah, hubungan hukum dengan tanah tersebut bersifat sangat lemah, artinya sewaktu-waktu dapat diputuskan oleh yang mempunyai tanah jika yang bersangkutan memerlukan sendiri tanah tersebut. Hak menumpang dilakukan jika hanya terdapat tanah pekarangan dan tidak terhadap tanah pertanian.

4) Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak sewa tanah pertanian adalah menyerahkan tanah pertanian kepada pemilik tanah dengan perjanjian bahwa setelah pihak yang memberi uang menguasai tanah selama waktu tertentu, tanahnya akan dikembalikan kepada pemiliknya.

B. Tinjauan Umum Mengenai Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pasal 1 butir (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembuktian, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁵²

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak-hak atas tanah. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan

⁵² Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal.104.

mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa pemiliknya, dan beban-beban apa yang ada di atasnya.⁵³

Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 Ayat (1) UUPA tersebut ditegaskan dalam ayat (2) yaitu bahwa pendaftaran tanah itu meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang hak atas tanah. Namun dalam perbuatan hukum tertentu pendaftaran tanah berfungsi untuk memenuhi sah nya perbuatan hukum itu. Hal ini tidak terjadi dengan sah menurut hukum. Pendaftaran jual beli atau hibah atau tukar menukar, bukan berfungsi untuk sah nya perbuatan itu tetapi sekedar memperoleh alat bukti mengenai sah nya perbuatan itu.⁵⁴

Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan tujuan pendaftaran, antara lain:

- a. Untuk menjamin kepastian hukum serta perlindungan kepada pemegang hak suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan

⁵³ Effendi Parangin, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, hal.95

⁵⁴ *Ibid.* hal. 96.

dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya.

- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik dan merupakan dasar perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk tercapainya tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

3. Tata Cara Pendaftaran Tanah

Cara pendaftaran tanah dilakukan dengan dua cara, yaitu:⁵⁵

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan

⁵⁵ Yulia Rumanti, *loc.cit.* hal. 58

tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

- b. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan dan kuasanya.

Kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1960 dan PP Nomor 24 Tahun 1997, terdiri atas:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
- b. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan hak-haknya
- c. Penerbitan sertipikat
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran secara

sporadik. Pendaftaran sistematik dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan lokasi ditentukan Badan Pertanahan Nasional (pemerintah), waktu penyelesaian dan pengumuman lebih singkat serta dibentuk panitia. Pendaftaran secara sporadik dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan lokasi ditentukan oleh pemilik tanah yang bersangkutan, waktu penyelesaian dan pengumuman lebih lama serta tidak mempunyai panitia pendaftaran. Pada saat pengumpulan dan pengolahan data fisik, maka dilakukan kegiatan dan pemetaan yang meliputi:

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran, yang digunakan untuk pembuatan peta pendaftaran dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematik, serta digunakan untuk memetakan bidang-bidang tanah yang sebelumnya sudah didaftar. Penyiapan peta dasar pendaftaran diperlukan agar setiap bidang tanah yang didaftar dijamin letaknya secara pasti, karena dapat direkonstruksi di lapangan setiap saat.
- b. Penetapan batas bidang-bidang tanah. Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batasnya disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Dalam penetapan batas tersebut harus melibatkan tetangga yang berbatasan dengan tanah tersebut (*deliminasi kontradiktoir*).

- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Apabila belum ada kesepakatan mengenai penetapan batas-batas tersebut, maka dibuatkan berita acara dan dalam gambar diberi catatan bahwa batas-batas tanahnya masih merupakan batas sementara.
- d. Pembuatan Daftar Tanah. Bidang-bidang yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, dibukukan dalam daftar tanah yang digunakan sebagai sumber informasi lengkap mengenai tanah tersebut.
- e. Pembuatan Surat Ukur. Untuk keperluan pendaftaran haknya, bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran dibuatkan surat ukur.

Tahap berikutnya adalah dilakukan Pembukuan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang selanjutnya penerbitan sertipikat sebagai Surat Bukti Haknya guna kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis. Untuk penyajian data fisik dan data yuridis bagi pihak-pihak yang membutuhkan atau berkepentingan, maka diselenggarakan tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah

dan daftar nama. Menurut Pasal 35 PP Nomor 24 Tahun 1997 daftar umum dan dokumen tersebut selanjutnya disimpan.

R. Hermanses membagi menjadi dua katagori tentang pendaftaran tanah yaitu untuk pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah sebagai apa yang disebut kadaster, sedangkan untuk pendaftaran hak tanah dan pemeliharaan serta pemberian surat tanda bukti hak dikategorikan sebagai pendaftaran hak.⁵⁶ Hak-hak atas tanah yang merupakan obyek dari pada pendaftaran tanah yaitu sebagaimana apa yang diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

- a. Obyek pendaftaran tanah meliputi :
 - 1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai
 - 2) Tanah hak pengelolaan
 - 3) Tanah wakaf
 - 4) Tanah milik atas satuan rumah susun
 - 5) Hak tanggungan
 - 6) Tanah negara
- b. Dalam hal tanah negara sebagai obyek pendaftaran tanah dimaksud dalam ayat(1)Huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah.

⁵⁶ Hermanses.R, *Op.Cit*, hal.2

Tanah negara yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh negara artinya tidak ada pihak lain diatas tanah itu, tanah itu disebut juga tanah negara bebas.⁵⁷ Menurut Undang-Undang Pokok Agraria semua tanah dikawasan Negara Republik Indonesia dikuasai oleh negara. Jika di atas tanah itu tidak ada hak pihak tertentu (orang atau badan hukum), maka tanah itu disebut tanah yang langsung dikuasai negara, kalau diatas tanah itu ada hak pihak tetentu, maka tanah itu disebut tanah hak, yang merupakan obyek dari pada pendaftaran tanah. Sedangkan yang menjadi subyek dari pada pemilikan tanah dan juga subyek pendaftaran tanah adalah pemegang hak atas tanah baik perorangan maupun badan hukum. Selain pengertian tanah untuk memberikan penjelasan tentang apa yang dimaksud dengan hak, hak pada hakekatnya adalah suatu kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang terhadap sesuatu benda maupun orang, sehingga diantaranya menimbulkan hubungan hukum.⁵⁸

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan asas pendaftaran tanah yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutahir dan terbuka.

⁵⁷ Yani Pujiwati dkk, 1999, Pendaftaran Tanah Negara berdasarkan PP24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Jurnal Sosiohumaniora*, Volume I Nomor 1., hal. 1

⁵⁸ Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, hal.28

- a. Asas Sederhana, dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas Aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu dilaksanakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah.
- c. Asas Terjangkau, dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah, pelayanan yang diberikan harus terjangkau oleh pihak yang membutuhkan.
- d. Asas Mutahir, yang dimaksudkan dengan asas mutahir adalah kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan data, sehingga data yang tersedia harus menunjukkan data yang mutahir, dapat menjangkau apabila ada perubahan-perubahan dikemudian hari, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi, asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang ada akan selalu sesuai dengan perkembangan dilapangan.
- e. Asas Terbuka, yang dimaksudkan bahwa data yang berada pada Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan dan masyarakat secara terbuka dapat memperoleh keterangan mengenai data yang

benar setiap saat. Disamping itu Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria beserta penjelasannya mengenai beberapa ciri-ciri khusus pendaftaran tanah yaitu.

- 1) *Torrens System*
- 2) Asas Negatif
- 3) Asas Publisitas
- 4) Asas Spesialitas
- 5) *Rechtcadaster* atau Pendaftaran Hak
- 6) Kepastian Hukum
- 7) Pemastian Lembaga.⁵⁹

A.P. Perlindungan mengutip pandangan dari Sir Charles Fortescue Brickdate yang mengatakan ada 6 hal yang harus diperhatikan dalam pendaftaran tanah yaitu:

- a. *Security*, bertolak dari kemantapan sistem sehingga seseorang akan merasa aman atas hak tersebut baik karena membeli tanah tersebut untuk suatu jaminan atas hutang.
- b. *Simplicity*, sederhana sehingga setiap orang dapat mengerti.
- c. *Accuracy*, bahwa terdapat ketelitian dari pada sistem pendaftaran tersebut secara lebih efektif.
- d. *Expedition*, artinya dapat lancar dan segera sehingga menghindari tidak jelas yang bisa berakibat berlarut-larut dalam pendaftaran tersebut.

⁵⁹Perlindungan. A.P., *Op cit*, hal.126

- e. *Cheapness*, yaitu agar biaya dapat semurah mungkin.
- f. *Suntability to circumstances*, yaitu akan tetap berharga baik sekarang maupun kelak dikemudian hari pendaftaran tanah tersebut.
- g. *Completeness of record* :
 - 1) Perekaman tersebut harus lengkap lebih-lebih masih ada tanah yang belum terdaftar.
 - 2) Demikian pula pendaftaran dari setiap tanah tertentu dengan berdasarkan keadaan pada waktu didaftarkan.⁶⁰

4. Pejabat yang Berkaitan dengan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 9 PP Nomor 24 Tahun 1997, maka pendaftaran hak diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Adapun tugas-tugas BPN diatur dalam Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988, yaitu antara lain mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, yaitu meliputi :

- a. Pengaturan penggunaan, pengurusan dan pemilikan tanah.
- b. Pengurusan hak-hak tanah
- c. Pengukuran dan Pendaftaran tanah
- d. Lain-lain yang berkaitan dengan pertanahan.

Pasal 6 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh PP ini

⁶⁰*Ibid.*, hal.127

atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat yang terkait dalam pendaftaran tanah. Kegiatan tertentu dalam pelaksanaan pendaftaran tanah ditugaskan kepada pejabat lain yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik dan pemetaan fotogrametri. Pejabat yang terkait dalam pendaftaran tanah yaitu PPAT (PPAT/PPAT Sementara), Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, Pejabat Lelang, Panitia Adjudikasi.⁶¹

C. Tinjauan Umum Mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang 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 pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya. Yang dimaksud data fisik berdasarkan Pasal 1 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018

⁶¹*Ibid.*

tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya, sedangkan data yuridis berdasarkan Pasal 1 ayat (6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah keterangan mengenai status hukum atau status penguasaan bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang hak atau pihak yang menguasai, dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Komputerisasi Kegiatan Pertanahan yang selanjutnya disingkat KKP berdasarkan Pasal 1 ayat (15) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah aplikasi utama dalam menunjang pelaksanaan kewenangan, tugas dan fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional berbasis teknologi informasi dan komunikasi yang dibangun dan dikembangkan mengacu kepada alur, persyaratan, waktu, biaya, dan kewenangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Tujuan PTSL berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah 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.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan upaya agar masyarakat dapat memperoleh kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah secara pasti, cepat, sederhana, aman, lancar, adil, merata dan transparan. PTSL merupakan proses pendaftaran tanah yang dilakukan pertama kalinya secara serentak dan meliputi seluruh objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam suatu wilayah kelurahan/desa. Inovasi ini didasari oleh data Kementerian ATR/BPN bahwa terdapat 126 juta bidang tanah namun sampai saat ini tercatat baru 72 juta bidang tanah yang berserifikat dengan luas 29.688.781 hektare (ha). Ini berarti sebesar 54 juta bidang tanah sampai saat ini yang belum berserifikat. Sementara itu, dari total 54 juta bidang tanah yang belum berserifikat, 6000 diantaranya merupakan tanah dalam status sengketa.⁶²

2. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Penyelenggaraan PTSL dilakukan berdasarkan Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu:

- a. PTSL meliputi seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

⁶²Helianus Rudianto, Muhamad Heriyanto, Penerapan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Ngada, *Jurnal Ilmiah Administrasi Pemerintahan Daerah*, Volume 14 Nomor 1, hal.55

- b. Objek PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah.
- c. Objek PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan PTSL.
- d. Pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan dengan tahapan:
- 1) Perencanaan
 - 2) Penetapan Lokasi
 - 3) Persiapan
 - 4) Pembentukan Dan Penetapan Panitia Ajudikasi Ptsl Dan Satuan Tugas
 - 5) Penyuluhan
 - 6) Pengumpulan Data Fisik Dan Pengumpulan Data Yuridis
 - 7) Penelitian Data Yuridis Untuk Pembuktian Hak
 - 8) Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis Serta Pengesahannya
 - 9) Penegasan Konversi, Pengakuan Hak Dan Pemberian Hak
 - 10) Pembukuan Hak
 - 11) Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah
 - 12) Pendokumentasian dan Penyerahan Hasil Kegiatan

13) Pelaporan.

