

**ANALISIS HUKUM PELAKSANAAN PROGRAM PERCEPATAN
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI
KABUPATEN GROBOGAN TAHUN 2022**

Skripsi

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Pidana



Diajukan oleh :

Renaldy Noor Akbar

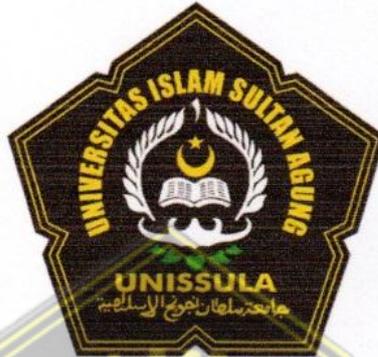
30302000273

**PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2023

HALAMAN PERSETUJUAN

**ANALISIS HUKUM PELAKSANAAN PROGRAM PERCEPATAN
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI
KABUPATEN GROBOGAN TAHUN 2022**



Diajukan oleh :

Renaldy Noor Akbar

30302000273

Pada Tanggal, 31 Juli 2023

Telah Disetujui oleh:

Dosen Pembimbing:

Dr.H.Umar Maaruf, SH,Sp.N,M.Hum

NIDN: 00-1702-6801

HALAMAN PENGESAHAN

**ANALISIS HUKUM PELAKSANAAN PROGAM PERCEPATAN
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI
KABUPATEN GROBOGAN TAHUN 2022**

Dipersiapkan dan Disusun Oleh :

Renaldy Noor akbar

30302000273

Telah Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji

Pada tanggal 18 Agustus 2023

dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat dan Lulus

Tim Penguji

Ketua

Dr. Denny Suwondo, S.H, M.H

Anggota

Anggota

Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H, M.Hum

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



Mengetahui
dan Fakultas Hukum

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

NIDN: 06-0707-7601

NIDN: 06-0707-7601

NIDN: 06-0707-7601

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Renaldy Noor Akbar
Nim : 30302000273
Jurusan : Perdata
Fakultas : Ilmu Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa Skripsi yang diajukan dengan **“ANALISIS HUKUM PELAKSANAAN PROGAM PERCEPATAN PENDAFTARAN TANAH SITEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KABUPATEN GROBOGAN TAHUN 2022”**, adalah hasil karya sendiri, tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di perguruan tinggi atau karya yang pernah ditulis/diterbitkan orang lain, kecuali yang secara tertulis beracu dalam daftar pustaka. Skripsi ini adalah milik saya, segala bentuk kesalahan dan kekeliruan dalam Skripsi ini adalah tanggung jawab penulis.

Semarang, 25 Agustus 2023


Renaldy Noor Akbar
30302000273

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Renaldy Noor Akbar
Nim : 30302000273
Jurusan : Perdata
Fakultas : Ilmu Hukum

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa Skripsi dengan judul :
**“ANALISIS HUKUM PELAKSANAAN PROGAM PERCEPATAN
PENDAFTARAN TANAH SITEMATIS LENGKAP (PTSL) DI
KABUPATEN GROBOGAN TAHUN 2022”**. dan menyetujuinya
menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak
Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola
dalam pangkalan data, dan dipublikasikanya di internet atau media lain
untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis
sebagai pemilik Hak Cipta.

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

Semarang, 25 Agustus 2023


227CBAKX559700108
Renaldy Noor Akbar
30302000273

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

"Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah nasib suatu kaum sehingga mereka mengubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri."

- Q.S Ar-Ra'd ayat 11 -

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

- Skripsi ini saya persembahkan kepada kedua orang tua saya, Ayah Heru Purnomo (Alm) dan Ibu Yuni Dwi Ambarwati yang telah senantiasa memberikan dukungan, semangat, serta doa kepada anaknya
- Skripsi ini saya persembahkan untuk kakak dan adik serta sepupu saya : Hapsary Noor Diansaputri, Mohamad Ramadhan Prastya, Anisa Setyarini, Aqila Aurora Ali, Abdullah Rizki, Aqsal Phazareza Ali, terima kasih telah menjadi penyemangat dalam mengerjakan skripsi ini.
- Sahabat dan teman-teman penulis
- Almameterku UNISSULA.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum warrahmatullahi wabarakatuh

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum / skripsi yang berjudul **“ANALISIS HUKUM PELAKSANAAN PROGAM PERCEPATAN PENDAFTARAN TANAH SITEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KABUPATEN GROBOGAN TAHUN 2022”**. Sebagai persyaratan wajib bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S1) ilmu hukum.

Selama penyusunan skripsi ini penulis telah banyak menerima bimbingan, arahan, saran, serta dorongan dari berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan atau menyampaikan terimakasih yang mendalam kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto S.H., S.E, Akt, M.H. Selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H Dekan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
3. Ibu Dr.Widayati, SH., MH. Wakil Dekan I Fakultas Hukum UNISSULA Semarang dan Bapak Arpangi, SH., MH. Wakil Dekan II Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
4. Bapak Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H Ketua Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.

5. Bapak Dr. H.Umar Ma'ruf, SH,Sp.N,M.Hum selaku dosen pembimbing dengan kesabaran yang luar biasa telah membimbing dan meluangkan waktu tenaga maupun pikiran hingga skripsi ini
6. Ibu Ida Musofiana, S.H., M.H dan Ibu Dini Amalia Fitri.,S.H.,M.H Sekretaris Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
7. Bapak Rizki Adi Pinandito, SH., MH Dosen wali yang kesabarannya yang telah membimbing penulis dalam perkuliahan
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan Staff, Karyawan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
9. Staf dan Karyawan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
10. Teman & sahabat Semarang Youth Crew Fakultas Hukum UNISSULA.
11. Teman Teman Fakultas Hukum UNISSULA.

Penulis menyadari masih adanya kekurangan penulisan skripsi ini, Oleh sebab itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan agar kelak di kemudian hari dapat menghasilkan karya yang lebih baik.

Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membaca.

Semarang, 25 Agustus 2023

Renaldy Noor Akbar
30302000273

ABSRTRAK

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

Penelitian ini Bertujuan Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Grobogan Tahun 2022 dan Untuk mengetahui dan mendeskripsikan Hambatan-hambatan apa yang muncul dalam pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Grobogan Tahun 2022 dan bagaimana upaya penyelesaiannya.

Penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan Yuridis Sosiologis yaitu penelitian yang menitik beratkan perilaku individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum, data yang digunakan yaitu data primer dan sekunder sumber data di peroleh dari beberapa tahapan yaitu melalui penelitian lapangan (wawancara) dan penelitian pustaka.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di kabupaten Grobogan pada tahun 2022 dalam tahapan pelaksanaan Program PTSL di Kabupaten Grobogan sesuai dengan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dimana diawali tahapan Perencanaan Program dan diakhiri dengan Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah sebagai surat tanda bukti hak, program ini dapat memudahkan masyarakat dalam memperoleh sertipikat sebagai bukti kepemilikan yang sah dengan mudah, cepat dan murah, mempermudah masyarakat akan kepastian hukum atas tanah-tanah yang mereka miliki. Hambatan-hambatan dalam Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Grobogan adalah adanya sebagian masyarakat yang menganggap bahwa biaya untuk pendaftaran tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini masih cukup mahal, Kurangnya koordinasi yang baik antara aparat Kelurahan dengan Panitia Ajudikasi, Kurangnya kesadaran Masyarakat dalam Melengkapi Persyaratan Administrasi, adanya tanah-tanah abentee sehingga tidak dapat mengikuti program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), adanya tanah-tanah abentee sehingga tidak dapat mengikuti program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), sulitnya menerapkan Asas Kontradiktur Deliminasi. Solusi dari hambatan-hambatan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Grobogan adalah memberikan penyuluhan hukum atau pemahaman hukum terhadap hak atas tanah sehingga masyarakat luas pada umumnya lebih memahami arti pentingnya memiliki alas hak atau bukti kepemilikan atas tanah-tanah mereka, serta melakukan koordinasi dan sosialisasi secara terus-menerus mengenai ketentuan biaya-biaya, bagi pemilik tanah-tanah absentee yang tidak dapat Verifikasi Data secara langsung dapat di lakukan dengan Layanan Online sehingga masyarakat tahu pentingnya pendaftaran tanah untuk menerbitkan sertifikat tanah sebagai perlindungan hukum atas hak milik bidang tanah sehingga mampu mengurangi terjadinya sengketa dan perseteruan atas bidang tanah.

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

ABSTRACT

Indonesia is a very rich country with natural potential. one of them is the gift of land from God Almighty who has bestowed land with a very important role for human life on this earth. Soil is very important for survival, apart from being a place for shelter, it is also a source for humans to find a livelihood, for farming, making fish ponds, wells, making buildings and so on which really support human needs.

This research aims to identify and analyze the implementation of the Complete Systematic Land Registration Acceleration Program (PTSL) in Grobogan Regency in 2022 and to identify and describe what obstacles arise in the implementation of the Complete Systematic Land Registration Acceleration Program (PTSL) in Grobogan Regency in 2022 and how to solve it.

In this study, the authors used a juridical-sociological approach, namely research that focused on individual or community behavior in relation to law, the data used were primary and secondary data. Sources of data were obtained from several stages, namely through field research (interviews) and literature research.

The results of this study indicate that in the implementation of the Complete Systematic Land Registration (PTSL) Acceleration program in Grobogan district in 2022 the stages of PTSL Program implementation in Grobogan Regency are in accordance with the Ministerial Decree of ATR/Head of BPN Number 6 of 2018 concerning Complete Systematic Land Registration where the stage begins Program planning and ending with the Issuance of Certificates of Land Rights as proof of rights, this program can make it easier for people to obtain certificates as proof of legal ownership easily, quickly and cheaply, making it easier for people to have legal certainty over the lands they own. The obstacles in the Complete Systematic Land Registration (PTSL) Acceleration Program in Grobogan Regency are that there are some people who think that the cost for Complete Systematic Land Registration (PTSL) is still quite expensive, Lack of good coordination between Kelurahan officials and the Adjudication Committee, Lack of awareness Communities in Completing Administrative Requirements, there are absentee lands so they cannot take part in the Acceleration of Complete Systematic Land Registration (PTSL) program, there are absentee lands so they cannot take part in the Acceleration of Complete Systematic Land Registration (PTSL) program, it is difficult to apply the Principle of Contradictory Delimitation. The solution to the obstacles of the Complete Systematic Land Registration Acceleration Program (PTSL) in Grobogan Regency is to provide legal counseling or legal understanding of land rights so that the general public better understands the importance of having rights or proof of ownership of their lands. as well as coordinating and continuously socializing regarding the provisions of fees, for absentee land owners who cannot directly Verify Data can be done with Online Services so that the public knows the importance of land registration to issue land certificates as legal protection for property rights land parcels so as to reduce the occurrence of disputes and disputes over land parcels.