3. Penyelesaian Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Penyelesaian kegiatan PTSL berdasarkan Pasal 25 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terdiri atas 4 (empat) kluster, meliputi:

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

data fisik, wajib dilakukan pemetaannya ke dalam Peta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Kluster 4 sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) huruf d Pasal 25 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap merupakan kegiatan dalam rangka pembangunan sistem pemetaan bidang tanah dalam satu kesatuan wilayah administrasi desa/kelurahan secara lengkap. Selanjutnya dilakukan beberapa tahapan terakhir, yaitu:

- a. Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak;
- b. Pembukuan hak;
- c. Penerbitan sertipikat hak atas tanah;
- d. Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan;
- e. Pelaporan.

Lebih rinci terdapat dalam Pasal 32 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu Lokasi PTSL yang di dalamnya terdapat Tanah Objek *Landreform*, Konsolidasi Tanah atau objek transmigrasi, maka dapat diterbitkan sertipikat hak atas tanah dengan ketentuan:

- a. Tanah Objek *Landreform* yang berdasarkan rencana tata ruang telah berubah menjadi tanah non pertanian;
- b. objek Konsolidasi Tanah telah diproses sesuai dengan tahapan menurut ketentuan yang berlaku akan tetapi belum diberikan hak kepada peserta Konsolidasi Tanah;

- c. objek transmigrasi telah diberikan Hak Pengelolaan akan tetapi belum diberikan Hak Milik atas Tanah kepada peserta transmigrasi atau lokasi objek yang sebelumnya menjadi lokasi transmigrasi akan tetapi oleh Menteri Desa Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi telah dikualifikasi bukan lagi sebagai daerah transmigrasi.

Mengenai tunggakan pembayaran BPHTB dijelaskan dalam Pasal 33 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu:

- a. Dalam hal penerima Sertipikat Hak atas Tanah tidak atau belum mampu membayar BPHTB dan/atau masih adanya tunggakan pembayaran PPh oleh pihak lain atas tanah yang bersangkutan maka tetap dapat diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah.
- b. Dalam hal peserta PTSL tidak atau belum mampu membayar BPHTB maka yang bersangkutan harus membuat surat pernyataan BPHTB terhutang.
- c. Dalam hal bidang tanah berasal dari hasil jual beli di masa lampau dan pembeli sekarang tidak mempunyai bukti pembayaran PPh dari pihak penjual di masa lalu, maka yang bersangkutan harus membuat surat keterangan PPh terhutang.
- d. Materi muatan surat pernyataan BPHTB terhutang dan surat keterangan PPh terhutang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dimuat dalam Keputusan Pemberian Hak atas

Tanah dan selanjutnya dicatat dalam Buku Tanah dan Sertipikat sebagai BPHTB terhutang dari pemilik tanah yang bersangkutan atau PPh terhutang oleh penjual tanah atau yang bersangkutan.

e. Penerbitan sertipikat kepada penerima hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan ketentuan:

1) penerima hak menyerahkan surat-surat bukti kepemilikan yang asli; dan

2) penerima hak membuat Surat Pernyataan BPHTB Terhutang dan/atau Surat Keterangan PPh terhutang, sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3), yang menjadi warkah Hak atas Tanah yang bersangkutan.

f. Kepala Kantor Pertanahan wajib menyampaikan daftar BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) secara periodik dalam waktu 3 (tiga) bulan kepada Bupati/Walikota setempat untuk BPHTB, kepada Kantor Pajak Pratama setempat untuk PPh, yang memuat identitas peserta (NIK), letak tanah, luas tanah, tanggal dan nomor sertipikat serta Nilai Jual Objek Pajak/surat keterangan pajak.

g. Daftar BPHTB dan PPh Terhutang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) didasarkan pada aplikasi KKP.

h. Peralihan hak atau perubahan atas Buku Tanah dan Sertipikat Hak atas Tanah hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan

dapat membuktikan bahwa BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang tersebut sudah dilunasi oleh masing-masing wajib pajak.

- i. Surat Pernyataan BPHTB Terhutang, Surat Keterangan PPh terhutang dan format pengisian BPTHB/PPh Terhutang dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran.

Konsep pendaftaran tanah sistematis lengkap sesuai konsep awalnya merupakan proses *land recording* yang menghasilkan database pertanahan desa lengkap. Klasterisasi bidang tanah sesuai aspek yuridisnya merupakan panduan bagaimana pendaftaran tanah sistematis lengkap dijalankan karena faktanya memang tidak semua bidang dapat diproses sampai dengan penerbitan tanada bukti hak berupa sertipikat. Database pertanahan yang lengkap seluruh bidang dan komprehensif informasinya akan lebih memberikan kepastian hukum. Database pertanahan juga akan membantu Kementerian ATR/BPN menghasilkan sistem informasi pertanahan multiguna untuk mendukung pelaksanaan manajemen pertanahan yang berkelanjutan.

Pelaksanaan PTSL dengan output kuantitas yang tinggi dipastikan akan menemui masalah-masalah dan diperlukan strategi penyelesaian khusus sesuai karakteristik wilayah dimana kegiatan

PTSL dilaksanakan. Penyelesaian yang dapat ditempuh untuk meminimalkan hambatan pelaksanaan PTSL adalah sebagai berikut: ⁶³

- a. Penetapan paradigma yang jelas dalam PTSL secara nasional.
- b. Perhitungan kemampuan SDM untuk penyelesaian pekerjaan dengan analisis beban kerja.
- c. Sosialisasi intensif skema pembiayaan PTSL dalam DIPA .
- d. Merancang ulang skema kerja sama saling menguntungkan antar sektor untuk mendukung suksesnya PTSL .
- e. Kementerian ATR/BPN harus segera menerbitkan peraturan yang setingkat Peraturan Pemerintah atau Undang-undang untuk melindungi proses PTSL maupun Produk PTSL, atau melakukan revisi terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Koordinasi antar sektor perlu dapat dilaksanakan dengan konsep koordinasi saling menguntungkan. Bukan hanya sektor apa melakukan apa, namun perlu dirumuskan benefit apa yang didapatkan sektor lain dalam kerangka koordinasi itu. Misalnya kerjasama pelaksanaan PTSL dengan Pemerintah Desa akan memberikan benefit ketersediaan peta desa untuk kepentingan perencanaan dan pelaksanaan pembangunan desa, dengan Kementerian Kehutanan akan memberikan benefit berupa tata batas kawasan hutan yang lebih jelas, dengan Kementerian

⁶³Wahyuni, *Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Sistematis Lengkap Dan Alternatif Penyelesaiannya*, diakses dari <https://zenodo.org/record/1292954/files/Paper%20Problematika%20PTSL%20dan%20Alternatif%20Penyelesaiannya%20revisi%20-Wahyuni.pdf>, tanggal 14 Januari 2022, pukul 19.40 WIB

Pertanian memberikan benefit ketersediaan peta LP2B. Sistem koordinasi tidak hanya bersifat lokal namun lebih bersifat nasional sehingga tidak tergantung dari kualitas kemampuan komunikasi perseorangan.⁶⁴

D. Tinjauan Umum Mengenai Badan Pertanahan Nasional

1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional

Pengertian Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN berdasarkan Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang beradadi bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada awalnya dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 26 Tahun 1988 sebagai peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab secara langsung kepada Presiden.

2. Tugas dan wewenang Badan Pertanahan Nasional

Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk

⁶⁴*Ibid,*

membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Dalam melaksanakan tugasnya, Kementerian ATR menyelenggarakan fungsi:

- a. Perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, infrastruktur keagrariaan/pertanahan, hubungan hukum keagrariaan/pertanahan, penataan agraria/pertanahan, pengadaan tanah, pengendalian pemanfaatan ruang dan penguasaan tanah, serta penanganan masalah agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah.
- b. Koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
- c. Pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
- d. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
- e. Pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan urusan Kementerian Agraria dan Tata Ruang di daerah.
- f. Pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.⁶⁵

⁶⁵ <https://kab-pangandaran.atrbpn.go.id/>, diakses tanggal 28 Desember 2022, pukul 17.49 WIB

Kewenangan BPN di bidang pertanahan sesuai TAP MPR Nomor: IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, yang perlu mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu. Dalam rangka mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem Pertanahan Nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan TAP MPR tersebut diatas selanjutnya dikeluarkanlah Keppres Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan. Kebijakan tersebut dilakukan dalam rangka percepatan pembangunan nasional dan daerah, dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia yang meliputi penyusunan rancangan undang-undang, penyempurnaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dan rancangan undang-undang tentang hak atas tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di bidang pertanahan.

Kewenangan yang dimiliki Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan Pasal 1 Keppres Nomor 34 Tahun 2003 dalam rangka mewujudkan konsepsi, kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan Tap MPR Nomor IX/MPR/2001 yaitu melakukan percepatan di bidang:⁶⁶

- a. Penyusunan Rancangan Undang-undang penyempurnaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Rancangan Undang-undang tentang Hak Atas

⁶⁶ Keppres Nomor 34 Tahun 2003, Tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan, Pasal 1

Tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di bidang pertanahan.

b. Pembangunan sistem informasi dan manajemen pertanahan yang meliputi:

- 1) Penyusunan basis data tanah-tanah aset negara/pemerintah daerah di seluruh Indonesia.
- 2) Penyiapan aplikasi data tekstual dan spasial dalam pelayanan pendaftaran tanah dan penyusunan basis data penguasaan dan kepemilikan tanah, yang dihubungkan dengan *e-commerce* dan *e-payment*.
- 3) Pemetaan kadasteral dalam rangka inventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan menggunakan teknologi citra satelit dan teknologi informasi untuk menunjang kebijakan pelaksanaan landreform dan pemberian hak atas tanah;
- 4) Pembangunan dan pengembangan pengelolaan penggunaan dan pemanfaatan tanah melalui sistem informasi geografi dengan mengutamakan penetapan zona sawah beririgasi dalam rangka memelihara ketahanan pangan nasional.

E. Tinjauan Umum mengenai Tanah dalam Perspektif Islam

Tanah adalah anugerah dari Allah SWT, Tuhan pemilik dan pengatur alam semesta untuk umat manusia. Dengan kata lain, manusia wajib untuk mensyukuri anugerah Tuhan ini dalam bentuk mengelola guna mewujudkan

kemakmuran di muka bumi. Sehubungan dengan hal ini diperlukan peraturan perundang-undangan untuk melindungi kepentingan manusia agar tidak saling berbenturan. Terkait dengan penalaran ini perlu kiranya mencermati, memperhatikan dan melaksanakan petunjuk Allah dalam firman-Nya di bawah ini:

وَلَقَدْ كَتَبْنَا فِي الزَّبُورِ مِنْ بَعْدِ الذِّكْرِ أَنَّ الْأَرْضَ
يَرِثُهَا عِبَادِيَ الصَّالِحُونَ

Arab-Latin:

Wa laqad katabnā fiz-zabūri mim ba'diz-żikri annal-arḍa yariṣuhā 'ibādiyaṣ-ṣāliḥūn

Artinya:

Dan sungguh telah Kami tulis didalam Zabur sesudah (Kami tulis dalam) Lauh Mahfuzh, Bahwasanya bumi ini dipusakai hamba-hambaku yang saleh.⁶⁷

Tanah yang Allah tegaskan diwariskan kepada hamba-Nya yang saleh dapat dimaknai bahwa tanah harus didayagunakan untuk kemaslahatan umat manusia. Hal inihanyamungkinjikatanahdikelolaoleh orang-orang yang salehsehinggadiatidakrakushanyamementingkandirisendiri. Agar tidakterjadibenturankepentinganumatmanusiaterhadaptanah, makadiperlukanperaturanperundang-undangan yang melindungihakatastanah. Sehubungandenganhalinipendaftaranhakatastanah menjadisuatukeharusanuntukmenjaminkemaslahatanumatmanusia. Hal ini

⁶⁷Al-Qur'an SurahAl-Anbiya Ayat 105

sesuai dengan syari'at Islam agar manusia dapat mencapai kebaikan di dunia dan juga mencapai kebaikan di alam akhirat.

Manusiasebagaikhalifahbertugasuntukmemakmurkan tanahsebagai bent ukibadahkepada Allah SWT.