Keywords: Legal Analysis, Complete Systematic Land Registration (PTSL), Land Rights

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSRTRAK	ix
ABSTRACT.....	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar belakang masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Kegunaan Penelitian.....	9
E. Terminologi.....	10
F. Metode Penelitian.....	14
G. Sistematika Penulisan.....	21
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	24
A. TINJAUAN UMUM HAK ATAS TANAH	24
1. Pengertian Tanah.....	24
2. Hak Atas Tanah menurut UUPA.....	26
3. Hak-hak Penguasaan Atas Tanah	27
4. Macam-macam Hak atas Tanah	32
B. Tinjauan Umum Pendaftaran Atas Tanah	39
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	39
2. Tujuan Pendaftaran Atas Tanah	42
3. Asas-Asas Pendaftaran Atas Tanah.....	43
4. Obyek Pendaftaran Tanah	45
C. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah Sitematis Lengkap.....	46

1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	46
2. Dasar Hukum Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)	49
3. Obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	51
4. Tujuan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)	52
5. Tahapan pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	53
D. Tinjauan Umum Konsepsi Islam Mengenai Pendaftaran Tanah.....	54
1. Filosofi Kepemilikan Tanah Di Indonesia	55
2. Cara-Cara Memperoleh Kepemilikan Tanah.....	56
3. Hilangnya Hak Kepemilikan Tanah	56
4. Pemanfaatan Tanah (at-tasharruf fi al-ardh).....	57
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	59
A. Pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Grobogan Tahun 2022	59
B. Hambatan-Hambatan Hambatan-hambatan yang muncul dalam pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Grobogan Tahun 2022 dan upaya penyelesaiannya.....	78
1. Hambatan-Hambatan Yang Muncul Dalam Pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	79
2. Solusi dan Upaya penyelesaian dari Hambatan-hambatan Progam Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Grobogan antara lain :	81
BAB IV PENUTUP	88
A. Kesimpulan.....	88
B. Saran	90
DAFTAR PUSTAKA	93

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang masalah

Tanah merupakan sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup manusia, dan merupakan salah satu unsur utama dalam kehidupan manusia dan merupakan salah satu sumber kekayaan alam yang memiliki fungsi penting bagi pembangunan perekonomian masyarakat Indonesia. Tanah diperlukan antara lain untuk tempat tinggal maupun untuk kegiatan usaha yang semakin bervariasi sesuai dengan perkembangan ekonomi, sosial, budaya dan teknologi. Selain itu, tanah merupakan salah satu bagian dari kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia hidup dan berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah.

Kebutuhan masyarakat akan tanah dari hari ke hari terus meningkat, searah dengan lajunya pembangunan di segala bidang yang dilaksanakan oleh bangsa Indonesia. Dengan demikian fungsi tanah pun mengalami perkembangan yang disesuaikan dengan tingkat kebutuhan yang beraneka ragam. Tanah merupakan hal yang penting bagi kehidupan manusia sehingga tidak mengherankan apabila setiap manusia ingin memiliki atau menguasainya, keinginan manusia tersebut kerap menimbulkan permasalahan dan perselisihan mengenai pertanahan. Oleh karenanya setiap pemilik hak atas tanah haruslah melakukan pencacatan hak atau pendaftaran tanah sebagaimana telah diwajibkan oleh hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia.

Dalam pembangunan nasional peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim atau untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Pemberian jaminan hukum dibidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkrit diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya.

Undang-Undang Dasar 1945, menegaskan bahwa Negara Indonesia merupakan Negara yang berdasarkan atas hukum (rechstaat) dan tidak berdasarkan atas kekuasaan belaka (machstaat). Demikian pula soal tanah, pemerintah berkewajiban memberikan kepastian hukum terhadap status tanah yang dikuasai masyarakat atau badan usaha dan menjamin hak semua rakyatnya.¹

Karena itu Negara mengatur hal ini di dalam UUD Negara Republik Indonesia 1945 yang tercantum dalam pasal 33 ayat (3) yang menentukan sebagai berikut: "*Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*". Selanjutnya dalam penjelasan pasal 33 UUD 1945 menyatakan: "*Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat.*"

¹ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, hlm. 14

Dari ketentuan pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut di atas, maka dapat di simpulkan bahwa:

1. Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikelola untuk mencapai kemakmuran rakyat.
2. Pengelolaan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikelola oleh negara.
3. Tujuan pengelolaan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 merupakan dasar hukum utama yang formil bagi pembentukan hukum agraria nasional (UUPA) yang selanjutnya UUPA menjadi dasar hukum utama bagi pembentukan Peraturan Perundangundangan yang mengatur soal bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Perkembangan dan kemajuan perekonomian rakyat dan perekonomian nasional menyebabkan eksistensi tanah begitu penting (urgen) dalam kehidupan masyarakat. sehingga Berbicara mengenai masalah pertanahan atau hak atas kepemilikan tanah di dalam masyarakat, sungguh merupakan suatu persoalan yang sangat sensitif di mana tidak jarang terjadinya sengketa dan perkara tanah.²

Untuk menjamin kepastian hukum dan mengurangi sengketa tanah maka dilakukanlah pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah untuk memberikan kepastian hukum dan

² Yusnita Rachma, *Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptlsl) Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran Di Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran*, Jurnal MODERAT, Volume 5, Nomor 4, November 2019, hlm. 512

perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Tujuan pemerintah mengadakan pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat merupakan salah satu perwujudan dari tujuan pendaftaran tanah yang dimaksud. melalui Pasal 19 mengamanatkan bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah untuk seluruh wilayah Republik Indonesia dan bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan bukti yang kuat mengenai suatu penguasaan atau kepemilikan tanah. dan Dalam ketentuan pasal 19 UUPA itu jelas bahwa tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk kepentingan pemerintah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah dengan melibatkan rakyat bukan dalam pengertian di jalankan oleh rakyat.³ Pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUPA meliputi:

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

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan adanya setiap jengkal tanah di mata hukum keagrariaan harus jelas status hak dan pemegang haknya. Misalnya, tanah Hak Milik jelas bukan tanah Negara dan berbeda kriterianya dengan tanah-tanah Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai. Begitupun siapa-siapa saja yang boleh menguasai atau memilikinya serta peruntukan penggunaan tanahnya mempunyai kriteria-

³ Muctar Wahid, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Repulika, Jakarta, hlm. 69

kriteria yang berbeda. Tanah hak milik ataupun tanah hak-hak lainnya wajib didaftarkan di kantor-kantor pertanahan (BPN). Bukti bahwa tanah tersebut telah terdaftar adalah sertipikat tanah yang sekaligus sebagai bukti penguasaan atau pemilikan pemegangnya atas tanah tersebut.

Dalam membantu masyarakat untuk memiliki hak-hak atas tanah, Badan Pertanahan Nasional (BPN) membentuk Panitia Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Panitia ini bertugas memberikan pelayanan dengan membantu masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah atau dalam kategori K1.⁴ Dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap, maka status hukum dibedakan menjadi 4 kelompok klaster, yakni: K1 yaitu bidang tanah yang berstatus clear dan clean, artinya tidak terdapat sengketa sehingga dapat diterbitkan sertifikat. K2 yaitu bidang tanah yang masih berada dalam sengketa, sehingga tanah tersebut tidak dapat diterbitkan sertifikat, melainkan hanya dicatat dalam buku tanah. K3 yaitu bidang tanah yang data yuridis memenuhi syarat namun subjek tidak memenuhi syarat. K 4 yaitu bidang tanah yang sudah bersertifikat, sehingga tidak dapat diterbitkan sertifikat lagi, melainkan hanya dapat dilakukan perubahan atau perbaikan⁵ Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2017, disusunlah suatu Program Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang merupakan suatu kegiatan yang diselenggarakan oleh pihak pemerintah atau

⁴ Nurhidayati. "Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepuasan Masyarakat Pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi.", *Jurnal Hukum Widya Cipta* 2, No. 2, (2018). 279-284.

⁵ Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm.8

badan pertanahan di bidang pertanahan pada khususnya yang dilaksanakan secara serentak dan terus-menerus guna menerbitkan sertifikat tanah dan penyelesaian sengketa tanah pada masyarakat. Berdasarkan keterangan Menteri ATR/BPN bahwa adanya program pendaftaran tanah sistematis yang dinamakan dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) demi mendukung percepatan pendaftaran tanah di wilayah Indonesia dan sebagai salah satu perwujudan dari salah satu proyek strategis nasional.⁶

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang juga merupakan suatu 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. Program 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 agraria⁷.

⁶ Sari, Yofita. "Evaluasi Berjalan Terhadap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kota Padang". *Jurnal Ilmu Administrasi Publik* 1, No. 3, (2019). 1-12.

⁷ Rachma, Yusnita. *Op.Cit*, hlm. 512-529.

Atas dasar hal di atas, maka perlu adanya tindakan pemerintah serta kesadaran masyarakat dalam rangka pendataan tanah demi terwujudnya tertib administrasi, tertib hukum dan memenuhi tuntutan masyarakat Indonesia. Penyelenggaraan pendaftaran tanah akan menghasilkan suatu produk akhir yaitu berupa sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Namun dalam pelaksanaannya, pasti ada hambatan, baik dalam pelaksanaan administrasi maupun dari masyarakat itu sendiri. Masyarakat masih ada yang belum begitu mengerti akan pentingnya suatu pendataan tanah. Pemegang hak atau tanah berhak mendapatkan bukti otentik yang berkekuatan hukum tentang kepemilikan tanahnya dari lembaga yang berwenang, yaitu Badan Pertanahan Nasional.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1 Angka (2) Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini bertujuan untuk terdaftarnya seluruh bidang tanah di wilayah Negara Kesatuan Indonesia, termasuk di Kabupaten Grobogan, Jawa Tengah. Namun,

pelaksanaan program percepatan pendaftaran tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tidak luput dari peran berbagai pihak, yaitu dari pihak pada tingkat desa yang secara langsung berhadapan dengan pemohon hak atas tanah dan Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan selaku penyelenggara di Kabupaten Grobogan. Berdasarkan *pre-survey* yang dilakukan oleh peneliti, bahwa didalam pelaksanaan program percepatan pendaftaran tanah melalui Pendaftaran sistematis Lengkap (PTSL) terdapat berbagai permasalahan dan hambatan-hambatan terkait dengan waktu, efisiensi dan biaya, akan tetapi juga banyak menguntungkan masyarakat karena telah memiliki sertifikat tanah secara cuma-cuma.

Sehubungan dengan latar belakang tersebut diatas, maka penulis dalam menyusun skripsi ini mengambil judul “Analisis Hukum Pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Grobogan Tahun 2022”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam skripsi adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Grobogan Tahun 2022 ?
2. Hambatan-hambatan yang muncul dalam pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

(PTSL) di Kabupaten Grobogan Tahun 2022 dan upaya penyelesaiannya ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Grobogan Tahun 2022.
2. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan Hambatan-hambatan yang muncul dalam pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Grobogan Tahun 2022 dan upaya penyelesaiannya.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian yang diharapkan adalah sebagai :

1. Kegunaan Teoritis
 - a. Memberikan tambahan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya di di bidang ilmu Hukum Agraria khususnya tentang pensertifikatan tanah berkenaan dengan pelaksanaan program percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).
 - b. Untuk memenuhi tugas penulisan hukum sebagai syarat menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
2. Kegunaan Praktis
 - a. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai pelaksanaan program percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

b. Bagi Pemerintahan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi pemerintah agar terdapat regulasi yang baik, dan dapat melindungi serta mengingatkan Masyarakat dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

E. Terminologi

Terminologi adalah ilmu mengenai Batasan atau definisi.⁸ Isitilah mengenai kata-kata yang terdapat dalam judul skripsi “Pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Atas Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Grobogan Tahun 2022 Sebagai Upaya Pemerintah Dalam Memberikan Jaminan Kepastian Hukum” akan diuraikan sebagai berikut :

1. Analisis hukum

Analisis menurut KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia) adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan, dan

⁸ Setiawan, E. (2023). Arti kata terminolog - Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online. dari <https://kbbi.web.id/terminolog> Diakses pada 27 Mei 2023

sebagainya) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab-musabab, duduk perkaranya, dan sebagainya).⁹

Hukum adalah kumpulan peraturan yang terdiri atas norma dan sanksi-sanksi.¹⁰ Kegiatan analisis dan evaluasi hukum adalah melakukan pengujian dan penilaian terhadap norma hukum yang bersifat pengaturan (regeling), yang telah tertuang dalam peraturan perundang-undangan, namun tidak termasuk di dalamnya norma hukum dasar negara yang tercermin dalam konstitusi.