﴿وَإِلَىٰ ثَمُودَ أَخَاهُمْ صَالِحًا قَالَ يَا قَوْمِ اعْبُدُوا اللَّهَ مَا لَكُم مِّنْ إِلَٰهٍ غَيْرُهُ هُوَ أَنشَأَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا فَاسْتَغْفِرُوهُ ثُمَّ تَوْبُوا إِلَيْهِ إِنَّ رَبِّي قَرِيبٌ مُّجِيبٌ﴾

Arab-Latin:

Wa ilā samūda akhāhum ṣāliḥā, qāla yā qaumi'budullāha mā lakum min ilāhin gairuh, huwa anṣya`akum minal-ardi wasta'marakum fihā fastagfiruhu ṣumma tubū ilaīh, inna rabbī qarībum mujīb

Artinya:

Dan kepada Tsamud (Kami utus) saudara mereka Shaleh. Shaleh berkata: “Hai kaumku, sembahlah Allah, sekali-kali tidak ada bagimu Tuhan selain Dia. Dia telah menciptakan kamu dari bumi (tanah) dan menjadikan kamu pemakmurnya, karena itu mohonlah ampunan-Nya, kemudian bertobatlah kepada-Nya, Sesungguhnya Tuhanku amat dekat (rahmat-Nya) lagi memperkenankan (doa hamba-Nya)”⁶⁸

Berdasarkan ayat diatas manusia yang diamanahi Allah untuk mengelolatanah adalah hamba Allah yang saleh agar dapat memakmurkan bumi/tanah. Tugas manusia sebagai khalifah untuk memakmurkan bumi adalah bentuk ibadah untuk mencari ridho Allah SWT semata. Sejalan hal ini, maka manusia tidak boleh membuat kerusakan di bumi, merusak alam, mencemari udara karena akibat kerusakan di bumi

⁶⁸Al-Qur'an Surah Hud Ayat 61

dapat menyengsarakan kehidupan makhluk di bumi termasuk manusia itu sendiri.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran

Kantor Pertanahan (ATR/BPN) Kabupaten Pangandaran beralamat di jalan Raya Cijulang, Cikembulan, Kecamatan Sidamulih, Kabupaten Pangandaran, Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Pangandaran Provinsi Jawa Barat. Meskipun Kabupaten Pangandaran telah berdiri sejak tahun 2012, sebagai pemekaran dari Kabupaten Ciamis, namun Kantor Pertanahannya baru berdiri tahun 2016. Motto Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran adalah melayani, profesional, terpercaya, sedangkan visi dan misinya adalah sebagai berikut:⁶⁹

1. Visi

Terwujudnya Penataan Ruang dan Pengelolaan Pertanahan yang Terpercaya dan Berstandar Dunia dalam Melayani Masyarakat untuk Mendukung Tercapainya: “Indonesia Maju yang Berdaulat, Mandiri dan Berkepribadian Berlandaskan Gotong Royong.”

⁶⁹ <https://kab-pangandaran.atrbpn.go.id/>, diakses tanggal 28 Desember 2022, pukul 18.00 WIB

2. Misi

Mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanahan untuk:

- a. Menyelenggarakan Penataan Ruang dan Pengelolaan Pertanahan yang Produktif, Berkelanjutan dan Berkeadilan;
- b. Menyelenggarakan Pelayanan Pertanahan dan Penataan Ruang yang Berstandar Dunia.

Kabupaten Pangandaran terbentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2012 tentang Pembentukan Kabupaten Pangandaran di Provinsi Jawa Barat. Dalam Undang-Undang tersebut disebutkan bahwa Kabupaten Pangandaran berasal dari sebagian wilayah Kabupaten Ciamis, yang terdiri dari Kecamatan Parigi, Kecamatan Cijulang, Kecamatan Cimerak, Kecamatan Cigugur, Kecamatan Langkaplancar, Kecamatan Mangunjaya, Kecamatan Padaherang, Kecamatan Kalipucang, Kecamatan Pangandaran dan Kecamatan Sidamulih. Ibu Kota Kabupaten Pangandaran berkedudukan di Kecamatan Parigi. Dengan potensi yang besar dibidang pariwisata maka misi Kabupaten Pangandaran yaitu Kabupaten Pangandaran pada tahun 2025 menjadi kabupaten pariwisata yang berkelas dunia, tempat tinggal yang aman dan nyaman berlandaskan norma agama. Luas wilayah Kabupaten Pangandaran yaitu 168.509 Ha dengan luas laut 67.340 Ha.⁷⁰

⁷⁰ <https://portal.pangandarankabgo.id/tentang-pangandaran>, diakses tanggal 25 Desember 2022, pukul 20.00 WIB

Kabupaten Pangandaran menjadi salah satu Kabupaten yang melakukan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Melalui program pendaftaran tanah, masyarakat baik perorangan maupun badan hukum dapat memperoleh sertipikat hak atas tanah. Diharapkan dengan telah didaftarkannya bidang demi bidang tanah, keadaan administrasi pertahanan dapat menjadi lebih tertib. Masyarakat yang telah memperoleh sertipikat hak atas tanah dapat berpartisipasi secara aktif dalam memanfaatkan tanahnya secara optimal. Selain itu, tanah yang sudah bersertipikat dapat digunakan untuk mengurangi potensi sengketa kepemilikan tanah dan dapat digunakan sebagai jaminan kredit⁷¹

Pelaksanaan program PTSL ini menjadi inisiatif dari pemerintah, mengingat bahwa proses lambannya pembuatan sertipikat tanah sering kali menimbulkan masalah. Oleh sebab itu, pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN membuka Program Prioritas Nasional berupa Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Program sertifikasi gratis ini telah dilaksanakan sejak tahun 2018 dan akan terus berlangsung hingga tahun 2025. Dasar hukum PTSL adalah yang telah diatur oleh Kementerian ATR/BPN dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Peraturan ini telah ditetapkan pada 22 Maret 2018 dan berlaku sejak 11 April 2018.⁷²

⁷¹ Putri Bahagia Ningrum1 dan Kami Hartono, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 Studi Di Kabupaten Semarang, *Prosiding : Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 4*, Unissula Semarang, 28 Oktober 2020 hal. 637

⁷²<https://kab-pangandaran.atrbpn.go.id/pengumuman/detail/477/persyaratan-pts-l-2022>, diakses tanggal 25 Desember 2022, pukul 22.00 WIB

Pengertian PTSL terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 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 pendaftarantah untuk keperluan pendaftarannya. Maksud diadakannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 yaitu sebagai pedoman pelaksanaan kegiatan PTSL 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. Sedangkan tujuannya, sesuai dengan Pasal 2 aturan tersebut yaitu 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.⁷³

Objek PTSL meliputi seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, yang mana meliputi 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

⁷³ Mira Novana Ardani, Peran Kantor Pertanahan dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, *Jurnal Gema Keadilan*, Volume 6, Edisi I, Juni 2019, hal. 54

pendaftaran tanah. Selain itu, dalam Pasal 4 ayat (3) objek PTSL juga meliputi bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan PTSL.⁷⁴ PTSL sangat membantu dalam mencegah aksi mafia tanah yang sangat meresahkan dan merugikan, bahwa banyak celah munculnya mafia tanah dari berbagai pihak. PTSL adalah jalan yang cepat, aman, mudah, dan murah bagi warga untuk mendapatkan sertifikat tanah untuk menghindari sengketa dan perselisihan di kemudian hari.

Salah satu tujuan PTSL juga merupakan sarana bagi BPN agar dapat menciptakan gambaran satu desa lengkap, dan sebagai dasar untuk mengelola administrasi kelengkapan database pertanahan yang aktual dan terpercaya. Sehingga pada satu tahun anggaran program berjalan, BPN harus mengupayakan seluruh bidang tanah dalam satu lokasi yang ditetapkan dapat terukur, dan memelihara data fisik tanah. Target utama pendaftaran tanah melalui PTSL yaitu mendaftarkan bidang tanah secara menyeluruh, baik tanah milik masyarakat adat, tanah negara, kawasan hutan, dan bidang tanah lainnya yang jumlah realisasinya disesuaikan dengan besaran anggaran yang tersedia oleh APBN tahun berjalan.⁷⁵

PTSL dilaksanakan dengan mendata secara menyeluruh dan secara serentak di wilayah Kabupaten Pangandaran. Mengenai biaya PSTL di Kabupaten Pangandaran diatur dalam Peraturan Bupati Pangandaran Nomor

⁷⁴*Ibid.*, hal. 54

⁷⁵Ahmad Ramdani, Aris Munandar, Pendaftaran Hak Atas Tanah Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), *Jurnal Kertha Semaya*, Volume 10 Nomor 8 Tahun 2022, hal.1746

12 Tahun 2020 Tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Pangandaran. Adapun biaya PTSL diatur dalam Pasal 5 yaitu sebesar Rp.150.000,00. Besaran biaya sebagaimana dimaksud pasal 5 tidak termasuk biaya pembuatan akta dan pajak penghasilan (PPH). Namun program pendaftaran tanah sistematis lengkap ini dibebaskan dari bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Selanjutnya dalam Pasal 9 dan 10 dijelaskan bahwa pembebasan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan permohonan dari wajib pajak atau peserta pendaftaran tanah sistematis lengkap. Bagi wajib pajak atau peserta pendaftaran tanah sistematis lengkap yang sudah diproses dan sudah terbit sertipikat namun di sertipikat tercantum atau tertulis pajak terutang belum dibayar dapat mengajukan permohonan pembebasan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Program PTSL Tahun 2022 di Kabupaten Pangandaran ini menyanggar 50 ribu bidang tanah di 17 desa dari 7 kecamatan yang ada di Kabupaten Pangandaran. Kegiatan PTSL ini tentu saja melibatkan peran, mulai dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, serta kantor pertanahan. Menurut Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional Pasal 1 Ayat (1), Badan Pertanahan Nasional (yang disingkat BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. Dalam Ayat (2) mengatakan BPN melaksanakan tugas

pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Peran Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Pangandaran dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) diantaranya yaitu :⁷⁶

1. Melakukan sosialisasi PTSL kepada masyarakat

Demi kelancaran program PTSL, pihak BPN Kabupaten Pangandaran melakukan sosialisasi di setiap desa yang dijadwalkan melakukan program PTSL. Dalam sosialisasi tersebut pihak BPN dan pihak perangkat desa akan membahas bagaimana strategi di dalam pendataan PTSL dan juga informasi mengenai PTSL yang diberikan kepada masyarakat nantinya dapat benar-benar dipahami dengan jelas oleh masyarakat sehingga tidak ada kesimpangsiuran.

Peran BPN mensosialisasikan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dapat membantu masyarakat dalam meningkatkan efektifitas kegiatan. Sosialisasi mengenai program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sangat penting sebagai upaya menginformasikan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Dengan demikian agar tidak terjadi salah paham terkait pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap khususnya terkait biaya.

⁷⁶Wawancara dengan Bapak Jaki, Humas BPN Pangandaran, tanggal 10 Desember 2022

2. Sebagai Pelaksana PTSL

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015, tugas pokok BPN adalah membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA, maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang meliputi pengaturan, pengawasan pemilikan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran, pendaftaran tanah, dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah-masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh presiden.⁷⁷ Sebagai pelaksana PTSL, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pangandarandalam mengoptimalkan pendaftaran tanah di Kabupaten Pangadaran dilakukan sesuai dengan tugas dan wewenang PeraturanPerundang-Undangan yang berlaku khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dalam upaya untuk meningkatkan pendaftaran hak atas tanah, badan pertanahan nasional adalah sebagai garda depan dalam melayani masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah pertama kali maupun dalam rangka pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Sebagai pihak pelaksana, peran BPN adalah melakukan perencanaan PTSL, melakukan penetapan lokasi, menyiapkan sarana dan prasarana, melakukan pengumpulan data fisik dan yuridis, melakukan penelitian data yuridis untuk pembuktian hak, melakukan pengumuman data

⁷⁷ Ali Achmad Chomzah, 2003, *Hukum Pertanahan: Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hal.5

fisik dan data yuridis serta pengesahannya yaitu diterbitkannya sertipikat tanah.