2. Pelaksanaan

Pelaksanaan memiliki arti dalam nomina atau kata benda sehingga pelaksanaan dapat menyatakan nama dari seseorang, tempat, atau semua benda dari segala yang dibendakan.¹¹

3. Progam

Rancangan mengenai asas serta usaha (dalam ketatanegaraan, perekonomian, dan sebagainya) yang akan dijalankan oleh Lembaga-lembaga dalam pemerintah untuk membuat tugas atau menjalankan tugas tertentu.¹²

4. Percepatan

⁹*Ibid* Diakses 29 juli 2023

¹⁰*Ibid* Diakses pada 29 juli 2023

¹¹*Ibid* Diakses pada 27 Mei 2023

¹²*Ibid* Diakses pada 27 Mei 2023

Percepatan atau akselerasi adalah perubahan kecepatan dalam satuan waktu tertentu waktu tertentu.¹³ Pada umumnya, percepatan dilihat sebagai gerakan suatu obyek yang semakin cepat ataupun lambat.

5. Pendaftaran Atas Tanah

Pendaftaran atas 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.¹⁴

Pengertian pendaftaran tanah menurut UUPA Pasal 19 Ayat (1), menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Menurut Pasal 19 Ayat (2) UUPA, pendaftaran tanah itu sendiri merupakan rangkaian kegiatan yang meliputi:

- a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah,

¹³ Wikipedia bahasa Indonesia, ensiklopedia bebas Percepatan - Wikipedia bahasa Indonesia, ensiklopedia bebas. Dari <https://id.wikipedia.org/wiki/Percepatan> Diakses pada 13 Juni 2023

¹⁴ Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Atas 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.

6. Sistematis Lengkap

Sistematis adalah teratur menurut sistemnya yang diatur baik-baik.¹⁵ Sistematis dapat diartikan sebagai segala usaha untuk menguraikan dan merumuskan sesuatu, dalam hubungan yang teratur serta logis sehingga bisa membentuk suatu sistem yang terpadu, utuh, serta menyeluruh.

Kata lengkap berarti tidak ada kurangnya. Sehingga secara keseluruhan sistematis lengkap berarti suatu usaha yang berbentuk aturan yang dapat membentuk sistem secara utuh atau menyeluruh.

7. Kabupaten Grobogan

Kabupaten Grobogan, adalah salah satu kabupaten di Provinsi Jawa Tengah, Ibukota Kabupaten berada di Purwodadi, Tepatnya di Kelurahan Purwodadi Kecamatan Purwodadi. Secara geografis, wilayah Kabupaten Grobogan terletak di antara 110o15' BT — 111o25' BT dan 7o LS – 7o30' LS dengan kondisi tanah berupa daerah pegunungan kapur, perbukitan dan dataran di bagian tengahnya. Wilayah Kabupaten Grobogan terletak di antara dua pegunungan Kendeng yang membujur dari arah barat ke timur, dan berbatasan dengan:

- a. Sebelah Barat berbatasan dengan Semarang dan Demak.

¹⁵ Setiawan, Ehta. "Arti Kata Sistematis - Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online". *Kbbi.Web.Id*, 2023, <https://kbbi.web.id/sistematis>. Diakses 29 Mei 2023.

- b. Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Kudus, Pati dan Blora.
- c. Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Blora.
- d. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Ngawi, Sragen, Boyolali, dan Kabupaten Semarang.

Secara administratif Kabupaten Grobogan terdiri dari 273 desa dan 7 kelurahan yang tersebar di 19 kecamatan, dengan ibukota kabupaten di Purwodadi.¹⁶

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah langkah yang dimiliki dan dilakukan oleh peneliti dalam rangka untuk mengumpulkan informasi atau data serta melakukan investigasi pada data yang telah didapatkan tersebut. Metode penelitian memberikan gambaran rancangan penelitian yang meliputi antara lain: prosedur dan langkah-langkah yang harus ditempuh, waktu penelitian, sumber data, dan dengan langkah apa data-data tersebut dipergunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang penulis gunakan pada penelitian ini adalah pendekatan Yuridis Sosiologis. Pendekatan Yuridis Sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya.¹⁷ Penelitian Yuridis Sosiologis adalah penelitian hukum menggunakan data sekunder

¹⁶ Grobogan.Go.Id, 2023, Diakses dari <https://www.grobogan.go.id/profil/kondisi-geografi/letak-dan-luas-wilayah> Pada Tanggal 27 Mei 2023

¹⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 2005, hlm. 51

sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer di lapangan atau terhadap masyarakat. Penggunaan metode pendekatan yuridis sosiologis dalam penelitian hukum ini disebabkan karena permasalahan yang diteliti erat kaitannya dengan faktor yuridis dan sosiologis. Objek masalah yang diteliti disini tidak hanya menyangkut permasalahan yang berdasarkan pasal yang ada, melainkan masalah yang diteliti juga berkaitan dengan faktor sosiologis.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini menggunakan deskriptif analisis, yang berarti untuk menggambarkan gejala atau peristiwa yang terjadi dalam masyarakat dengan tepat dan tentunya jelas. Dalam buku yang ditulis oleh Soerjono Soekanto yaitu menjelaskan,¹⁸ bahwa penelitian deskriptif adalah untuk memberikan data yang seteliti mungkin dengan manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya. Kemudian mampu memberikan data yang lengkap mengenai permasalahan yang terjadi, yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku serta teori yang relevan dengan perundang-undangan dan permasalahan yang terjadi secara nyata kemudian dikumpulkan melalui data-data yang diperoleh, diolah, serta disusun secara teori yang ada untuk mendapatkan pemecahan masalah sesuai ketentuan yang telah berlaku.

3. Sumber Data

¹⁸ *Ibid*

Sumber data dari penelitian ini terbagi menjadi dua hal, yaitu meliputi data yang bersifat primer dan sekunder yang dijelaskan sebagai berikut :

a. Data Primer

Data Primer adalah data yang dikumpulkan atau diperoleh langsung di lapangan oleh orang yang melakukan penelitian atau yang bersangkutan. Data primer ini disebut juga data asli atau baru. Untuk penelitian ini data primer berupa data hasil dari wawancara dengan informan. Jadi dalam wawancara ini terdapat beberapa pertanyaan-pertanyaan yang telah dipersiapkan terlebih dahulu sebagai pedoman untuk memudahkan diperolehnya data secara mendalam.

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperlukan untuk melengkapi data primer yang diperlukan melalui studi pustaka. Data sekunder meliputi teori-teori, buku-buku, literatur, peraturan perundang-undangan yang berlaku.

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang utama artinya mempunyai otoritas yang diutamakan. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

- c) INPRES No. 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- d) Peraturan Menteri No 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Atas Tanah Lengkap
- e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang mendukung dan memperkuat bahan hukum primer memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang ada sehingga dapat dilakukan dan pemahaman yang lebih mendalam, serta adanya penguatan atas dasar hukum menghasilkan analisa hukum yang baik. Biasanya bahan hukum sekunder ini berbentuk literatur buku-buku, jurnal-jurnal, artikel, makalah, tulisan-tulisan dan karya ilmiah.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier ini biasanya berbentuk kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, kamus bahasa inggris dan ensiklopedia.

4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas, maka penelitian menggunakan Teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Data Primer adalah data yang dikumpulkan atau diperoleh langsung di lapangan oleh orang yang melakukan penelitian atau yang bersangkutan. Data primer ini disebut juga data asli atau baru, dilakukan dengan metode sebagai berikut :

1) Observasi adalah proses pengamatan dan pemeriksaan sistematis terhadap objek, peristiwa, atau fenomena dalam lingkungan nyata. Tujuan dari observasi adalah untuk mengumpulkan informasi dan data mengenai hal-hal yang diamati dengan cara melihat, mendengar, mencatat, dan mungkin juga mengukur. Observasi sering digunakan dalam berbagai bidang, seperti ilmu pengetahuan, penelitian sosial, pendidikan, psikologi, antropologi, dan lain sebagainya.

2) Wawancara adalah Teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan mengajukan sejumlah pertanyaan kepada pihak lain, yang disebut responden, dengan tujuan untuk mendapatkan informasi, pandangan, dan pemahaman lebih mendalam tentang suatu topik atau subjek tertentu. dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi-variasi pertanyaan yang disesuaikan

dengan situasi ketika wawancara, yaitu dengan mengajukan pertanyaan kepada responden pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan. data hasil dari wawancara dengan informan yaitu :

- a) Ibu Dhiyah Ayu Setyaningsih, SE. selaku Sekertaris PTSL
 - b) Bapak Anthonius Prihadi Surya, A.Ptnh. selaku Kepala Seksi Pengukuran dan Pemetaan di BPN/ATR Kabupaten Grobogan
 - c) Ibu Yuni Dwi Ambarwati satu warga Desa Getasrejo yang mengikuti Progam
 - d) Bapak solikin selaku Panitia Pelaksana Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Grobogan khususnya Desa Getasrejo, Kecamatan Grobogan
- b. Data Sekunder : adalah data yang diperlukan untuk melengkapi data primer yang diperlukan melalui studi pustaka. Data sekunder meliputi teori-teori, buku-buku, literatur, peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 1) Studi Dokumen adalah metode penelitian yang melibatkan analisis dan interpretasi berbagai jenis dokumen tertulis, catatan, laporan, buku, artikel, surat, dan materi lainnya sebagai sumber data. Metode ini umumnya digunakan dalam penelitian ilmiah dan analisis untuk memahami peristiwa, fenomena, atau topik tertentu dengan mengumpulkan informasi dari sumber-sumber tertulis yang sudah ada.

2) Studi Kepustakaan adalah Sumber data yang diperoleh kepustakaan dengan membaca dan mengkaji kepustakaan untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk ketentuan meliputi dokumen, dan bukti yang telah diarsipkan sehubungan dengan masalah yang akan diteliti.

5. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan dengan menggunakan riset di Kantor Pertanahan (ATR/BPN) Kabupaten Grobogan yang terletak di Jl. Jend Sudirman No.47, Jajar, Purwodadi, Kec. Purwodadi, Kabupaten Grobogan, Jawa Tengah 58111

6. Analisis Data

Dalam melakukan analisis data digunakan metode analisis kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis. Data deskriptif analisis adalah data yang terkumpul tidak menggunakan angka- angka dan pengukuran, sehingga apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.¹⁹

Dari hasil penelitian terhadap data yang diperoleh, maka dilakukan pengolahan data dengan teknik editing, yaitu meneliti, mencocokkan data yang didapat, serta merapikan data tersebut. Selain itu digunakan juga teknik *coding*, yaitu meringkas data hasil wawancara dengan responden

¹⁹ Bambang Sunggono, Metode Penelitian Hukum, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 70

atau pihak-pihak yang terkait penelitian ini dengan cara mengelompokan dalam kategori tertentu yang sudah ditetapkan.²⁰

G. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini agar mempermudah dan memperjelas pembahasan, penulis akan menyusun secara sistematis sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka ini berisi landasan teoritis hasil studi kepustakaan yang mengacu pada pokok-pokok permasalahan yang telah diuraikan pada bab I, dalam bab II ini berisikan tentang : Tinjauan Umum Hak Atas Tanah (Pengertian Tanah, Hak Atas Tanah Menurut UUPA, Hak Penguasaan Tanah, Macam-Macam Hak Atas Tanah) : , Tinjauan Umum Pendaftaran Atas Tanah meliputi (Pengertian Pendaftaran Tanah, Tujuan Pendaftaran Atas Tanah, Asas Pendaftaran Atas Tanah, Objek Pendaftaran Atas tanah,) Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap meliputi (Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Dasar Hukum Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Obyek Pendaftaran

²⁰ *Ibid*, hlm.70

Tanah Sistematis Lengkap, Tujuan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Tahapan pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)), Konsepsi Islam Mengenai Pendaftaran Tanah meliputi (Filosofi Kepemilikan Tanah Di Indonesia, Cara-Cara Memperoleh Kepemilikan Tanah, Hilangnya Hak Kepemilikan Tanah, Pemanfaatan Tanah (at-tasharruf fi al-ardh))

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan diuraikan mengenai hasil-hasil penelitian mengenai Pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Grobogan Tahun 2022 Dan Hambatan-hambatan apa yang muncul dalam pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Grobogan Tahun 2022 dan bagaimana upaya penyelesaiannya.

BAB IV PENUTUP

Bab ini berisi mengenai kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan serta saran masukan bagi para pihak dalam proses pembahasan.

DAFTAR PUSTAKA

Daftar yang mencantumkan judul buku, nama pengarang, penerbit, dan sebagainya yang ditempatkan pada bagian akhir suatu karangan atau buku, dan disusun menurut abjad.

LAMAPIRAN

Berisi dokumen tambahan yang ditambahkan (dilampirkan) ke dokumen utama dapat berupa teks, seperti dokumen pendukung (misalnya daftar riwayat hidup pada surat lamaran kerja, kuitansi, kliping koran) maupun berupa gambar, seperti foto.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. TINJAUAN UMUM HAK ATAS TANAH

1. Pengertian Tanah

Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, yaitu tanah sebagai tempat manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya.²¹

Tanah telah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa, serta pendukung suatu Negara, lebih-lebih yang corak agrarisnya berdominasi. Di Negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah yang sebesar-besarnya bertujuan untuk kemakmuran rakyat.²² Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah dapat diartikan :

- 1) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.
- 2) Keadaan bumi di suatu tempat.
- 3) Permukaan bumi yang diberi batas.
- 4) Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, batu cadas, 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. Dalam pengertian ini tanah meliputi tanah yang sudah ada sesuatu hak yang ada di atasnya

²¹ Umar Ma'ruf, *politik hukum di bidang pertanian*, Semarang, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2010 hlm 18

²² Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet.9 Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 31

maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.²³

Sedangkan menurut Budi Harsono 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.²⁴

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 karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya

²³ Anonim, 2007, *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah*, Deputi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, Jakarta, hlm. 6

²⁴ Boedi, Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*. Djambatan Boedi, Jakarta, hlm.18

perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.²⁵

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 macammacam 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.”

Dan diperjelas dengan penjelasan umum II ayat (1) UUPA yaitu: “... ditegaskan bahwa, dikenal hak milik yang dapat dipunyai seseorang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain atas bagian dari bumi Indonesia. Dalam pada itu hanya permukaan bumi sajalah yang disebut sebagai tanah, yang dapat dihaki oleh seseorang. Jadi siapa saja hanya berhak atas permukaan buminya saja, itu pun dengan memperhatikan tata ruang dan kelestarian lingkungan hidup yang mendasarkan kepada prinsip-prinsip pembangunan yang berkelanjutan yang ketentuannya diatur dalam Peraturan Perundang-undangan tersendiri. Oleh karena itu Hukum Pokok Agraria meletakkan dasar untuk mencapai kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi seluruh rakyat Indonesia.”²⁶

²⁵ John Salindeho, 1993, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.23

²⁶ Nur Ismi dan Umar Ma'ruf, 2019, *Responsibility Land Office of Semarang City In Tems Contained In Land Multiple Certipicate*, Jurnal Akta, Vol.6, hal.415 Di akses dari <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/5090>

Jika pun seseorang memiliki hak atas tanah yang merupakan hak milik, hak atas tanah tersebut merupakan hak yang paling sempurna dan terpenuhi sifat dan kewenangannya di banding dengan hak-hak lain yang ada dan berlaku sesuai dengan ketentuan Perundangan Agraria di Indonesia, tetap saja apabila ditemukan benda peninggalan bersejarah ataupun barang-barang tambah, dan benda-benda berharga lainnya walaupun itu di dalam tubuh bumi berada tepat di bawah hak.

Hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang meliputi atas permukaan bumi saja.²⁷ 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. (Pasal 4 ayat (2) UUPA).²⁸

3. Hak-hak Penguasaan Atas Tanah

Penguasaan secara yuridis dilandasi hak, yang dilindungi hukum dan pada umumnya memberikan kewenangan bagi pemegang hak untuk menguasai tanah secara fisik. Tetapi ada juga penguasaan yuridis walaupun memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik, tetapi penguasaan tanahnya justru dilakukan oleh

²⁸ Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya, Legality Yogyakarta*, hlm .10

pihak lain. Misalnya pada kasus apabila tanah yang dimiliki oleh pemegang hak disewakan kepada pihak lain dan secara otomatis yang menyewa tersebut dapat menguasai secara fisik.

Di dalam hukum tanah yang berlaku di Indonesia, dikenal pula penguasaan atas tanah secara yuridis yang tidak memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Misalnya apabila terjadi kredit di Bank dengan pengikatan tanah sebagai jaminannya, kreditor pemegang hak jaminan atas tanah tersebut sebenarnya mempunyai hak penguasaan atas tanah yang dijadikan agunan tersebut secara yuridis, tetapi penguasaan tanahnya secara fisik masih ada pada pemilik tanah.²⁹

Dalam hukum tanah nasional kita diterapkan hierarki penguasaan atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yaitu:

a. Hak bangsa Indonesia

Menurut Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria, Hak Bangsa Indonesia adalah hak dari Bangsa Indonesia atas seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang berada di dalam wilayah Republik Indonesia.

Menurut Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Pokok Agraria, hak bangsa merupakan hubungan hukum yang bersifat pribadi. Subjek dari hak Bangsa Indonesia adalah seluruh rakyat Indonesia sepanjang

²⁹ *Ibid*, hlm. 12

bersatu sebagai bangsa Indonesia yaitu generasi-generasi terdahulu, sekarang dan generasi-generasi yang akan datang. Hal ini meliputi seluruh tanah yang ada di dalam wilayah Negara Republik Indonesia.

Hak bangsa mengandung unsur kepunyaan dan unsur kewenangan untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama yang dipunyainya. Hak bangsa atas tanah bersama bukanlah hak kepemilikan dalam arti yuridis, maka di dalam hak bangsa ada juga hak milik perseorangan atas tanah dan tugas kewenangan untuk mengatur dilimpahkan kepada negara.³⁰

b. Hak menguasai Negara

Hak menguasai negara bersumber dari pemberian kuasa dari Bangsa Indonesia kepada Negara sebagai Organisasi Kekuasaan Seluruh Rakyat Indonesia (Badan Penguasa) berdasarkan ketentuan dari pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar 1945 dan kemudian dijabarkan secara lebih lanjut di dalam pasal 2 UUPA.

Berdasarkan pada ketentuan pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar 1945, hubungan antara hukum negara dengan bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan yang terkandung di dalamnya.³¹

dirumuskan dengan istilah “dikuasai”, yang bukan berarti “dimiliki”, akan tetapi pengertiannya adalah pemberian wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia

³⁰ *Ibid*, hlm. 15

³¹ Umar Ma'ruf, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah & Asas-Asas Hukum Pertanahan*, Semarang, Unissula Press, 2014 hal 11

atau sebagai badan penguasa untuk pada tingkat tertinggi. (Pasal 2 ayat 2 UUPA) :

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan: peruntukkan penggunaan persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.³²

Hak menguasai negara, menurut pasal 2 ayat 3 UUPA mempunyai tujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur. Subjek dari hak menguasai negara adalah negara Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia. Hak ini meliputi semua tanah dalam wilayah republik Indonesia. Baik tanah yang tidak atau belum maupun yang sudah dihaki dengan hak-hak perseorangan.³³

c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Hak ulayat diatur di dalam pasal 3 jo pasal 5 UUPA. Hak ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam

³² *Ibid*, hlm. 16

³³ *Ibid*, hlm. 18

lingkungan wilayahnya. Hak ini meliputi semua tanah yang ada dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum yang bersangkutan, baik yang sudah dimiliki seseorang dengan hak perseorangan maupun yang belum. Pemegang hak ulayat adalah masyarakat hukum adat, sedangkan yang menjadi objek hak ulayat adalah semua tanah dalam wilayah masyarakat hukum adat teritorial yang bersangkutan. Hak ulayat mempunyai kekuatan yang berlaku ke dalam dan keluar. Ke dalam berhubungan dengan para warganya. Sedangkan kekuatan yang berlaku keluar dalam hubungannya dengan anggota hukum adatnya, yang disebut “orang luar” atau “orang asing”.³⁴

d. Hak-Hak Individual (Hak-Hak Perorangan Atas Tanah)

Hak-hak individual (hak perorangan atas tanah) terdiri atas :

1) Hak atas tanah

a) Hak atas tanah yang primer yaitu hak atas tanah yang bersumber secara langsung dari bangsa, yang diperoleh berdasarkan pemberian hak oleh negara. Terdiri dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.

b) Hak atas tanah sekunder yaitu hak atas tanah yang bersumber dari pemberian hak oleh pemilik tanah berdasarkan perjanjian. Terdiri dari hak guna bangunan, hak pakai, hak gadai, hak sewa, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan lain-lain. (Pasal 37, 41 dan 53 Undang-undang Pokok Agraria).

³⁴ *Ibid*, hlm. 19

2) Wakaf (Pasal 49 UUPA)

Tanah wakaf yaitu hak atas tanah yang semula merupakan hak primer (HM, HGB, HGU, HP atau tanah girik) dan kemudian diwakafkan atau diserahkan oleh pemiliknya kepada badan keagamaan ataupun badan sosial lainnya untuk diwakafkan.

3) Hak jaminan atas tanah: hak tanggungan (pasal 23, 33, 39, 51 UUPA dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021)

4. 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 KUHPerdara. 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 pengertian terkuat seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPdata 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 keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.³⁵

Turun-temurun artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut berdasarkan derajatnya atau hak itu menjadi tiada atau memohon kembali ketika terjadi perpindahan tangan.³⁶

Sedangkan terkuat artinya:³⁷

- a) Jangka waktu memiliki hak tidak terbatas.

³⁵ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hlm. 292

³⁶ AP. Parlindungan, 1986, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, hlm. 65

³⁷ Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 237

b) Hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti hak

Sedangkan terpenuh artinya:

- 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.³⁸

2) Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak untuk mengolah tanah yang dimiliki langsung oleh Negara untuk pertanian, perkebunan, perikanan, atau peternakan. Hak Guna Usaha dibatasi paling

³⁸ G. Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta Jakarta, hlm. 7

banyak 35 tahun, yang nantinya dapat diperpanjang paling banyak 25 tahun. Subyek hukum yang dapat memiliki hak tersebut adalah warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia.³⁹ 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.⁴⁰

3) 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 :

³⁹ Lie, C., & Pranata, Y. (2021). *The Land Rights Which Can Be Given On The Land Management System. Jurnal Daulat Hukum*, 4(4), 295. Diakses <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/RH/article/view/18123>

⁴⁰ Effendy Perangin, *op. cit*, hlm. 258

- (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.⁴¹

4) Hak Pakai

Dalam pasal 41 ayat 1 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

⁴¹ *Ibid*, hlm. 275

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.

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”.

6) Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Dalam 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.⁴²

⁴² Boedi Harsono, *op,cit*, hlm. 19

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 pengusaha 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 38a kat hak tersebut akan dihapus. Hal tersebut disebabkan karena hak tersebut bertentangan dengan asas yang terdapat dalam Pasal 10 UUPA yaitu, “seseorang yang mempunyai suatu 38a katas tanah pertanian diwajibkan mengerjakan sendiri secara aktif dengan mencegah pemerasan, namun sampai saat ini hak tersebut masih belum dihapus.” Oleh karena itu yang dimaksud 38a katas tanah yang bersifat sementara yaitu:

1) Hak Gadai Tanah / Jual Gadai

Hak gadai adalah menyerahkan tanah dengan pembayaran sejumlah uang dengan ketentuan bahw 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 Pendaftaran Atas Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) adalah suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan

kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin “*Capistratum*” yang berarti suatu *register* atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari uraian tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) daripada hak atas tanah.⁴³

Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, bersinambungan, 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. Pendaftaran tanah juga merupakan suatu proses administrasi yang dilakukan oleh pemerintah untuk memberikan jaminan suatu kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah tersebut.⁴⁴

⁴³ Urip Santoso, 2011, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, hlm. 286.