PTSL sebagai agenda prioritas pemerintah, tidak hanya menjadi tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BN) namun juga perlu dukungan dan komitmen dari pemerintah daerah. Kunci sukses keberhasilan program PTSL adalah adanya dukungan dari pemerintah daerah karena objek tanah berada pada wilayah daerah terutama desa/kelurahan, dan masyarakat sebagai pemilik objek tanah tersebut berada. Keaktifan pemerintah daerah dalam suksesnya program ini dapat dilakukan dengan menjembatani antara masyarakat dengan kantor pertanahan sebagai pelaksana utama program PTSL. Pemerintah telah memberikan kemudahan kepada masyarakat terkait dengan biaya PTSL, namun dalam penetapan biaya PTSL pemerintah daerah harus mampu mempertimbangkan berbagai aspek biaya yang timbul dalam program tersebut. Pemerintah pusat telah memberikan beberapa kategori nominal biaya dan jenis penggunaan biaya dengan tujuan penyeragaman biaya pada lapisan pemerintah daerah. Oleh sebab itu, pemerintah daerah perlu mengatur sumber pendanaan terhadap program PTSL yang tidak termasuk dalam anggaran pendapatan belanja negara agar biaya yang ditanggung oleh masyarakat tidak terlalu tinggi.⁷⁸

⁷⁸Ardo Yoga Pradana, Achmad Sulchan, Implementasi Penetapan Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Pada Tingkat Kota/Kabupaten, *Sanlar: Sultan Agung Notary Law Review*, Volume 3 No.4, December 2021, hal. 1183

Kegiatan PTSL ini diadakan dengan tujuan untuk memberikan suatu jaminan kepastian hukum atas tanah kepada para pemegang hak atas tanah tersebut, serta untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel dan dapat dijadikan objek hak tanggungan sebagai jaminan untuk mendapatkan modal usaha bagi masyarakat, serta merupakan bagian dari pelaksanaan reforma agraria.⁷⁹

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pangandaran memiliki peran penting dalam pelaksanaan PTSL di Kabupaten Pangandaran yaitu melakukan sosialisasi kepada masyarakat serta sebagai pihak pelaksana dalam pelaksanaan PTSL. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pangandaran dilaksanakan berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2015 Tentang Program Nasional Agraria (PRONA), Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran

⁷⁹Yusnita Rahma, Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran di Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran, *Jurnal Moderat*, Volume 5, Nomor 4, hal. 524

Tanah Sistematis Lengkap dan Peraturan Bupati Pangandaran Nomor 12 Tahun 2020 Tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Pangandaran.

Berdasarkan teori kewenangan, Philipus M. Hadjon mengatakan bahwa kewenangan itu diperoleh melalui tiga sumber, yaitu atribusi, delegasi, dan mandat. Kewenangan atribusi lazimnya digariskan melalui pembagian kekuasaan negara oleh undang-undang dasar, sedangkan kewenangan delegasi dan mandat adalah kewenangan yang berasal dari pelimpahan. Berdasarkan teori kewenangan diatas, maka peran Badan Pertanahan Nasional dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran merupakan kewenangan atribusi yang diperoleh melalui Peraturan Perundang-undangan.

Tampak bahwa wewenang yang diperoleh secara atribusi itu bersifat asli yang berasal dari peraturan perundang-undangan. Dengan kata lain, organ pemerintahan memperoleh kewenangan secara langsung dari redaksi pasal tertentu dalam suatu peraturan perundang-undangan, pelaksanaan wewenang yang diatribusikan sepenuhnya berada pada penerima wewenang. Badan Pertanahan Nasional (BPN) mempunyai peranan besar rangka melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat sertipikat

sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang merupakan akta otentik.⁸⁰

Teori kewenangan memiliki arti hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Kemampuan untuk melakukan tindakan hukum tertentu (yaitu tindakan tindakan yang dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum, dan mencakup mengenai timbul dan lenyapnya akibat hukum). Hak berisi kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu atau menuntut pihak lain untuk melakukan tindakan tertentu, sedangkan kewajiban memuat keharusan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu. Kantor Badan Pertanahan sepenuhnya diberi diberikan kewenangan dalam hal pengaturan dan penataan tanah Negara sebagaimana diatur dalam Peraturan Perundang-undangan. Kewenangan ini diharapkan dapat menjadi salah satu pendukung bagi terwujudnya kepastian hukum dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah di Indonesia.

Berdasarkan teori kewenangan, berkaitan dengan administrasi publik di bidang pertanahan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki berperan untuk mengelola pertanahan. Menurut Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UU No.5 Tahun 1960), pemerintah berkewajiban untuk mengatur usaha-usaha di bidang lapangan agraria yang bertujuan untuk meninggikan produksi dan

⁸⁰Addien Iftitah, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya, *Journal Lex Privatum*, Volume II Nomor 3, Ags-Okt/2014, hal. 52

kemakmuran rakyat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) serta menjamin kesejahteraan bagi setiap Warga Negara Indonesia sesuai dengan martabat manusia. Dalam rangka mengatur pemanfaatan ruang agraria, lebih lanjut dalam Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 menerangkan bahwa, pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam rangka menjamin kepastian hukum. Pendaftaran tanah dikatakan sebagai satu-satunya jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan dikarenakan, pendaftaran merupakan bentuk pembuktian dan pendaftaran merupakan syarat sahnya peralihan hak.⁸¹ Secara spesifik pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud di atas diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Menurut Pasal 5 PP No. 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah diselenggarakan oleh BPN. Lebih lanjut diterangkan dalam Pasal 6 bahwa:

Pasal 6

1. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksana pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.
2. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Berdasarkan klausul substansi Pasal 6 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 di atas, diketahui bahwa BPN dapat mendelegasikan sebagian

⁸¹ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal.12.

kewenangannya dalam bidang pendaftaran tanah kepada PPAT dan pejabat lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pendelegasian kewenangan tersebut lantas ditindaklanjuti dengan menerbitkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 dan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998. Lebih khusus pada Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 menegaskan bahwa, PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Pendelegasian sebagian kewenangan pada dasarnya bertujuan untuk melangsungkan pendaftaran tanah merupakan salah satu bentuk implementasi *bestuur bevoegdheid*. Dimana *bestuur bevoegdheid* yang dimaksud merupakan wewenang publik atau *authority* yang dimiliki BPN selaku organ pemerintahan. BPN memperoleh kewenangan atributif dari UU No.5 Tahun 1960 untuk mengatur dan mengelola bidang pertanahan. Dalam rangka menjalankan pengelolaan pemerintahan, BPN mendelegasikan sebagian kewenangannya di bidang pendaftaran tanah kepada PPAT. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa PPAT memperoleh kewenangan delegasi dari BPN. Dikatakan memperoleh kewenangan delegasi dikarenakan kedudukan BPN sebagai badan pemerintahan lebih tinggi daripada PPAT.

Hal tersebutlah yang kemudian melandasi terjadinya pemisahan kedudukan jabatan pada pejabat umum. Dimana pemisahan tersebut berfungsi untuk membedakan pejabat penerima delegasi (delegataris) PNS dan non-PNS. Kondisi tersebut penting untuk diperhatikan mengingat pendelegasian kewenangan untuk melakukan pendaftaran tidak hanya diberikan kepada PPAT, melainkan kepada pejabat lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Alasan tersebutlah yang kemudian memberikan pandangan logis mengenai pengangkatan dan pemberhentian PPAT oleh Menteri sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997. Termasuk pula dalam hal ini pemberlakuan cap lambang Garuda Pancasila pada akta tanah. Dengan kata lain, PPAT dikategorikan sebagai pejabat umum dikarenakan memperoleh kewenangan delegasi dari BPN/Kementerian Agraria dalam bidang pendaftaran tanah. Perlu digarisbawahi bahwa konsep *bestuur bevoegheid* terhenti pada pemberian kewenangan delegasi dari BPN kepada PPAT. Hal ini dikarenakan kewenangan publik tersebut hanya dimiliki oleh lembaga/badan pemerintahan sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Dimana telah dengan jelas diuraikan di atas bahwa PPAT adalah pejabat umum sehingga tidak melekat padanya kewenangan publik. PPAT hanya dapat bertindak sebagai penerima delegasi dari kewenangan yang diberikan oleh BPN/Kementerian Agraria.

Berdasarkan uraian di atas, maka peran Badan Pertanahan Nasional dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor

Pertanahan Kabupaten Pangandaran adalah melakukan sosialisasi kepada masyarakat tentang PTSL serta sebagai pihak pelaksana PTSL yang meliputi kegiatan perencanaan PTSL, melakukan penetapan lokasi, menyiapkan sarana dan prasarana, melakukan pengumpulan data fisik dan yuridis, melakukan penelitian data yuridis untuk pembuktian hak, melakukan pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya yaitu diterbitkannya sertipikat tanah. Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran ini merupakan suatu wewenang yang diperoleh secara atribusi yaitu berasal dari Peraturan Perundang-undangan. Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran mempunyai peranan besar rangka melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat sertipikat sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang merupakan akta otentik.

B. Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Pangandaran

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Kementerian yang mempunyai tanggungjawab langsung ke pimpinan tertinggi Negara yaitu Presiden. BPN bertanggung jawab atas masalah pertanahan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Salah satu tupoksi (tugas,pokok dan fungsi) BPN adalah merumuskan serta melaksanakan kebijakan penetapan hak atas tanah

dan tata kelola. Seperti halnya program strategis nasional yang dinamakan PTSL.⁸²

Proses pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Pangandaran dilakukan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.⁸³ Secara lebih rinci telah dijelaskan dalam Pasal 5-Pasal 39, yaitu :

1. Perencanaan

Penyelenggaraan PTSL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) dapat dilaksanakan melalui kegiatan PTSL, atau gabungan dari kegiatan PTSL dengan program dan/atau kegiatan lain, yaitu:

- a. Program Sertifikasi Lintas Sektor
- b. Program Sertifikasi massal swadaya masyarakat
- c. Program atau kegiatan sertifikasi massal redistribusi tanah objek landreform, konsolidasi tanah, dan transmigrasi
- d. Program atau kegiatan sertifikasi massal lainnya, atau gabungan dari beberapa/seluruh kegiatan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf d sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

⁸² Muhamad Burhanuddin, Lidya Christina Wardhani, Faizal Adi Surya, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Sebagai Upaya Untuk Mencegah Sengketa Kepemilikan Dan Batas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, *Jurnal Suara Keadilan*, Vol. 23 No. 1, April 2022, hal. 54

⁸³Wawancara dengan Bapak Jaki, Humas BPN Pangandaran, tanggal 10 Desember 2022

Tahapan PTSL dijelaskan dalam Pasal 6 yaitu :⁸⁴

- a. Dalam rangka efisiensi dan efektivitas pelaksanaan kegiatan PTSL, maka secara bertahap:
 - 1) Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi penyebaran target PTSL yang dikonsentrasikan pada beberapa desa/kelurahan dan/atau kecamatan
 - 2) Kepala Kantor Wilayah BPN menetapkan lokasi penyebaran target PTSL yang dikonsentrasikan pada beberapa kabupaten/kota dalam satu provinsi.
- b. Kepala Kantor Wilayah BPN dapat melakukan mobilisasi/penugasan pegawai dari Kantor Wilayah BPN dan dari Kantor Pertanahan ke Kantor Pertanahan lain dengan memperhatikan dan mempertimbangkan ketersediaan sumber daya manusia yang ada di lingkungan Kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah BPN.
- c. Penugasan pegawai sebagaimana dimaksud pada ayat (2), yang diperbantukan untuk melaksanakan PTSL pada Kantor Pertanahan yang ditunjuk dibuat dalam bentuk keputusan sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

⁸⁴Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 6 Tahun 2018

2. Penetapan Lokasi

Setelah perencanaan tahap selanjutnya adalah Penetapan Lokasi.

Penetapan Lokasi PTSL diatur dalam Pasal 7, yaitu:

- a. Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi kegiatan PTSL di wilayah kerjanya.
- b. Penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dalam satu wilayah desa/kelurahan atau secara bertahap dalam satu hamparan.
- c. Penetapan Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan ketentuan:
 - 1) Berdasarkan ketersediaan anggaran PTSL yang telah dialokasikan dalam APBN/APBD, PNBPN, *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 PTSL pada masing- masing Kantor Pertanahan.