⁴⁴ Prasetya, F., & Mahfud, M. (2023). *Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional*. *Jurnal Hukum*, 39(1), 78-89. Di akses dari <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/jurn>

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

a. pendaftaran tanah secara sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Menurut Pasal 1 ayat (10) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 : “Pendaftaran Tanah Sistematis adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.”

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran tanah yang dilaksanakan atas prakarsa usul dari Badan Pertanahan Nasional yang didasarkan atas rencana kerja dari jangka 41 a kata dan rencana tahunan yang berkesinambungan yang pelaksanaannya dilakukan di wilayah-wilayah yang ditunjuk oleh Menteri.⁴⁵

b. Pendaftaran tanah secara sporadis

⁴⁵Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, hlm 39

Pendaftaran tanah secara 42a katas adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah ini bisa dilakukan oleh seorang perseorang atau secara 42a kata-sama dengan beerapa orang lainnya karena mungkin letaknya berdekatan.

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

2. Tujuan Pendaftaran Atas Tanah

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *rechts cadaster/legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subyek hak, dan kepastian obyek hak. Pendaftaran ini menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *rechts cadaster*, adalah fiscal cadaster, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak

Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB).⁴⁶ Sedangkan berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tujuan pendaftaran tanah sebagai berikut :

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

3. Asas-Asas Pendaftaran Atas Tanah

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal dua macam asas, yaitu :⁴⁷

- a. Asas *specialiteit*

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak,

⁴⁶ Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 278

⁴⁷ Sudikno Mertokusumo, 2008, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka, Karunika Jakarta, hlm. 99

dan batas-batas tanah.

b. *Asas openbaarheid* (asas publitas).

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subyek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang melihatnya.

Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subyek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertipikat diterbitkan, sertipikat pengganti, sertipikat yang hilang atau sertipikat yang rusak. Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas:

a. Asas sederhana.

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

b. Asas aman.

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

c. Asas terjangkau.

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

d. Asas mutakhir.

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut diperiharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

e. Asas terbuka.

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

4. Obyek Pendaftaran Tanah

Dalam kegiatan pendaftaran tanah tidak semua bidang-bidang tanah menjadi obyek pendaftaran tanah, hanya obyek tertentu yang telah ditentukan oleh Undang-undang. Pengaturan terhadap obyek pendaftaran

tanah diatur lebih lanjut dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu sebagai berikut :

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

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

Ketentuan Pasal 9 tersebut, dapat diketahui macam-macam obyek pendaftaran tanah, meliputi tanah dengan status Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, tanah hak tanggungan dan tanah negara. Sedangkan Pendaftaran tanah yang obyeknya bidang tanah yang berstatus tanah Negara dilakukan dengan mencatatnya dalam daftar tanah dan tidak ditertibkan sertipikat

C. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah Sitematis Lengkap

1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sitematis Lengkap

Pendaftaran berasal dari kata Cadaster (bahasa Belanda kadaster) yaitu istilah untuk rekaman, menunjukkan tentang luas, nilai dan

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

Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1997 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyatakan sebagai berikut :

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

Pemerintah menyelenggarakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang merupakan kebijakan pemerintah di bidang pertanahan untuk memudahkan kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia sebagai perwujudan program Catur di Bidang Pertanahan, sehingga program sertifikat hak atas tanah secara massal untuk menjamin

kepastian hukum. Untuk penguasaan dan pemilikan tanah sebagai tanda bukti kuat.⁴⁸

Tujuan utama dalam pendaftaran hak atas tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria. Memperoleh sertipikat tujuannya bukan sekedar mendapatkan fasilitas, melainkan merupakan hak bagi pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang- undang.⁴⁹ Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah meliputi:

- a. Kepastian status hak yang didaftar Pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar.
- b. Kepastian Subyek hak Dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya.
- c. Kepastian obyek hak Dengan pendaftaran tanah akan diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah dan ukuran (luas) tanah.
- d. Terselenggaranya tertib pertanahan Pendaftaran tanah dalam rangka mewujudkan tertib pertanahan yaitu tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan Hidup.

Tujuan dari pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah secara sistematis lengkap mengelompok dalam satu wilayah

⁴⁸ Siti Sulistiyah dan Umar Ma'ruf, 2019, *Government Policy to Accelerating Legal Certainty of Land Through Complete Systematic Land Registration (PTSL)* (Studies in Kendal District Land Office), Jurnal Daulat Hukum, Vol.2, hal.32, Dari <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/RH/article/view/4152>

⁴⁹ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm.473

desa/kelurahan lengkap diantaranya :⁵⁰

- a. Waktu pelaksanaan relatif lebih cepat dibandingkan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah secara sporadik.
- b. Mobilisasi dan koordinasi petugas ukur lebih mudah dilaksanakan.
- c. Dapat sekaligus diketahui bidang-bidang tanah yang belum terdaftar dan yang sudah terdaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan.
- d. Dapat sekaligus diketahui bidang-bidang tanah yang bermasalah dalam satu wilayah desa/kelurahan. (Contradictoire delimitatie).
- e. Persetujuan batas sebelah menyebelah (asas contradictoire delimitatie) relatif lebih mudah dilaksanakan.
- f. Dapat memperbaiki/melengkapi peta dasar pendaftaran.

2. Dasar Hukum Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) tahun Peraturan Menteri Pertanian dan Tata Ruang / Kepala Pertanahan Nasional Badan Nomor 6 Tahun 2018 merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang pertama kali dilakukan sekaligus meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar di wilayah desa atau nama lain yang setara dengan itu untuk memberikan legalitas kepastian dan perlindungan hukum atas hak atas tanah rakyat secara adil dan merata serta mendorong pertumbuhan ekonomi pada umumnya dan

⁵⁰ *Ibid*, hlm,474

ekonomi kerakyatan pada khususnya, perlu dipercepat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di semua wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah sistematis terorganisir yang diprakarsai oleh pemerintah dalam rencana kerja jangka panjang dan tahunan dan wilayah-wilayah yang dilaksanakan ditunjuk oleh Menteri Pertanian atau Badan Pertanahan Nasional. Aktivitas ini meliputi adjudikasi sistematis, survey kadaster, penyediaan fasilitas dan perkantoran peralatan Tanah dan penyebarluasan informasi tentang manfaat tanah pendaftaran melalui konseling.⁵¹

Berikut adalah dasar hukum diselenggarakannya program PTSL⁵² :

- a. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b. Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
- c. Undang-undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik.
- d. Undang-undang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Informasi Geospasial
- e. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- f. Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian

⁵¹ Edo Iranda Novatma dan Umar Ma'ruf, 2019, *Implementation of Complete Systematic Land Registration (PTSL) In The Village of Tanjungharjo, Ngaringan Sub-District, Grobogan District*, Jurnal Akta, Vol.6, Di akses dari <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/5107>

⁵² Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan, 2016, *Petunjuk Teknis Pengukuran Dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional*. hlm.18

Agraria dan Tata Ruang.

- g. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.
- h. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- i. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- j. Peraturan Menteri dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2016 Tentang Surveyor Kadaster Berlisensi.
- k. Peraturan Menteri Agraria dan Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- l. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.⁵³

3. Obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Adapun objek PTSL ini meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali,

⁵³ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak, baik merupakan tanah aset Pemerintah/Pemerintah Daerah, tanah Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, tanah desa, Tanah Negara, tanah masyarakat hukum adat, kawasan hutan, tanah obyek landreform, tanah transmigrasi, dan bidang tanah lainnya.

4. Tujuan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Menurut pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dijelaskan bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 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.⁵⁴

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

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

⁵⁴ Auliyaa Martati dan Lego Karjoko, 2017, *Implementasi Asas Akuntabilitas Dalam Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, Semarang, Tesis, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, hlm. 36

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

5. Tahapan pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Menurut pasal 3 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Tahapan pelaksanaan program PTSL ini adalah sebagai berikut:

- a. perencanaan dan persiapan;
- b. penetapan lokasi kegiatan PTSL;
- c. pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi PTSL;
- d. penyuluhan;
- e. pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah;
- f. pemeriksaan tanah;
- g. pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah serta pembuktian hak;

- h. penerbitan keputusan pemberian atau pengakuan Hak atas Tanah;
- i. pembukuan dan penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah; dan
- j. penyerahan Sertipikat Hak atas Tanah.⁵⁵

Tahapan pelaksanaan PTSL ini dilaksanakan sesuai dengan objek, subjek, alas hak, dan proses serta pembiayaan kegiatan program PTSL. Dalam rangka efisiensi dan efektivitas pelaksanaan PTSL ini maka kepala Kantor Pertanahan menetapkan penyebaran target PTSL yang dikonsentrasikan pada beberapa kabupaten/kota dalam satu provinsi secara bertahap, dengan memperhatikan dan mempertimbangkan ketersediaan sumber daya manusia yang ada dilingkungan Kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah BPN.

D. Tinjauan Umum Konsepsi Islam Mengenai Pendaftaran Tanah

Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (milkiyah), pengelolaan (tasharruf), dan pendistribusian (tauzi') tanah.⁵⁶

Pada umumnya para fuqaha (ahli hukum Islam) membahas hukum pertanahan ini dalam studi mereka mengenai pengelolaan harta benda (al-amwal) oleh negara. Para fuqaha itu misalnya Imam Abu Yusuf (w. 193 H) dengan kitabnya Al-Kharaj, Imam Yahya bin Adam (w. 203 H) dengan kitabnya Al-Kharaj, dan Imam Abu Ubaid (w. 224 H) dengan kitabnya Al-Amwal. Sebagian ulama seperti Imam Al-Mawardi (w. 450 H) membahas

⁵⁵ *Ibid*

⁵⁶ Jamaluddin dan Mahasari, 2008, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, hlm 39

pertanahan dalam kitabnya *Al-Ahkam Al- Sulthaniyah* yang membahas hukum tata negara menurut Islam. Demikian pula Imam Abu Ya'la (w. 457 H) dalam kitabnya *Al-Ahkam Al- Sulthaniyah*.

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

1. Filosofi Kepemilikan Tanah Di Indonesia

Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah– hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Firman Allah SWT (artinya), “Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).”⁵⁷ Kemudian, Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Firman Allah SWT (artinya),”Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya.”⁵⁸

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

⁵⁷ *Ibid*

⁵⁸ Q.S. Al-Hadid (57) : 7

itu, filosofi ini mengandung implikasi bahwa tidak ada satu hukum pun yang boleh digunakan untuk mengatur persoalan tanah, kecuali hukum-hukum Allah saja (Syariah Islam).⁵⁹

2. Cara-Cara Memperoleh Kepemilikan Tanah

Menurut Abdurrahman Al-Maliki, tanah dapat dimiliki dengan 6 (enam) cara menurut hukum Islam, yaitu melalui : (1) jual beli, (2) waris, (3) hibah, (4) ihya`ul mawat (menghidupkan tanah mati), (5) tahjir (membuat batas pada tanah mati), (6) iqtha` (pemberian negara kepada rakyat).⁶⁰

Mengenai jual-beli, waris, dan hibah sudah jelas. Adapun ihya`ul mawat artinya adalah menghidupkan tanah mati (al-mawat). Pengertian tanah mati adalah tanah yang tidak ada pemiliknya dan tidak dimanfaatkan oleh seorang pun. Menghidupkan tanah mati, artinya memanfaatkan tanah itu, misalnya dengan bercocok tanam padanya, menanaminya dengan pohon, membangun bangunan di atasnya, dan sebagainya. Sabda Nabi SAW, "Barangsiapa yang menghidupkan tanah mati, maka tanah itu menjadi miliknya."⁶¹

3. Hilangnya Hak Kepemilikan Tanah

Syariat Islam menetapkan bahwa hak kepemilikan tanah akan hilang jika tanah itu ditelantarkan tiga tahun berturut-turut. Negara akan menarik tanah itu dan memberikan kepada orang lain yang mampu

⁵⁹ Abduh & Yahya, *Al Milkiyah fi Al-Islam*, hlm. 138

⁶⁰ Al-Maliki, *As-Siyasah al-Iqtishadiyah al-Mustla*, hlm 51

⁶¹ HR Bukhori, *Al-Nabhani, An-Nizham Al-Iqtishadi fi Al-Islam*, hlm. 79

mengolahnya.⁶²

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

Pencabutan hak milik ini tidak terbatas pada tanah mati (mawat) yang dimiliki dengan cara tahjir (pembuatan batas) saja, namun juga meliputi tanah pertanian yang dimiliki dengan cara-cara lain tas dasar Qiyas. Misalnya, yang dimiliki melalui jual beli, waris, hibah, dan lain-lain. Sebab yang menjadi alasan hukum (illat, ratio legis) dari pencabutan hak milik bukanlah cara-cara memilikinya, melainkan penelantaran selama tiga tahun (ta'thil al-ardh).⁶³

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

Syariah Islam mengharuskan pemilik tanah pertanian untuk mengolahnya sehingga tanahnya produktif. Negara dapat membantunya dalam penyediaan sarana produksi pertanian, seperti kebijakan Khalifah Umar bin Khathab memberikan bantuan sarana pertanian kepada para petani Irak untuk mengolah tanah pertanian mereka. Jika pemilik tanah itu tidak mampu mengolahnya, dianjurkan untuk diberikan kepada orang lain tanpa kompensasi. Nabi SAW bersabda, "Barangsiapa mempunyai

⁶² Al-Nabhani, *Ibid* hlm 136

⁶³ Al-Nabhani *op.cit* hlm 139

tanah (pertanian), hendaklah ia mengolahnya, atau memberikan kepada saudaranya.”⁶⁴ Jika pemilik tanah pertanian menelantarkan tanahnya selama tiga tahun, maka hak kepemilikannya akan hilang, sebagaimana diterangkan sebelumnya.



⁶⁴ H.R. Bukhori

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Grobogan Tahun 2022

pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Grobogan Tahun 2022, yang menyangkut obyek yakni tanah dan subjek / pemilik tanah semuanya harus sudah terukur dan terdaftar, sehingga nantinya menjadi desa lengkap, Kec lengkap, Kab lengkap, maka perlu dilakukan penyiapan dokumen penguasaan/ pemilikan tanah, sarana prasarana yang diperlukan bagi masyarakat agar tanah yang dimiliki dapat didaftarkan.

Bahwa dalam rangka penyeragaman pembiayaan persiapan pendaftaran tanah sistematis lengkap oleh pemerintah dan membebaskan pembiayaan bagi masyarakat, perlu dilakukan penyeragaman biaya pendaftaran tanah sistematis lengkap dan pengaturan sumber pendanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang tidak tertampung dalam anggaran pendapatan belanja negara. Untuk dapat terealisasinya program pendaftaran tanah sistematis lengkap, menteri memerintahkan bupati/wali kota untuk melakukan langkah-langkah sebagai berikut :⁶⁵

⁶⁵ Keputusan bersama menteri agraria dan tata ruang/ kepala badan pertahanan nasional, menteri dalam negeri, menteri desa, pembangunan daerah tertinggal dan transmigrasi tercantum dalam nomor : 25/SKB/V/2017, nomor : 590-3167A tahun 2017, nomor : 34 tahun 2017 tentang pembiayaan persiapan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

- a. Menganggarkan biaya pendaftaran tanah sistematis lengkap yang tidak tertampung dalam anggaran pendapatan belanja negara dan anggaran pendapatan belanja daerah sesuai dengan kemampuan masing-masing daerah.
- b. Pemberian pengurangan dan/ atau keringanan atau pembebasan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) bagi masyarakat penerima sertifikat dalam pendaftaran tanah sistematis.
- c. Mensosialisasikan persyaratan pendaftaran tanah sistematis lengkap kepada seluruh masyarakat.
- d. Memerintahkan inspektorat daerah untuk berkoordinasi dengan aparat penegak hukum terkait pendaftaran tanah sistematis lengkap, sesuai dengan Pasal 385 Undang-undang nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah menyatakan sebagai berikut :
 - 1) Masyarakat dapat menyampaikan pengaduan atas dugaan penyimpangan yang dilakukan oleh aparatur sipil di instansi daerah kepada aparat pengawas internal pemerintah dan/atau aparat penegak hukum.
 - 2) Aparat pengawasan internal pemerintah wajib melakukan pemeriksaan atas dugaan penyimpangan yang diadukan oleh masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
 - 3) Aparat penegak hukum melakukan pemeriksaan atas pengaduan yang disampaikan oleh masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
 - 4) Aparat penegak hukum melakukan pemeriksaan atas pengaduan yang

disampaikan oleh masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat internal pemerintah atau lembaga pemerintah nonkementerian yang membidangi pengawasan.

- 5) Jika berdasarkan hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditemukan bukti penyimpangan yang bersifat administratif, proses lebih lanjut diserahkan kepada aparat pengawas internal pemerintah.
- 6) Jika berdasarkan hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditemukan bukti adanya penyimpangan yang bersifat pidana, proses lebih lanjut diserahkan kepada aparat penegak hukum sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan.

Tahapan Pelaksanaan PTSL dilakukan dengan tahapan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat (4) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018, dengan uraian sebagai berikut :⁶⁶

1. Perencanaan

Dalam Pasal 5 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 dinyatakan bahwa penyelenggaraan PTSL 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; atau

⁶⁶ Permen ATR/Kepala BPN RI Nomor 6 Tahun 2018, Pasal 4 ayat (4)

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

2. Penetapan

lokasi Berdasarkan Pasal 7 ayat (1) dan (2) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 disebutkan bahwa Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi kegiatan PTSL di wilayah kerjanya. Penetapan lokasi tersebut dapat dilakukan dalam satu wilayah desa/kelurahan atau secara bertahap dalam satu hamparan.

3. Persiapan

Pasal 9 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan melakukan persiapan pelaksanaan kegiatan PTSL dengan menyiapkan:

- a. sarana dan prasarana pelaksanaan kegiatan PTSL;
- b. sumber daya manusia;
- c. kebutuhan transportasi;
- d. koordinasi dengan aparat pemerintah lainnya; dan
- e. alokasi anggaran

4. Pembentukan dan Penetapan Panitia Ajudikasi PTSL dan Satuan Tugas

Berdasarkan Pasal 11 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 dinyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan membentuk dan menetapkan Panitia Ajudikasi PTSL dan satgas, yang dituangkan dalam bentuk keputusan.

5. Penyuluhan

Penyuluhan dilakukan oleh Kantor Pertanahan beserta Panitia Ajudikasi PTSL, Satgas Fisik dan Satgas Yuridis dengan memberikan penjelasan paling sedikit mengenai:

- a. manfaat bagi masyarakat, pemerintah dan negara atas hasil pelaksanaan program PTSL;
- b. tahapan dan mekanisme kegiatan PTSL;
- c. penetapan dan pemasangan tanda batas masing-masing bidang tanah;
- d. dokumen yuridis yang perlu disiapkan;
- e. jadwal pengukuran bidang tanah dan pengumpulan data yuridis oleh Satgas Fisik dan Satgas Yuridis;

6. Pengumpulan Data Fisik dan Pengumpulan Data Yuridis

Pelaksanaan pengumpulan, pengolahan dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis penetapan hak dan pendaftaran tanah menggunakan daftar isian, blanko, peta dan daftar lainnya serta isian atau entri yang ada dalam aplikasi KKP. Kepala Kantor Pertanahan harus memastikan kesesuaian data yang dihasilkan dari kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan data elektronik dalam aplikasi KKP tersebut. Pengumpulan Data Fisik dilaksanakan melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dengan menggunakan teknologi survei dan pemetaan yang terdiri dari metode terestris, metode fotogrametris, metode satelit, atau metode kombinasi dari ketiga metode dimaksud.

7. Penelitian Data Yuridis untuk Pembuktian Hak

Dalam Pasal 22 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 diuraikan bahwa untuk keperluan pembuktian hak, Panitia adjudikasi PTSL melakukan penelitian data yuridis. 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. Unsur itikad baik 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.

8. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis serta Pengesahannya

Rekapitulasi data yuridis yang sudah dituangkan di dalam Risalah Penelitian Data Yuridis mengenai bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan dalam peta bidangbidang tanah, dimasukkan dalam Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah. Untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah, data yuridis dan data fisik bidang tanah dan peta bidang-bidang tanah diumumkan dengan menggunakan formulir Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201B) selama 14 (empat belas) hari kalender di Kantor Panitia Adjudikasi PTSL dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan.

9. Penyelesaian Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Penyelesaian kegiatan PTSL 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; dan
- 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.

10. Penegasan Konversi, Pengakuan Hak, dan Pemberian Hak

Dalam hal bidang tanah data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah (Kluster 1), maka berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis, maka Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menindaklanjuti dengan:

- a. menegaskan konversi menjadi Hak Milik atas nama pemegang hak yang terakhir, untuk bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan.

- b. menetapkan pengakuan/penegasan sebagai Hak Milik, untuk bidang tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan dengan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 (dua puluh) tahun secara terus menerus termasuk pendahulu-pendahulunya.
- c. mengusulkan keputusan pemberian hak, untuk bidang tanah yang merupakan tanah Negara dengan mengusulkan secara kolektif kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan menggunakan Daftar Usulan Pemberian Hak Milik/Guna.

11. Pembukuan Hak

Untuk Penegasan Konversi, Pengakuan hak dan Penetapan Keputusan Pemberian Hak, maka dibukukan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai dan/atau wakaf dalam buku tanah yang bersangkutan. Dalam pembukuan hak tersebut, pembatasan-pembatasan yang bersangkutan dengan hak tersebut termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai, sungai dan lain-lain, juga pembatasan penggunaan tanah hak dalam kawasan lindung. Penandatanganan Buku Tanah dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan.

12. Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah

Atas Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan wakaf yang sudah didaftar dalam buku tanah dan memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya, diterbitkan sertipikat hak atas tanah

13. Pendokumentasian dan Penyerahan Hasil Kegiatan

Dalam Pasal 36 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 dinyatakan bahwa Panitia Ajudikasi PTSL melakukan pengumpulan, pengelompokan, pengolahan, dan penyimpanan data PTSL.

Keputusan bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, pembangunan daerah tertinggal dan transmigrasi tercantum dalam nomor : 25/SKB/V/2017, Nomor : 590-3167A tahun 2017, nomor : 34 Tahun 2017 tentang pembiayaan persiapan pendaftaran tanah sistematis lengkap tentang besaran biaya yang diperlukan untuk pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terbagi atas :

a. Kategori I

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

b. Kategori II

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

c. Kategori III

Meliputi Propinsi Gorontalo, Sulawesi Barat, Sulawesi Selatan,

Kalimantan Tengah, Kalimantan Barat, Sumatera Utara, Aceh, Sumatera Barat, Kalimantan Timur sebesar Rp 250.000,- (Dua ratus lima puluh ribu rupiah).

d. Kategori IV

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

e. Kategori V

Meliputi Propinsi Jawa dan Bali sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh riburupiah).