- d. Dalam hal lokasi yang ditetapkan sebagaimana dimaksud ayat (1) terdiri dari beberapa desa/kelurahan, diupayakan agar desa/kelurahan yang menjadi objek PTSL letaknya berdekatan.
- e. Penetapan lokasi dilampiri dengan peta lokasi.
- f. Penetapan Lokasi dibuat dalam bentuk keputusan sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

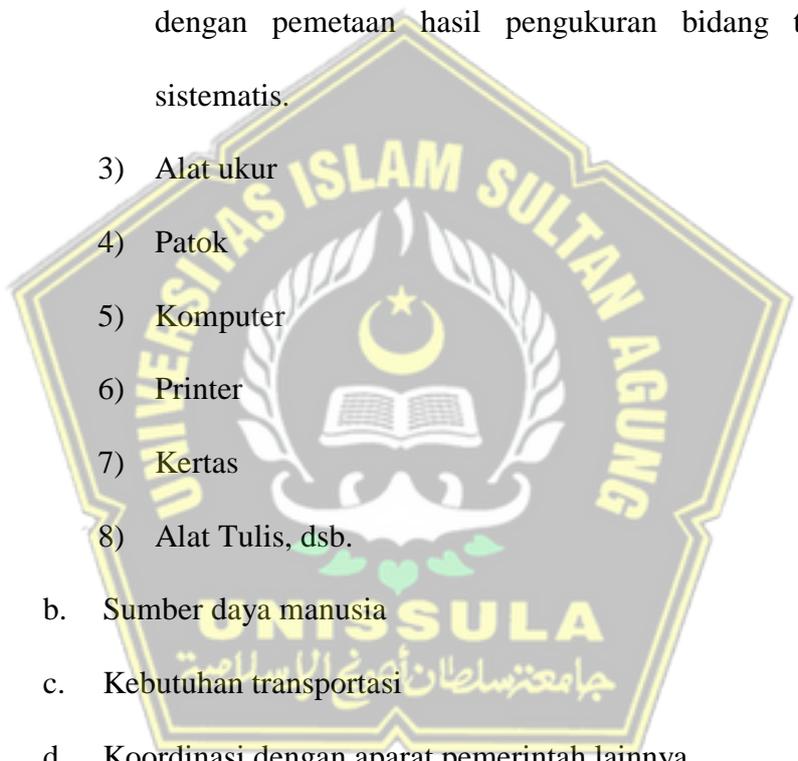
Apabila ada perubahan lokasi PTSL maka kepala kantor pertanahan wajib melaporkan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN dengan memberikan alasan perubahan hal tersebut.

3. Persiapan

Tahapan Persiapan diatur dalam Pasal 9 dan Pasal 10 Peraturan Menteri No.6 Tahun 2018, bahwa Kepala Kantor Pertanahan melakukan persiapan pelaksanaan kegiatan PTSL dengan menyiapkan:

- a. Sarana dan prasarana pelaksanaan kegiatan PTSL yaitu dengan menyediakan dan melengkapi alat-alat yang dibutuhkan dalam proses PTSL, seperti :
 - 1) GPS, GPS yang digunakan yaitu GPS type Geodetic yang bisa mendapatkan data akurat secara real time kinematic (RTK) baik menggunakan radio ataupun NTRIP.
 - 2) Peta. Kepala BPN Pangandaran menyiapkan peta dasar pendaftaran yang berbentuk peta garis atau peta foto. Dalam hal peta dasar pendaftaran belum tersedia, Kepala BPN

Pangandaran menyiapkan peta lainnya yang digunakan sebagai peta kerja. Peta yang dimaksud adalah peta telah memuat pemetaan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar haknya. 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.

- 
- 3) Alat ukur
 - 4) Patok
 - 5) Komputer
 - 6) Printer
 - 7) Kertas
 - 8) Alat Tulis, dsb.
- b. Sumber daya manusia
 - c. Kebutuhan transportasi
 - d. Koordinasi dengan aparat pemerintah lainnya
 - e. Alokasi anggaran. Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap tidak membebankan biaya yang besar bagi pemohonnya karena adanya biaya dibebankan kepada APBD khusus program PTSL. Pemerintah mengeluarkan anggaran untuk biaya pembuatan sertipikat, dan masyarakat hanya mengeluarkan biaya untuk transportasi aparat desa, biaya warkah dan biaya materai.

Selanjutnya dalam Pasal 10 dijelaskan:

- a. Setelah lokasi PTSL ditetapkan, Kepala Kantor Pertanahan menyiapkan peta dasar pendaftaran yang berbentuk peta garis atau peta foto.
 - b. Dalam hal peta dasar pendaftaran belum tersedia, Kepala Kantor Pertanahan menyiapkan peta lainnya yang digunakan sebagai peta kerja.
 - c. Peta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) telah memuat pemetaan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar haknya.
 - d. 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.
4. Pembentukan dan Penetapan Panitia Ajudikasi PTSL dan Satuan Tugas
Pembentukan dan Penetapan Panitia Ajudikasi PTSL dan Satuan Tugas diatur dalam Pasal 11 sampai Pasal 15 Peraturan Menteri No.6 Tahun 2018.

5. Penyuluhan

Penyuluhan merupakan langkah awal yang penting, hal ini terdapat dalam Pasal 16:

- a. Penyuluhan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan beserta Panitia Ajudikasi PTSL, Satgas Fisik dan Satgas Yuridis.

- b. Penyuluhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 PTSL
 - 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 dimaksud pada huruf c dan d di atas tidak dipenuhi
 - 9) Hak untuk mengajukan keberatan atas hasil adjudikasi yang diumumkan selama jangka waktu pengumuman
 - 10) Biaya-biaya dan/atau pajak yang akan ditanggung oleh peserta kegiatan PTSL.
- c. Penyuluhan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan kepada masyarakat, baik yang sudah maupun belum memiliki sertipikat.

- d. Selain kepada masyarakat, penyuluhan juga dapat dilakukan kepada Pemerintah Daerah, Instansi terkait, Penegak Hukum dan/atau tokoh-tokoh masyarakat.

6. Pengumpulan Data Fisik

Salah satu tahapan dari kegiatan pendaftaran tanah adalah kegiatan pengumpulan data fisik. Pengumpulan data fisik adalah kegiatan mengumpulkan data fisik yang meliputi.⁸⁵

a. Penetapan Batas Bidang Tanah

Sebelum dilakukan pengukuran atas suatu bidang tanah, pertama kali pemohon atau pemegang hak atas tanah harus memasang tanda batas pada titik-titik sudut batas serta harus ada penetapan batas atas tanahnya terlebih dahulu. Dalam hal pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir dalam penetapan batas, maka petugas Fisik/petugas Ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran akan menghimbau agar bidang tanah harus diberi tanda batas terlebih dahulu. Apabila pemohon selalu tidak dapat hadir dalam penetapan batas, maka petugas fisik didampingi oleh petugas Kantor Desa atau panitia desa untuk menetapkan batas sementara dan dicatat dalam gambar ukurnya.⁸⁶ Begitu juga apabila dalam hal pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak bersedia menunjukkan batas atau tidak hadir pada penetapan batas, maka

⁸⁵ Petunjuk Teknis Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap No 01/JUKNIS-300/2016

⁸⁶ Wawancara dengan Bapak Jaki, Humas BPN Pangandaran, tanggal 10 Desember 2022

penetapan batas sementara dilakukan oleh petugas fisik/petugas ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran berdasarkan yang terlihat. Misal pagar, pematang dan lain-lain. Batas yang ditetapkan sifatnya hanya sementara, disebabkan karena pemegang hak dan/atau pemegang hak yang berbatasan tidak berada di lokasi.⁸⁷

b. Pengukuran Batas Bidang Tanah

Petugas pelaksana pengukuran adalah staf sub seksi pengukuran dan pemetaan dengan didampingi juru ukur dan petugas desa. Setelah penetapan batas bidang tanah pelaksanaan selanjutnya adalah pelaksanaan pengukuran bidang tanah. Pengukuran bidang tanah dilaksanakan untuk menentukan letak geografis, luas, situasi bidang tanah untuk lampiran sertipikat, pembuatan peta pendaftaran dan untuk mendapatkan data ukuran bidang tanah sebagai unsur pengembalian batas-batas apabila karena sesuatu hal batas-batas bidang tanah tersebut hilang.

Dilapangan petugas fisik atau petugas ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran dalam pelaksanaan pengukuran menerapkan asas Kontradiktur Delimitasi. Asas Kontradiktur Delimitasi adalah sebuah norma yang digunakan dalam Pendaftaran Tanah dengan mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk memperhatikan penempatan, penetapan dan pemeliharaan batas tanah secara kontradiktur atau berdasarkan

⁸⁷ *Ibid.*

kesepakatan dan persetujuan dari pihak-pihak yang berkepentingan, yang dalam hal ini adalah pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimilikinya. Ketentuan mengenai asas ini terdapat dalam Pasal 17, 18 dan 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Asas ini harus sudah terpenuhi, dalam artian bahwa telah memenuhi persetujuan pemasangan tanda batas oleh para pihak yang berkepentingan yaitu pihak pemohon dan pihak yang berbatasan dengan bidang tanah pemohon.⁸⁸ Untuk mengidentifikasi satu bidang tanah dan membedakan dengan bidang tanah lainnya, Petugas Fisik Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran dibantu oleh petugas Desa dalam meninjau bidang tanah, sehingga dengan mudah mencari dan membedakan bidang tanah yang dimaksud.

c. Pemetaan bidang tanah

Setelah pelaksanaan penetapan batas bidang dan pelaksanaan pengukuran, petugas fisik atau petugas ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran selanjutnya membuat Gambar Ukur. Gambar Ukur pada prinsipnya memuat data hasil pengukuran bidang tanah yang berupa jarak, sudut, nilai koordinat maupun gambar bidang tanah dan situasi sekitarnya. Gambar Ukur adalah dokumen tempat mencantumkan gambar suatu bidang tanah atau lebih dan situasi sekitarnya serta data hasil pengukuran bidang

⁸⁸*Ibid.*

tanah. Dalam pengukuran petugas fisik membawa Gambar Ukur, pengukuran dilaksanakan dengan syarat dan teknis sebagai berikut:⁸⁹

- 1) Dapat digambar
- 2) Diketahui letaknya
- 3) Dapat dihitung luasnya
- 4) Dapat direkonstruksi

Setelah memenuhi syarat tersebut maka selanjutnya dicantumkan ke dalam Gambar Ukur. Apabila syarat tersebut telah terpenuhi maka secara otomatis memenuhi pemetaan bidang.

- d. Pengumuman data fisik
- e. Menjalankan prosedur dan memasukkan data dan informasi yang berkaitan dengan data fisik bidang tanah di aplikasi KKP36 (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan) dengan berpedoman kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengukuran dan pemetaan bidang tanah;

7. Pengumpulan Data Yuridis

Pasal 20 ayat (1) Pengumpulan Data Yuridis, yaitu meliputi pengumpulan alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan. Dalam melakukan tugas tersebut Satgas Yuridis dapat dibantu oleh Pengumpul Data Yuridis melalui tata cara dan pembiayaan

⁸⁹*Ibid.*

sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, meliputi standar, kriteria, metode, prosedur, dan mekanisme pengumpulan, pengolahan, dan penyajian serta pemeliharaan data dan dokumen yuridis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sedangkan dalam Pasal 21 ayat (1) Pengumpulan data yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) dilaksanakan melalui kegiatan pengumpulan dan pemeriksaan riwayat kepemilikan tanah yang dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis.

Pelaksanaan awal data yuridis yang dimulai dari pengumpulan data oleh panitia desa untuk pendataan awal peserta/pemohon PTSL. Setelah mendapatkan dari peserta/pemohon yang akan mengikuti program PTSL, kemudian panitia/tim dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran yang dibantu oleh panitia desa melakukan pengumpulan syarat administrasi, meliputi :⁹⁰

- a. Formulir permohonan yang sudah di isi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya bermaterai cukup
- b. Surat Kuasa apabila dikuasakan
- c. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP)
- d. Fotocopy Kartu Keluarga (KK)
- e. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB
- f. Alas Haknya (jual beli, hibah, warisan atau surat-surat lainnya yang berkaitan dengan tanah)

⁹⁰*Ibid.*

Setelah peserta/pemohon PTSL mengumpulkan syarat administrasi diatas, lalu petugas yuridis berhak mengisi blanko yang telah disiapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran, dan setelah mengisi blanko tersebut, petugas yuridis berhak mengentri data yuridis. Dari data entri inilah yang akan menjadi produk sertipikat karena akan dicocokkan antara data fisik dengan data yuridis.

8. Penelitian Data Yuridis Untuk Pembuktian Hak

Penelitian Data Yuridis Untuk Pembuktian Hak terdapat dalam Pasal 22, yaitu :

- a. Untuk keperluan pembuktian hak, Panitia adjudikasi PTSL melakukan penelitian data yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21.
- b. Dalam hal bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau tidak ada sama sekali maka dapat dilengkapi dan dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang pemilikan dan/atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik oleh yang bersangkutan.
- c. Unsur itikad baik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari kenyataan secara fisik menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah secara turun temurun dalam waktu tertentu dan/atau memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.