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Dhiyah Ayu Setyaningsih, SE. selaku Sekertaris PTSL mengatakan

*“Pembiayaan sebagaimana tersebut di atas belum termasuk biaya pembuatan akta, Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (Pph). Dalam hal ini biaya persiapan pendaftaran tanah sistematis tidak dianggarkan dalam Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) sebagaimana dijelaskan di atas. Menteri Dalam Negeri memerintahkan kepada bupati/walikota untuk membuat peraturan bupati/walikota bahwa biaya tersebut dibebankan kepada masyarakat.”*⁶⁷

Syarat Pengajuan Meskipun program ini bisa diikuti oleh seluruh lapisan masyarakat. Namun, ada beberapa syarat yang harus dilengkapi. Syarat inilah yang akan menentukan apakah Anda lolos sebagai penerima PTSL gratis dari pemerintah. Syarat-syarat pengajuan PTSL adalah sebagai

⁶⁷ Dhiyah Ayu Setyaningsih, SE. Wawancara Pribadi, Sekertaris PTSL Kantor BPN/ATR Kabupaten Grobogan, 27 Juni 2023

berikut:

1. Kartu keluarga dan kartu identitas berupa KTP (Kartu Tanda Penduduk).
2. Surat permohonan pengajuan peserta PTSL.
3. Pemasangan tanda batas tanah yang telah disepakati dengan pemilik tanah yang berbatasan.
4. Bukti surat tanah (Letter C, Akta Jual Beli, Akta hibah atau berita acara kesaksian)
5. Bukti setor dan BPHTB dan PPh (kecuali bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang dibebaskan dari keduanya).

Apabila jika 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. Itikad baik dibuktikan dengan pernyataan pemohon/peserta ajudikasi PTSL yang menyatakan:

- a. tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa; dan
- b. tidak termasuk atau bukan merupakan : aset pemerintah, pemerintah daerah, atau badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah; atau kawasan hutan.

Dalam pelaksanaannya walaupun pendaftaran tanah sudah dilakukan di Kabupaten Grobogan serta adanya pendaftaran tanah sistematis lengkap masih banyak menemui banyak hambatan atau kendala baik dalam Kantor pertanahan maupun dari pemohon sendiri, yaitu seperti masyarakat yang

menganggap bahwa biaya pendaftaran cukup mahal, Kedua Kurangnya koordinasi yang baik antara aparat Kelurahan dengan Panitia Ajudikasi, Ketiga Kurangnya kesadaran Masyarakat dalam Melengkapi Persyaratan Administrasi, Keempat adanya tanah-tanah abentee sehingga tidak dapat mengikuti program PTSL, Kelima sulitnya menerapkan Asas Kontradiktur Deliminasi yaitu penetapan batas- batas tanah berdasarkan kesepakatan para pihak, serta kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya memiliki alas hak atas tanah yang mereka miliki.

Berikut adalah daftar desa-desa yang mengikuti Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Grobogan tahun 2023 :⁶⁸

1. Gabus
 - a. Gabus
 - b. Pandanharum
 - c. Banjarejo
2. Grobogan
 - a. Getasrejo
 - b. Rejosari
 - c. Karangrejo
3. Karangrayung
 - a. Karanganyar
 - b. Mangin

⁶⁸ Ibid

- c. Sumberjosari

- 4. Kedungjati
 - a. Panimbo
 - b. Kentengsari
 - c. Klitikan
 - d. Padas
 - e. Kalimoro
 - f. Jumo
 - g. Wates
- 5. Klambu
 - a. Penganten
- 6. Kradenan
 - a. Crewek
- 7. Ngaringan
 - a. Sendangrejo
- 8. Pulokulon
 - a. Pojok
 - b. Panunggalan
- 9. Purwodadi
 - a. Candisari
 - b. Cingkrong
 - c. Kedungrejo



10. Tawangharjo
 - a. Kaliwenang
 - b. Jono
 - c. Tawangharjo
 - d. Tarub
 - e. Pojok

11. Tegowanu

- a. Cangkring

12. Toroh

- a. Bandungharjo
 - b. Katong
 - c. Boloh

13. Wirosari

- a. Sambirejo
 - b. Karangasem



Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Anthonius Prihadi Surya, A.Ptnh. selaku Kepala Seksi Pengukuran dan Pemetaan di BPN/ATR Kabupaten Grobogan :

“Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Grobogan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang dimiliki masyarakat Kabupaten Grobogan sehingga sangat berpengaruh bagi masyarakat di kabupaten Grobogan terutama mengenai kesadaran hukum untuk membuat

Sertipikat sebagai bukti kepemilikan yang sah sehingga menghindari sengketa batas-batas ataupun kepemilikan dikemudian hari”⁶⁹

Berdasarkan hasil wawancara penulis bapak solikin selaku Panitia Pelaksana Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Grobogan khususnya Desa Getasrejo, Kecamatan Grobogan :

“mengungkapkan bahwa kegiatan pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Getasrejo memiliki alas hak atas tanah yang dimiliki dan masyarakat kegiatan ini berjalan lancar dan menyambut dengan antusias. Pengaruh dalam masyarakat tentunya besar sekali karena program ini sangat membantu dan mempermudah masyarakat untuk memiliki kepastian hukum atas hak atas tanah yang dimiliki dalam bentuk sertipikat sehingga masyarakat dapat memanfaatkan sertipikat tanah itu untuk menunjang perekonomian mereka.”⁷⁰

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Ibu Yuni Dwi Ambarwati satu warga Desa Getasrejo yang mengikuti Program tersebut menyatakan bahwa :

“dengan adanya Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Grobogan sangat membantu masyarakat untuk memiliki bukti kepemilikan yang sah atas tanah-tanah yang

⁶⁹ Anthonius Prihadi Surya, A.Ptnh. Wawancara Pribadi, Kepala Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, 27 Juni 2023

⁷⁰ Solikin, wawancara pribadi, Panitia Pelaksana Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor kelurahan Desa Getasrejo, 26 Juni 2023

dimiliki masyarakat Desa Getasrejo dengan cara yang mudah, cepat dan murah.”

Dimana para petugas adjudikasi proaktif mendatangi setiap cepat dan pasti dan bila mereka yang tidak bermaksud untuk menjual tanahnya merasa terlindungi karena tidak seorang pun kehilangan kepemilikan atas tanahnya kecuali mereka benar-benar yakin bahwa hak-haknya akan dijamin. Pemilik tanah dapat setiap saat melakukan konfirmasi tentang haknya, demikian juga bagi mereka yang akan melakukan konfirmasi tentang haknya, demikian juga bagi mereka yang akan membeli tanah dapat melakukan konfirmasi setiap saat dengan penuh keyakinan, bahwa orang yang akan menjual tanah adalah pemilik yang dijamin secara sah.

Berdasarkan Penelitian diatas maka menurut penulis dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagai Upaya untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum telah sesuai dengan Pasal 1 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, hal dimaksudkan pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidangbidang tanah yang sudah ada haknya, dan hak milik atas

satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya

Dalam ketentuan pasal 3 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah :

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

Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang terdaftar, kepastian subyek hak, dan kepastian obyek hak. Pendaftaran ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi Pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, yaitu:

- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah, diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- b. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
 - 1) pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah ;
 - 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan
 - 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- c. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial-ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- d. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya. Inilah merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertipikat, bukan sekadar fasilitas, melainkan merupakan

hak pemegang hak atas tanah yang dijamin undang-undang.

Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah meliputi :

a. Kepastian status hak yang didaftar

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf.

b. Kepastian subyek hak

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (Warga Negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).

c. Kepastian obyek hak.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan diketahui dengan pasti letak tanah, batas tanah, dan ukuran (luas) tanah. Letak tanah berada di jalan, kelurahan/desa, kecamatan, kabupaten/kota, dan provinsi mana. Batasbatas tanah meliputi sebelah utara, selatan, timur, dan barat berbatasan dengan tanah siapa atau tanah apa. Ukuran (luas) tanah dalam bentuk meter persegi.

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah, kepada pemegang yang bersangkutan diberikan

sertipikat sebagai tanda bukti hak. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, Hak Pengelolaan, tanah wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan, yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sedangkan buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

B. Hambatan-Hambatan Hambatan-hambatan yang muncul dalam pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Grobogan Tahun 2022 dan upaya penyelesaiannya

Dalam pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Grobogan, tentu tidak lepas dari berbagi permasalahan, salah satunya adalah Hambatan-hambatan yang di alami kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan Upaya penanganan dan penyelesaian dalam pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tidaklah mudah untuk proses penyelesaian karena ada hambatan yang di hadapi. Hamabatan dan

penyelesaian dalam pelaksanaan PTSL menurut penjelasan Bapak Anthonius Prihadi Surya, A.Ptnh. selaku Kepala Seksi Pengukuran dan Pemetaan di BPN/ATR Kabupaten Grobogan

1. Hambatan-Hambatan Yang Muncul Dalam Pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Pertama adanya sebagian masyarakat yang menganggap bahwa biaya untuk pendaftaran tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini masih cukup mahal. Program PTSL di Kabupaten Grobogan tidak sepenuhnya gratis karena ada pembebanan sebagian biaya kepada masyarakat. Hal tersebut tercantum dalam Peraturan Nomor 11 Tahun 2018 tentang Pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Yang Dibebankan Kepada Masyarakat. Pada peraturan tersebut disebutkan bahwa biaya yang ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 per pemohon, Namun apabila belum cukup makadapat dilaksanakan musyawarah warga terkait penetapan besaran biaya yang difasilitasi oleh Pemerintah Desa setempat. Hal ini menimbulkan persoalan potensi biaya yang berbeda-beda atau tidak seragam antara desa/kelurahan satu dengan lainnya.

Kedua Kurangnya koordinasi yang baik antara aparat Kelurahan dengan Panitia Ajudikasi. Kurangnya koordinasi ini disebabkan Panitia Ajudikasi menyelesaikan suatu permasalahan yang ada di lapangan atau kelurahan, seperti sengketa ahli waris tanpa berusaha menghubungi aparat Kelurahan yang lebih memiliki data yang akurat. Hal ini dimungkinkan karena panitia

ajudikasi sendiri dikejar target yang tidak sedikit sedangkan waktunya terbatas.

Ketiga Kurangnya kesadaran Masyarakat dalam Melengkapi Persyaratan Administrasi Dalam hal ini kesadaran masyarakat berperan penting terhadap pelaksanaan PTSL karena apabila masyarakat sebagai pemohon tidak cekatan dalam memenuhi persyaratan administrasi maka akan menghambat atau mempengaruhi proses pelaksanaan PTSL dan yang jelas sangat memakan waktu akibat kurangnya kesadaran masyarakat dalam tertib administrasi sehingga proses pengumpulan data dari masyarakat berjalan lambat.

Keempat adanya tanah-tanah abentee sehingga tidak dapat mengikuti program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Tanah-tanah absentee adalah tanah yang dimiliki oleh pemilik yang tidak tinggal di daerah atau wilayah tersebut. Pemilik tanah absentee mungkin memiliki tanah di lokasi yang jauh dari tempat tinggalnya, atau bahkan berada di wilayah yang berbeda atau negara lain. Sehingga hal ini menyebabkan Kesulitan Verifikasi Data Pemilik tanah karena tidak hadir secara fisik untuk memberikan informasi atau data yang dibutuhkan dalam proses PTSL.

Kelima sulitnya menerapkan Asas Kontradiktur Delimitasi yaitu penetapan batas-batas tanah berdasarkan kesepakatan para pihak, Karena kurangnya Informasi atau Data yang Akurat para pihak yang berkepentingan mungkin tidak memiliki informasi atau data yang cukup untuk mendukung klaim batas tanah mereka, sehingga menyebabkan ketidak sepakatan antara para pihak yang berkepentingan dalam penetapan batas-batas tanah. Masing-

masing pihak mungkin memiliki pandangan yang berbeda mengenai batas-batas tanah yang mereka klaim, dan mencapai kesepakatan yang memuaskan semua pihak bisa menjadi sulit.