- d. Itikad baik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibuktikan dengan pernyataan pemohon/peserta Ajudikasi PTSL.
- e. Surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.

Pemeriksaan tanah dilakukan untuk memastikan keterangan yang tertuang didalam data yuridis sesuai dengan keadaan di lapangan. Hal ini dilakukan dengan cara mengakui informasi yang meliputi kesesuaian nama dan profesi peserta PTSL, membandingkan keterangan yang tertera di dalam formulir isian inventarisasi dan dokumen/data yuridis dengan kesesuaian dengan kondisi penguasaan, penggunaan tanah tersebut di lapangan, serta kesesuaian letak, batas dan luas yang tertuang dalam data fisik (peta bidang tanah) dengan kenyataan di lapangan. Pada

saat pemeriksaan atau memverifikasi data, petugas yuridis didampingi oleh panitia desa untuk menjelajah bidang-bidang tanah yang dimohonkan sambil mencocokkan dengan data-data yang telah terkumpul, serta menanyakan/memeriksa bahwa bidang tanah tersebut apakah terjadi permasalahan sengketa atau tidak.⁹¹ Apabila dalam proses pemeriksaan tanah dan panitia menemukan ketidakcocokan antara data yuridis dan data fisik, maka panitia akan mengembalikan berkas yang bersangkutan pada pemohon untuk dilengkapi terlebih dahulu, dan sama halnya apabila tanah tersebut statusnya sedang mengambang atau dengan kata lain dalam sengketa maka berkas-berkas akan dikembalikan.⁹²

9. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis serta Pengesahannya;

Setelah dilakukan pemeriksaan tanah dimana antara data fisik dan data yuridis telah dianggap cocok maka selanjutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran melakukan kegiatan pengumuman atas tanah yang dimohonkan haknya. Pengumuman dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandarandan di balai Desa target PTSL dengan cara menempelkan pada papan pengumuman.

Pengumuman dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atau sanggahan terhadap data fisik dan data yuridis. Pengumuman dilakukan dalam jangka waktu selam 14 hari. Apabila keberatan diajukan pada saat

⁹¹ Wawancara dengan Tim Satgas Yuridis, tanggal 10 Desember 2022

⁹² *Ibid*

masa pengumuman maka akan di tindak lanjuti oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran, namun apabila keberatan diajukan setelah masa pengumuman maka pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran tidak akan menanggapi lebih lanjut.⁹³

Keberatan atau sanggahan bila muncul dari pihak yang berkepentingan baik itu oleh pemohon atau pihak keluarga ataupun pihak lain yang merasa kepentingannya dirugikan, keberatan tersebut harus disampaikan dengan alasan yang sah disertai dengan dilengkapinya bukti-bukti yang sah. Apabila keberatan tersebut dianggap sah maka Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran berhak tidak melanjutkan proses pembuatan sertipikat dan mengembalikan berkas kepada pemohon agar permasalahannya diselesaikan terlebih dahulu, karena pada sistemnya Kantor Pertanahan adalah produk hukum secara administrasi, jadi Kantor Pertanahan hanya sekedar menunggu surat dari pihak yang bermasalah atau sedang bersengketa. Bila permasalahan atau sengketa telah selesai maka para pihak harus bersurat kembali ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran untuk mencabut dan melanjutkan kegiatan pensertipikatan. Jika kekeliruan muncul dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran oleh petugas fisik maupun petugas yuridis maka akan dilakukan perbaikan. Kegiatan penetapan hak, dilakukan setelah proses pengumuman selesai. Sebagai persyaratan proses penetapan haknya, data fisik dan data yuridis diumumkan dalam

⁹³*Ibid.*

jangka waktu selama 14 hari. Penetapan hak diproses melalui pemberian hak atas tanah dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran, atau bisa diwakilkan oleh Ketua panitia ajudikasi untuk menandatangani Surat Keputusan Penetapan Hak.⁹⁴

10. Pembukuan Hak

Setelah penetapan Hak, maka tahap selanjutnya adalah pembukuan hak. Dalam proses Keputusan pemberian hak atas tanah. Pihak yang bertanggung jawab dalam hal ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran ketua tim yang bertugas melalui hasil penelitian dan pengolahan data dari tim yuridis yang menetapkan apakah layak diterbitkan sertipikat atau tidak. Dengan ditanda tangannya Risalah panitia A oleh Ketua panitia ajudikasi. Proses selanjutnya adalah pembuatan sertipikat atas nama pemohon.

11. Penerbitandan Penyerahan Sertipikat

Panitia ajudikasi mencetak sertipikat hak atas tanah, dan Kepala Kantor melakukan penandatanganan sertipikat. Dalam melakukan penyerahan sertipikat PTSL, pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran selalu melibatkan panitia desa, karena tidak serta merta sertipikat yang telah jadi ini tidak ada masalah. Masalah dalam hal kesalahan gambar, kesalahan luas pengukuran dan lain sebagainya, hal ini dimaksudkan apabila ada masalah dapat langsung diselesaikan.

⁹⁴*Ibid*

Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Pangandarandari mulai tahap perencanaan, penetapan lokasi, persiapan, pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas, penyuluhan, pengumpulan data fisik dan yuridis, penelitian data yuridis, pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya, pembukuan hak hingga, penerbitan dan penyerahan sertipikat dilaksanakan berdasarkan Peraturan Perundang-undangan. Namun tetap saja dalam proses pelaksanaannya masih terdapat kendala, diantaranya yaitu :

1. Adanya warga yang belum memahami mengenai Program PTSL

Masih banyak warga yang kurang memahami syarat dan prosedur dalam program PTSL, padahal sebelum pelaksanaan pihak Kantor PertanahanPangandaran dan Perangkat Desa sudah memberikan sosialisasi tentang PTSL. Solusi yang dilakukan yaitu memberikan penjelasan secara berulang kepada warga yang belum paham mengenai Program PTSL, sehingga warga yang sudah paham dapat segera mempersiapkan syarat-syarat dokumen untuk melakukan prosedur PTSL.

2. Kurangnya partisipasi masyarakat

Animo masyarakat tentang pentingnya sertipikat tanah dan mengubah SPPT menjadi sertipikat masih rendah sehingga Kantor Pertanahan Pangandaran sedikit kesulitan. Solusi yang dilakukan adalah memberi penyuluhan ulang kepada warga-warga yang masih

menganggap kurang penting sertipikat tanah. Seperti dijelaskan dalam peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 bahwa bertujuan pendaftaran tanah ini bertujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan proteksi hukum Hak atas Tanah warga yang berlandaskan asas simpel, kilat, mudah, nyaman, adil, menyeluruh serta terbuka seta akuntabel, sehingga bisa tingkatkan kesejahteraan serta kemakmuran warga serta ekonomi negeri, dan kurangi serta menghindari sengketa serta konflik pertanahan.

3. Terdapat sengketa tanah dalam survey lokasi calon penerima PTSL

Masyarakat ada yang kurang terbuka tentang asal usul tanah yang dimilikinya yang masih terjadinya sengketa. Sehingga Pihak kantor Pertanahan harus menyelesaikan sengketa tanah yang terjadi terlebih dahulu untuk melanjutkan proses PTSL.

4. Terdapat ketidak sesuaian data fisik dan yuridis

Hasil data fisik dan data yuridis yang didapatkan seperti luas tanah tidak sesuai dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT). Adapun solusi yang dilakukan adalah dengan melakukan pencocokan data yuridis dan data teknis agar terjadi penyesuaian data baik yuridis maupun teknis di lapangan. Untuk data hasil ukur yang tidak sesuai dengan SPPT, maka mengikuti data hasil ukur terbaru mengacu ke data yang ada dalam SPPT.

5. Kurangnya petugas Administrasi

Kelengkapan berkas menjadi kendala yang sering terjadi dalam pengumpulan data yuridis maupun data fisik. Solusi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan adalah dengan menambah petugas part time, agar penginputan berkas menjadi lebih cepat.⁹⁵

Pelaksanaan PTSL ini dilaksanakan diseluruh desa/kelurahan di setiap Kabupaten/Kota. Tujuan dari program PTSL ini 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.⁹⁶

Kepastian hukum dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan.⁹⁷ Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan, hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan, fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan dan hukum positif tidak

⁹⁵Wawancara dengan Bapak Jaki, Humas BPN Pangandaran, tanggal 10 Desember 2022

⁹⁶ Joshua Melvin Arung La'bi, Sri Susyanti Nur, dan Kahar Lahae, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Tanah Tongkonan, Jurnal Pemikiran dan Penelitian Ilmu-ilmu Sosial, Hukum, & Pengajarannya Volume XVI Nomor 1, Universitas Hasanudin, April 2021.

⁹⁷ Asikin Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, hal. 22

boleh mudah diubah.⁹⁸ Menurut Gustav Radbruch kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.⁹⁹

Kepastian hukum yang didapatkan oleh masyarakat dari Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan teori kepastian hukum Gustav Radbruch diatas adalah sebagai berikut :

1. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Pelaksanaan PTSL dilakukan berdasarkan Peraturan Perundang-undangan. Dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran melaksanakan berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

⁹⁸ Fathiya Achmad, dkk., Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dilakukan Kreditur Separatis Dalam Keadaan Insolvensi, *Jurnal Nuansa Kenotariatan*, Volume 3 Nomor 1 Juli 2017, hal. 45

⁹⁹ *Ibid.*,

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah serta Peraturan-peraturan lain yang terkait. Kepastian Hukum tersebut dapat terpenuhi apabila telah memenuhi 2 (dua) aspek yakni :¹⁰⁰

- a. Tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten.
- b. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.

Pendaftaran tanah sistematis lengkap memiliki tujuan paling esensial yang dapat diketahui ialah terbitnya sertipikat sebagai tanda buktihak yang menjamin adanya kepastian hukum. Tujuan diterbitkannya sertipikat dalam suatu kegiatan pendaftaran tanah adalah agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya merupakan pemegang hak yang sah. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah.

Pembuatan dan penerbitan sertipikat hak atas tanah merupakan produk dari kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia sebagaimana diatur dalam UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997, yang

¹⁰⁰ Boedi Harsono, 2018, *Hukum Agraria Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta, hal. 69.

bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan memberikan tanda bukti hak yang kuat. Disamping itu dengan dilakukannya pendaftaran tanah secara tertib dan teratur akan merupakan salah satu perwujudan dari pada pelaksanaan Catur Tertib Pertanahan.

Jaminan kepastian hukum memiliki beberapa manfaat, di antaranya memajukan perekonomian nasional (karena sertipikat hak atas tanah dapat dijadikan agunan untuk memperoleh kredit perbankan), melestarikan lingkungan (karena hubungan yang pasti antara pemegang hak dengan obyek hak memberikan motivasi pemegang hak untuk melakukan hal-hal yang berkaitan dengan pelestarian lingkungan), meningkatkan penerimaan negara (karena pendaftaran tanah memungkinkan adanya penertiban administrasi peralihan hak dan itu memungkinkan adanya pemasukan dari bea balik nama), melindungi kepentingan masyarakat terutama golongan ekonomi lemah (karena jika tanah pemegang hak dibebaskan untuk kepentingan tertentu, pemegang hak akan memperoleh kompensasi yang wajar), mencegah atau mengurangi sengketa pertanahan, dan mendukung perencanaan tata ruang untuk pembangunan.

2. Hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.

Produk dari PTSL adalah sertipikat tanah. Hal-hal yang dapat dibuktikan dalam sertipikat hak atas tanah tersebut adalah :

- a. Jenis hak atas tanah (apakah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak penguasaan tanah lainnya).
- b. Pemegang hak
- c. Keterangan fisik tentang objek tanah
- d. Pristiwa hukum yang terjadi dengan tanah

Sertipikat tanah yang diterbitkan merupakan hasil dari kegiatan pengukuran sampai penelitian kebenaran data fisik dan yuridis. Data yuridis dan data fisik yang termuat dalam sertipikat dapat sebagai alat bukti yang kuat atas status bidang tanah tersebut, hal ini memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemilik bidang tanah mengenai status tanah miliknya, apabila akan dipindahtangankan juga akan lebih mudah karena bidang tanah telah tercatat pada buku tanah di Kantor Pertanahan setempat.

3. Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.

Kepastian hukum kepada pemegang hak diwujudkan dengan diberikannya sertifikat hak atas tanah. Dengan memiliki sertipikat, maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanah, subjek hak, dan objek haknya menjadi nyata. Pendaftaran hak atas tanah akan menghasilkan kepastian hak atas tanah, kepastian subjek haknya, kepastian objek haknya, dan kepastian hukumnya. Untuk melaksanakan fungsi informasi data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk

umum. Untuk mencapai tertib administrasi, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasukeliharaan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar. Jadi, dengan adanya Pendaftaran Tanah ini terdapat manfaat bagi dua pihak, yaitu pemerintah dan pemegang hak. Pembatalan hak atas tanah Pasal 1 Angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, dan selanjutnya disebut PMNA/Kepala BPN 9/1999 adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

4. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan lain yang terkait. Guna menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah RI, dan mengharuskan para pemegang hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan hak-hak atas tanahnya. Dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan tersebut dijelaskan bahwa Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta

pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-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

Fungsi utama sertipikat adalah sebagai alat bukti yang kuat dan tidak dapat diubah atas keotentikannya jika tidak ada bukti-bukti yang kuat. Hal tersebut disebutkan dalam Pasal 19 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya. Dengan demikian siapapun dapat membuktikan hak atas tanahnya bila telah jelas nama yang tercantum dalam sertipikat tersebut sebagai pemegang. Berkaitan dengan arti penting kepastian hukum penguasaan tanah terutama dalam kehidupan bernegara tersebut, maka Perundang-undangan agraria di Indonesia mengatur tentang pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang dimaksud. Dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut, maka menurut undang-undang sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat sehingga bagi pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

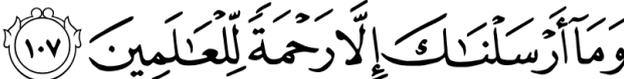
Bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh Negara hanya diberikan kepada pihak yang secara hukum diakui sebagai pemegang sertipikat yang sah. Sebagaimana bentuk perlindungan hukum tersebut dinyatakan dalam Pasal 80 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan

Negara Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan yaitu pengambilan keputusan untuk melakukan perbuatan hukum pertanahan berupa penerbitan, peralihan dan pembatalan sertipikat hak atas tanah, pencatatan/pencoretan dalam buku tanah dan daftar umum lainnya serta perbuatan hukum lainnya untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap merupakan perbuatan hukum yang wajib dilaksanakan oleh pejabat BPN yang berwenang. Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah bilamana terdapat penerbitan sertipikat ganda, yaitu para pemegang hak yaitu para penggugat mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana dalam PP No. 24 Tahun 1997, dan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, bahwa surat-surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pemegang hak atas tanah yang menjadi objek sengketa tidak mendapatkan perlindungan hukum setelah adanya keputusan pencabutan atas sertipikat tanah tersebut karena menganut sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif.¹⁰¹

Implementasi program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dapat memberikan dampak yang baik atau sebaliknya, dapat diketahui

¹⁰¹ Tamami Dirga Jeis, Alpi Sahari, Ahmad Fauzi, Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda Yang Dikeluarkan Oleh Kantor Pertanahan Nasional Dalam Objek Yang Sama, *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, Volume 2 Nomor 1, Februari 2021, hal. 69

melalui kaidah hukum Islam yaitu *masalah mursalah* yang berarti membawa kebaikan untuk umat manusiadan menolak keburukan seperti yang disebutkan dalam dalam firman AllahSWT dalam Al-Qur'an Surah al-Anbiya Ayat 107 yang berbunyi :



Arab-Latin: *Wa mā arsalnāka illā rahmatal lil-'ālamīn*

Artinya:

Dan tiadalah Kami mengutus kamu, melainkan untuk (menjadi) rahmat bagi semesta alam.

Program PTSL dapat dikatakan sesuai dengan *masalah mursalah* apabila syarat-syaratnya terpenuhi. Berdasarkan syarat-syarat masalah mursalah menurut Abdul Wahhab Khallaf yang dapat dijadikan dasar yaitu:

1. Masalah tersebut merupakan masalah yang hakiki, bukan sekedarmasalah yang diduga atau diasumsikan.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini merupakan program pemerintah yang jelas dasar hukumnya yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Dengan adanya peraturan-peraturan tersebut dapat memberikan dasar hukum yang jelas sehingga kemashlahatan yang dihasilkan sesuai apa yang telah menjadi tujuan pendaftaran tanah yaitu jaminan kepastian hukum dengan diterbitkannya sertifikat tanah. Dengan demikian, program PTSL ini dapat meningkatkan pendaftaran

tanah diwilayah tersebut dan masyarakat telah diberikan sertifikat tanah sebagai jaminan kepastian hukum.

2. Kemaslahatan tersebut bersifat umum, bukan untuk pribadi ataupun khusus.

Suatu kebijakan harus mampu memberikan kemaslahatan kepada umat dan tidak mementingkan suatu golongan saja. Dalam hal ini, program PTSL bukan diperuntukan untuk masyarakat saja, program tersebut juga memberikan manfaat bagi pemerintah dan pihak-pihak tertentu seperti calon pembeli atau kreditur. Dalam Islam, kita diperintahkan untuk mengelola harta sesuai dengan keridhaan Allah SWT, hal ini tercermin dalam firman-Nyadalam Al Quran Surah An-Nisa Ayat 29, yaitu :

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم
بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾
أَبْوَجِبُ الْإِسْلَامِيَّة

Arab-Latin:

Yā ayyuhallāzīna āmanū lā ta`kulū amwālakum bainakum bil-bāṭili illā an takūna tijāratan 'an tarāḍim mingkum, wa lā taqtulū anfusakum, innallāha kāna bikum raḥīmā,

Artinya:

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

Ayat tersebut menjelaskan bahwa memakan harta orang lain merupakan perbuatan yang batil, Allah SWT membolehkan apabila dengan cara perniagaan atau jual beli yang sesuai dengan syarat-syarat misalnya saling ridha dan sebagainya. Dengan memiliki sertifikat tanah, akan memberikan jaminan kepastian hukum sehingga akan memudahkan bagi seseorang untuk menjual belikan tanahnya karena didalam sertifikat tanah memberikan keterangan mengenai data fisik dan data yuridis. Dalam pelaksanaan program PTSL ini semua wilayah juga diukur semua meskipun masyarakat tidak mendaftarkan dalam program PTSL ini, tetapi tetap terdata. Dengan tertibnya administrasi pertanahan akan meminimalisir terjadinya sengketa tanah, selain itu dapat memaksimalkan pajak tanah sebagai sumber pendapatan negara.

3. Kemaslahatan tersebut tidak bertentangan dengan dalil syara'.

Program PTSL tidak ada larangan dalam *nash* dan *ijma'* selain itu proses pelaksanaan Program PTSL ini telah sesuai dengan tahap-tahap dalam peraturan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Meskipun dalam pelaksanaan program tersebut memiliki banyak kendala sehingga dapat menghambat proses kegiatan PTSL, namun kehadiran program PTSL ini memberikan manfaat serta kemudahan bagi para pemilik tanah dalam mendaftarkan tanahnya.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sesuai dengan *masalah mursalah*. Program PTSL ini termasuk kedalam tingkatan *masalah al-hajiah* yaitu kemaslahatan yang dibutuhkan untuk memberikan kemudahan dan keringanan untuk memelihara kebutuhan mendasar atau primer. Adanya PTSL ini berfungsi untuk menunjang kebutuhan primer yaitu pendaftaran tanah seperti dalam memberikan kemudahan bagi masyarakat dalam mendaftarkan tanah yang dimilikinya dan memberikan kemudahan dalam pembayaran pendaftaran tanah. Dengan mendaftarkan tanah tersebut, para pemegang hak memperoleh kekuatan hukum yakni dengan diterbitkan sertifikat tanah.

Kepemilikan lahan dalam Islam sangat tergantung dengan status tanah yang bersangkutan apakah tanah yang didapatkan dengan cara penaklukan atau tidak. Kepemilikan atas tanah juga tergantung dengan status kemanfaatannya apakah tanah tersebut dipakai untuk pertanian atau untuk selain pertanian, dan status lahan tersebut apakah tanah yang mati atau tanah yang sudah pernah dihidupkan. Serta tanah tersebut telah dimiliki oleh individu ataukah oleh Negara. Dengan adanya hukum yang ditetapkan maka tanah akan dapat dimanfaatkan secara optimal bagi seluruh masyarakat.¹⁰²

Berdasarkan uraian diatas maka proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten

¹⁰²Yessica, Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Perspektif Hukum Islam, *Penelitian Ilmiah*, Universitas Islam Negeri Prof. K.H Saifuddin Zuhri, Purwokerto, Tahun 2022, hal. 10

Pangandarandari tahap perencanaan, penetapan lokasi, persiapan, pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas, penyuluhan, pengumpulan data fisik dan yuridis, penelitian data yuridis, pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya, pembukuan hak hingga, penerbitan dan penyerahan sertipikat dilaksanakan berdasarkan Peraturan Perundang-undangan. Namun dalam pelaksanaannya masih mengalami beberapa kendala, diantaranya yaitu adanya warga yang belum memahami mengenai Program PTSL, kurangnya partisipasi dari warga masyarakat, terdapat sengketa tanah dalam survey lokasi calon penerima PTSL, terdapat ketidaksesuaian data fisik dan yuridis, serta kurangnya petugas administrasi. Pendaftaran tanah sistematis lengkap memiliki tujuan paling esensial yang dapat diketahui ialah terbitnya sertipikat sebagai tanda bukti hak yang menjamin adanya kepastian hukum. Tujuan diterbitkannya sertipikat dalam suatu kegiatan pendaftaran tanah adalah agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya merupakan pemegang hak yang sah.

C. Contoh Akta /Litigasi

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

SITI HALIMAH, S.H.,M.Kn.

DAERAH KERJA KABUPATEN PANGANDARAN
SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA

Nomor :5/KEP-20.5/III/2020

Tanggal 22 Mei 2020

Jl. Raya Cijulang, Cikembulan, Kecamatan Sidamulih

Telp.(0265) 23456789 Fax. (0265) 23456789

AKTA JUAL BELI

Nomor: 48/2022

Lembar Pertama

Pada hari ini, Selasa tanggal 24 (duapuluh empat) bulan November tahun 2022 (duaribu dua puluh dua).-----

Hadir dihadapan Saya **SITI HALIMAH, Sarjana Hukum, Magister**

Kenotariatan, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan

Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 22 Mei 2020

Nomor 5/KEP-20.5/III/2020 diangkat sebagai Pejabat Pembuat

Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam

Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Pangandaran

dan berkantor di Jalan Raya Cijulang, Cikembulan, Kecamatan

Sidamulih Kabupaten Pangandaran dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang Saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini: -----

I.-Tuan MALIK IBRAHIM, lahir di Ciamis pada tanggal 16 September 1980, Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Pangandaran, Jalan Pamugaran Bulak Laut, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 003, Kelurahan Cikembulan, Kecamatan Sidamulih, Kabupaten Pangandaran, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan 3173051609800002.-----

-menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari isterinya yaitu Nyonya NUR HALIMAH, lahir di Kabupaten Ciamis pada tanggal 14 Nopember 1984, Warga Negara Indonesia, Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal bersama suaminya tersebut diatas, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan 3173051411840001.-----

-“Selaku Penjual “, untuk selanjutnya disebut:-----

-----PIHAK PERTAMA - -----

II.-Tuan ABDUL ABAS, lahir di Solo pada tanggal 30 April 1944, Warga Negara Indonesia, Pensiunan, bertempat tinggal di Kabupaten Pangandaran, Jalan Babakan Nomor 5, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 002, Kecamatan

Pangandaran, Kabupaten Pangandaran, pemegang Kartu Tanda
Penduduk Nomor Induk Kependudukan 3271063004440001,----
-“Selaku Pembeli”, untuk selanjutnya disebut:-----

-----PIHAK KEDUA -----

Para penghadap dikenal oleh Saya.-----

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak
Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari
Pihak Pertama :-----

- Hak Milik Adat Persil Nomor IV.DII Kohir Nomor 4567,
seluas \pm 222 m² (kuranglebih dua ratus dua puluh dua
meter persegi), Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak
Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP):
32.19.030.005.014-4281.0, dengan batas-batas sebagai
berikut : -----

-sebelah Utara : Gang-----

-sebelah Timur : Jalan-----

-sebelah Selatan : Tanah Milik Siti-----

-sebelah Barat : Tanah Milik Halimah-----

terletak di: -----

-Provinsi : Jawa Barat.-----

- Kab/Kota : Kabupaten Pangandaran-----

-Kecamatan : Pangandaran-----

-Kelurahan/Desa : Wonoharjo-----

-Blok/Jalan : Wonoharjo -----

Jual beli ini meliputi pula: -----

-Sebuah bangunan rumah tinggal berikut segala turutan-turutannya setempat dikenal sebagai Jalan Babakan Nomor 89, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 003, yang didirikan berdasarkan Surat Izin Mendirikan Bangunan tertanggal 18 Desember 2015, Nomor 6547/IMB/2015 yang dikeluarkan oleh Dinas Perizinan Bangunan Kabupaten Pangandaran atas nama Kepala Dinas Pengawasan Dan Penertiban Bangunan Provinsi Jawa Barat.-----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli".-----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa: -----

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 780.000.000,- (tujuhratus delapanpuluh juta Rupiah).-----
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). -----

c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut:-----

-----Pasal 1-----

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan

yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua.-----

-----Pasal 2-----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.-----

-----Pasal 3-----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal hari ini.-----

-----Pasal 4-----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

-----Pasal 5-----

1. Masing-masing pihak menjamin mengenai kebenaran identitas

masing-masing pihak yang diberikan dalam akta ini sesuai tanda pengenal yang disampaikan pada saya, Pejabat dan masing-masing pihak bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut.-----

2.Para pihak telah mengetahui letak dan kondisi Objek Jual Beli.--

3.Pihak Pertama juga menjamin bahwa surat tanda bukti hak/sertipikat adalah satu-satunya yang sah/tidak pernah dipalsukan dan tidak pernah dibuat duplikatnya atau salinannya oleh instansi yang berwenang atas permintaannya.---

-----Pasal 6-----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Ciamis.-----

-----Pasal 7-----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua.-----

-Akhirnya hadir juga dihadapan Saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan disebutkan pada akhir akta ini: -----

- Nyonya NUR HALIMAH, tersebut telah dikenal oleh saya, Pejabat, yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan diatas dan menyetujui jual beli dalam akta ini. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan: -----

1.-Tuan MUHAMMAD ILHAM, lahir di Ciamis pada tanggal 21

Juni 1975, Warga Negara Indonesia, Karyawan, bertempat tinggal di Kabupaten Pangandaran, Jalan Raya Cijulang Nomor 28, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 010, Kelurahan Wonoharjo, Kecamatan Pangandaran, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan 3271062106750001 ; -----

2.-Nyonya ANIYAH , lahir di Ciamis pada tanggal 18 Maret 1979, Warga Negara Indonesia, Karyawan, bertempat tinggal di Kabupaten Pangandaran, Jalan Raya Cijulang Nomor 72, Rukun Tetangga 009, Rukun Warga 003, Kelurahan Wonoharjo, Kecamatan Pangandaran, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan 3271061803790001 kedua-duanya pegawai Pejabat Pembuat Akta Tanah. -----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan Saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor Saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran untuk keperluan pendaftaran-peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini.-----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

MALIK IBRAHIM

ABDUL ABAS

Persetujuan isterinya

NUR HALIMAH

Saksi

Saksi

DEDE SUPRAPTO

ILHAMANIYAH

Pejabat Pembuat Akta Tanah

UNISSULA

جامعة سلطان أبوبنوح الإسلامية

SITI HALIMAH, SH., M.Kn.



BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian dalam pembahasan diatas, simpulan dalam penelitian ini adalah :

1. Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Program Pendaftaran Tanah SistematisLengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaranadalah melakukan sosialisasi kepada masyarakat tentang PTSL serta sebagai pihak pelaksana PTSL yang meliputi kegiatan perencanaan PTSL, melakukan penetapan lokasi, menyiapkan sarana dan prasarana, melakukan pengumpulan data fisik dan yuridis, melakukan penelitian data yuridis untuk pembuktian hak, melakukan pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya yaitu diterbitkannya sertipikat tanah. Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran ini merupakan suatu wewenang yang diperoleh secara atribusi yaitu berasal dari Peraturan Perundang-undangan.
2. Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Pangandaran dimulai dari tahap perencanaan, penetapan lokasi, persiapan, pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas, penyuluhan, pengumpulan data fisik dan yuridis, penelitian data yuridis, pengumuman data fisik dan datayuridis serta pengesahannya, pembukuan hak hingga, penerbitan dan penyerahan sertipikat

dilaksanakan berdasarkan Peraturan Perundang-undangan. Namun dalam pelaksanaannya masih mengalami beberapa kendala, diantaranya yaitu adanya warga yang belum memahami mengenai Program PTSL, kurangnya partisipasi dari warga masyarakat, terdapat sengkata tanah dalam survey lokasi calon penerima PTSL, terdapat ketidak sesuaian data fisik dan yuridis, serta kurangnya petugas administrasi. Pendaftaran tanah sistematis lengkap memiliki tujuan paling esensial yang dapat diketahui ialah terbitnya sertipikat sebagai tanda bukti hak yang menjamin adanya kepastian hukum. Tujuan diterbitkannya sertipikat dalam suatu kegiatan pendaftaran tanah adalah agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya merupakan pemegang hak yang sah.

B. Saran

Saran Penulis dalam penelitian ini adalah :

1. Kepada Kantor Pertanahan hendaknya lebih teliti dan aktif dalam mengumpulkan data yuridis dan data fisik, serta melakukan sosialisasi secara intensif terhadap program PTSL kepada masyarakat dalam hal syarat-syarat PTSL berupa alas hak yang jelas, batas- batas tanah yang jelas serta penguasaan fisik tanah yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Kepada Pemerintah Desa penerima sertifikasi tanah PTSL hendaknya lebih pro aktif dan memberikan dukungan terhadap pelaksanaan program PTSL dengan ikut andil membantu petugas BPN.

3. Kepada warga masyarakat hendaknya berperan aktif dan memanfaatkan program PTSL agar pelaksanaan PTSL dapat berjalan dengan lancar dan warga mendapatkan haknya berupa sertipikat hak milik sehingga memberi kepastian hukum bagi pemiiknya sehingga mencegah sengketa kepemilikan dan batas tanah.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Al-Qur'an Surah Al-Anbiya Ayat 105

Al-Qur'an Surah al-Anbiya Ayat 107

Al-Qur'an Surah Hud Ayat 61

Al Quran Surah An-Nisa Ayat 29

B. Buku

Ali Achmad Chomzah, 2003, *Hukum Pertanahan: Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta.

Anonim, 2007, *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah*, Deputi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, Jakarta.

AP. Parlindungan, 1986, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung.

Asikin Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta.

Bambang Eko Supriyadi, 2013, *Hukum Agraria Kehutana*, Raja Grafindo, Jakarta.

Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

_____, 2018, *Hukum Agraria Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta.

Burhan Ashofa, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.

Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Legality Yogyakarta.

Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

G. Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta Jakarta.

- HB Sutopo , 2002, *Metode Penelitian Kualitatif*, UNS Press, Surakarta.
- Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya.
- J.B Daliyo dkk, 2001, *Hukum Agraria I*, Prehallindo, Jakarta.
- John Salindeho, 1993, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta.
- Komaruddin dan Yooke Tjumparmah, 2000, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Askara, Jakarta.
- Muhammad Yamin Lubis dan Abdurrahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Mandar Maju, Bandung.
- Philipus M. Hadjon, 1998, *Penataan Hukum Administrasi*, Fakultas Hukum Unair, Surabaya.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia.
- Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum di Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta.
- Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung.
- Soejono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudi, 2003, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*, Penerbit, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sudarwan Danim dan Darwis, 2003, *Metode Penelitian Kebidanan : Prosedur, Kebijakan, dan Etik*. Penerbit Buku Kedokteran EGC, Jakarta.
- Sugiyono, 2016, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabet, Bandung.
- Sumardi Suryabrata, 1993, *Metodologi Penelitian*, Rajawali, Jakarta.
- W.J.S.Poerwadarminto, 1984, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN Balai Pustaka, Jakarta.

C. Jurnal dan Penelitian

- Addien Iftitah, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya, *Journal Lex Privatum*, Volume II Nomor 3, Ags-Okt/2014.

- Ahmad Ramdani, Aris Munandar, Pendaftaran Hak Atas Tanah Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), *Jurnal Kertha Semaya*, Volume 10 Nomor 8 Tahun 2022.
- Anis Ayu Rahmawati, Achmad Sulchan, Kebijakan Untuk Memperlancar Pemberkasan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora, *Jurnal Akta*, Volume 5 Nomor 4, Desember 2018.
- Ardo Yoga Pradana, Achmad Sulchan, Implementasi Penetapan Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Pada Tingkat Kota/Kabupaten, *Sanlar: Sultan Agung Notary Law Review*, Volume 3 No.4, Desember 2021.
- Ardo Yoga, Implementasi Penetapan Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Pada Tingkat Kota/Kabupaten, *Tesis Hukum Program Magister Hukum Kenotariatan Unissula*, Tahun 2021, Semarang.
- Bagas Imam Arianto, Gunarto Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kantor BPN Kabupaten Grobogan, *Prosiding : Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 2*, Unissula Semarang, 18 Oktober 2019.
- Fathiya Achmad, dkk., Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dilakukan Kreditur Separatis Dalam Keadaan Insolvensi, *Jurnal Nuansa Kenotariatan*, Volume 3 Nomor 1 Juli 2017.
- Fathiya Achmad, dkk., Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dilakukan Kreditur Separatis Dalam Keadaan Insolvensi, *Jurnal Nuansa Kenotariatan*, Volume 3 Nomor 1 Juli 2017.
- Hamidah Abdurrachman, Disparitas Putusan Hakim dalam Kasus Narkoba, *Jurnal, Pandecta* Volume 7, Nomor 2, Juli 2012, Universitas Negeri Semarang.
- Joshua Melvin Arung La'bi, Sri Susyanti Nur, dan Kahar Lahae, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Tanah Tongkonan, *Jurnal Pemikiran dan Penelitian Ilmu-ilmu Sosial, Hukum, & Pengajarannya*, Volume XVI Nomor 1, Universitas Hasanudin, April 2021.
- Maulida Soraya Ulfah, Denny Suwondo, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Demak, *Prosiding : Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 2*, Unissula Semarang, 18 Oktober 2019
- Metta Djoan, Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam Pendaftaran Tanah, *Jurnal Ilmiah Hukum*, Volume 10 Nomor 1 Januari 2015.
- Mira Novana Ardani, Peran Kantor Pertanahan dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, *Jurnal Gema Keadilan*, Volume 6, Edisi I, Juni 2019.

- Muhamad Burhanuddin, Lidya Christina Wardhani, Faizal Adi Surya, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Sebagai Upaya Untuk Mencegah Sengketa Kepemilikan Dan Batas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, *Jurnal Suara Keadilan*, Vol. 23 No. 1, April 2022.
- Philipus M. Hadjon, 1998, Tentang Wewenang Pemerintahan (*Bestuurbevoegdheid*), *Jurnal Pro Justitia*, Tahun XVI Nomor I.
- Putri Bahagia Ningrum¹ dan Kami Hartono, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 Studi Di Kabupaten Semarang, *Prosiding : Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 4*, Unissula Semarang, 28 Oktober 2020 hal. 637
- Tamami Dirga Jeis, Alpi Sahari, Ahmad Fauzi, Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda Yang Dikeluarkan Oleh Kantor Pertanahan Nasional Dalam Objek Yang Sama, *Juris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, Volume 2 Nomor 1, Februari 2021.
- Tamami Dirga, Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda Yang Dikeluarkan Oleh Kantor Pertanahan Nasional Dalam Objek Yang Sama (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017), *IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum*, Volume 2 Nomor 1, Februari 2021.
- Yani Pujiwati dkk, 1999, Pendaftaran Tanah Negara berdasarkan PP24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Jurnal Sosiohumaniora*, Volume I Nomor 1.
- Yessica, Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Perspektif Hukum Islam, *Penelitian Ilmiah*, Universitas Islam Negeri Prof. K.H Saifuddin Zuhri, Purwokerto, Tahun 2022.
- Yusnita Rahma, Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran di Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran, *Jurnal Moderat*, Volume 5.

D. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-undang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

E. Internet

<https://www.atrbpn.go.id/>,

<https://kominfo.go.id/content/>.

<https://www.mypangandaran.com/sekilas-pangandaran>

<https://kab-pangandaran.atrbpn.go.id>

<https://portal.pangandarankabgo.id/>