2. Solusi dan Upaya penyelesaian dari Hambatan-hambatan Progam Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Grobogan antara lain :

Pertama solusi penyelesaian yaitu dengan memberikan penyuluhan yang tepat kepada masyarakat umum mengenai ketentuan biaya-biaya yang sudah ditetapkan oleh Pemerintah merupakan standar biaya yang relatif ringan dibandingkan pendaftaran Sertipikat secara sporadik. Penyuluhan harus menekankan manfaat dari PTSL dibandingkan dengan pendaftaran sertifikat sporadik seperti memberikan data yang lebih lengkap dan detail mengenai tanah, memberikan kepastian hukum, dan menghindari potensi sengketa di masa depan, Serta menjelaskan dengan jelas bahwa biaya yang ditetapkan oleh Pemerintah untuk PTSL merupakan standar biaya yang relatif ringan dan terjangkau. Hal ini dapat membantu masyarakat memahami bahwa PTSL memberikan nilai lebih dengan biaya yang wajar.

Kedua solusinya dengan meningkatkan kerjasama disemua sektor antara masyarakat aparat Kelurahan, dan panitia adjudikasi guna terlaksananya pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis yang baik,

dapat dilakukan dengan cara memberikan pelatihan dan pembekalan bersama bagi aparat kelurahan dan anggota panitia adjudikasi tentang tugas dan tanggung jawab mereka serta pentingnya bekerja sama secara sinergis dapat meningkatkan pemahaman dan kesadaran tentang pentingnya koordinasi serta Mendorong partisipasi masyarakat dalam proses PTSL untuk membantu dalam meningkatkan koordinasi Melibatkan masyarakat dapat membantu memastikan bahwa permasalahan dan kebutuhan mereka diperhatikan dan diatasi dengan lebih baik.

Ketiga untuk menciptakan tertib administrasi di dalam masyarakat dilakukan dengan Membentuk tim khusus penyuluhan yang terdiri dari petugas pemerintah, anggota panitia adjudikasi, dan relawan masyarakat dapat membantu dalam memberikan informasi dan bimbingan langsung kepada masyarakat tentang persyaratan administrasi dan manfaat PTSL diikuti juga dengan Menyediakan fasilitas pendaftaran yang mudah diakses oleh masyarakat, seperti pusat layanan terpadu atau loket pendaftaran di wilayah yang strategis, akan mempermudah masyarakat untuk mengurus administrasi PTSL.

Keempat bagi pemilik tanah-tanah absentee yang tidak dapat Verifikasi Data secara langsung dapat dilakukan dengan Layanan Online hal ini dapat memudahkan pemilik tanah absentee dalam mengikuti program PTSL. Dengan layanan online, pemilik tanah dapat mengakses informasi, mengirimkan data dan dokumen secara elektronik, dan mengikuti proses pendaftaran tanpa harus hadir secara fisik.

Kelima untuk mewujudkan penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi (Contradictoire Delimitatie) adalah sebuah norma yang

<p>Hamabatan-hambatan yang muncul dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sitematis Lengkap</p>	<p>Solusi dan Upaya penyelesaian dari Hambatan-hambatan Progam Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap (PTSL)</p>
--	--

digunakan dalam pendaftaran Tanah dengan mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk memperhatikan penempatan, penetapan dan pemeliharaan batas tanah berdasarkan kesepakatan dan persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan yaitu dalam hal ini adalah pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimilikinya, untuk menghindari terjadinya perselisihan di masa depan maka para pihak-pihak yang bersangkutan harus di hadirkan secara langsung satu sama lain berbagi informasi, pendapat, bersepakat, berbagi kekhawatiran dengan jujur dan transparan.

lebih jelasnya terkait hambatan-hambatan dan solusi upaya penyelesaian dari hambatan-hambatan maka dapat melihat table di bawah ini

<p>Pertama adanya sebagian masyarakat yang menganggap bahwa biaya untuk pendaftaran tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini masih cukup mahal</p>	<p>solusi penyelesaian yaitu dengan memberikan penyuluhan yang tepat kepada masyarakat umum mengenai ketentuan biaya-biaya yang sudah ditetapkan oleh Pemerintah merupakan standar biaya yang relatif ringan dibandingkan pendaftaran Sertipikat secara sporadik.</p>
<p>Kedua Kurangnya koordinasi yang baik antara aparat Kelurahan dengan Panitia Ajudikasi</p>	<p>solusinya dengan meningkatkan kerjasama disemua sektor antara masyarakat aparat Kelurahan, dan panitia ajudikasi guna terlaksananya pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis yang baik.</p>
<p>Ketiga Kurangnya kesadaran Masyarakat dalam Melengkapi Persyaratan Administrasi</p>	<p>untuk menciptakan tertib administrasi di dalam masyarakat dilakukan dengan Membentuk tim khusus penyuluhan yang terdiri dari petugas pemerintah, anggota panitia ajudikasi, dan relawan masyarakat dapat membantu dalam memberikan informasi dan bimbingan langsung kepada masyarakat tentang persyaratan administrasi dan manfaat PTSL.</p>
<p>Keempat adanya tanah-tanah abentee sehingga tidak dapat mengikuti program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).</p>	<p>bagi pemilik tanah-tanah absentee yang tidak dapat Verifikasi Data secara langsung dapat dilakukan dengan Layanan Online hal ini dapat memudahkan pemilik tanah absentee</p>

	dalam mengikuti program PTSL.
Kelima sulitnya menerapkan Asas Kontradiktur Delimitasi yaitu penetapan batas-batas tanah berdasarkan kesepakatan para pihak, Karena kurangnya Informasi atau Data yang Akurat para pihak yang berkepentingan mungkin tidak memiliki informasi atau data yang cukup untuk mendukung klaim batas tanah mereka	untuk mewujudkan penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi (Contradictoire Delimitatie) adalah sebuah norma yang digunakan dalam pendaftaran Tanah dengan mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk memperhatikan penempatan, penetapan dan pemeliharaan batas tanah berdasarkan kesepakatan dan persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan.

Berdasarkan Penelitian di atas maka menurut penulis dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Grobogan banyak menemui hambatan-hambatan yang dapat mempengaruhi kelancaran dan keberhasilan dalam hal ini kebanyakan hambatan-hambatan yang timbul di latar belakangnya oleh Kurangnya Kesadaran Masyarakat. Salah satu hambatan utama adalah kurangnya kesadaran masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah sistematis lengkap. Beberapa pemilik tanah mungkin tidak menyadari manfaat dari memiliki sertifikat tanah dan cenderung enggan untuk berpartisipasi dalam program ini dimana banyak masyarakat yang menganggap bahwa biaya untuk pendaftaran tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini masih cukup mahal,

memang pada dasarnya Program PTSL di Kabupaten Grobogan tidak sepenuhnya gratis karena ada pembebanan sebagian biaya kepada masyarakat Peraturan dimana sesuai Peraturan Nomor 11 Tahun 2018

tentang Pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Yang Dibebankan Kepada Masyarakat. Pada peraturan tersebut disebutkan bahwa biaya yang ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 per pemohon, Namun apabila belum cukup maka dapat dilaksanakan musyawarah warga terkait penetapan besaran biaya yang difasilitasi oleh Pemerintah Desa setempat.

kesadaran masyarakat memegang peran penting dalam pelaksanaan PTSL Kurangnya kesadaran Masyarakat dalam Melengkapi Persyaratan Administrasi Dalam hal ini kesadaran masyarakat berperan penting terhadap pelaksanaan PTSL Jika masyarakat tidak menyadari persyaratan administrasi yang diperlukan dalam PTSL, mereka mungkin mengajukan permohonan dengan dokumen yang tidak lengkap. Hal ini menyebabkan proses pelayanan terhambat karena harus melakukan permintaan tambahan atau klarifikasi terhadap data yang kurang sehingga menyebabkan tertundanya Proses Pelayanan.

Kurangnya kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanah bagi pemilik tanah-tanah absentee juga salah satu factor utama dalam terhambatnya pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Grobogan sebagai Upaya dalam memberikan jaminan kepastian hukum hal ini disebabkan berberapa factor seperti :

- a. Pemilik Tanah Warisan : Dalam beberapa kasus, tanah dapat diwariskan dari generasi ke generasi, dan pemilik tanah yang

- mewarisi lahan tersebut mungkin tidak tinggal di dekatnya.
- b. Investor Tanah: Beberapa orang membeli lahan untuk tujuan investasi, tanpa bermaksud untuk tinggal di sana. Mereka mungkin membeli lahan di area perkotaan atau pedesaan sebagai bentuk investasi jangka panjang atau spekulasi.
 - c. Pemilik Tanah Luar Negeri : Dalam beberapa kasus, tanah dapat diwariskan dari generasi ke generasi, dan pemilik tanah yang mewarisi lahan tersebut mungkin tidak tinggal di dekatnya.
 - d. Pemilik Tanah dengan Kegiatan Bisnis di Tempat Lain : Pemilik bisnis atau perusahaan dapat memiliki lahan di suatu tempat, tetapi berada di lokasi yang berbeda karena mereka mengelola bisnis mereka dari kantor atau tempat lain.
 - e. kondisi Kesehatan atau Usia Lanjut : Beberapa pemilik tanah mungkin tidak dapat tinggal di tanah mereka karena masalah kesehatan atau karena mereka sudah tua dan tinggal bersama keluarga atau di panti jompo.

Maka dalam upayanya untuk meningkatkan kesadaran masyarakat pemerintah yang disini dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan yaitu dengan melakukan kolaborasi dengan pemerintah desa/kelurahan dalam melakukan sosialisasi dan edukasi secara langsung kepada masyarakat di tingkat lokal. Pemerintah desa/kelurahan dapat menjadi mitra dalam menyampaikan informasi secara lebih mendalam dan mendekatkan pelayanan kepada masyarakat,

Kantor pertanahan, masyarakat, aparat kelurahan, dan panitia adjudikasi dapat bekerja sama dalam menyelenggarakan sosialisasi bersama mengenai program PTSL dan proses adjudikasi. Sosialisasi ini dapat mencakup informasi tentang pentingnya pendaftaran tanah, manfaatnya bagi masyarakat, dan prosedur yang harus diikuti

Dengan Menggunakan pendekatan yang komprehensif dan berkelanjutan dalam meningkatkan kesadaran masyarakat adalah kunci keberhasilan dalam pelaksanaan program PTSL. Dengan meningkatkan kesadaran masyarakat, diharapkan partisipasi masyarakat dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap akan semakin meningkat, dan manfaat dari kepastian hukum dan akses pelayanan publik dapat dirasakan oleh seluruh masyarakat Kabupaten Grobogan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Analisis Hukum Pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Grobogan Tahun 2022 di ikuti oleh 12 Kecamatan yang terdiri dari 35 desa tahapan pelaksanaan Program PTSL di Kabupaten Grobogan sesuai dengan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dimana diawali tahapan Perencanaan Program dan diakhiri dengan Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah sebagai surat tanda

bukti hak, dalam pelaksanaan Program PTSL di Kabupaten Grobogan tidak sepenuhnya gratis karena ada pembebanan sebagian biaya kepada masyarakat sesuai Peraturan Nomor 11 Tahun 2018 tentang Pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Yang Dibebankan Kepada Masyarakat, Pada peraturan tersebut disebutkan bahwa biaya yang ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 per pemohon, Namun apabila belum cukup maka dapat dilaksanakan musyawarah warga terkait penetapan besaran biaya yang difasilitasi oleh Pemerintah Desa setempat dengan adanya pendaftaran ini diharapkan mampu memberikan suatu keuntungan yaitu mampu menanggulangi permasalahan pemerintah atas peningkatan pembangunan serta mempermudah di dalam melakukan penataan tata ruang di Kabupaten Grobogan dan memberikan jaminan kepastian hukum atau hak atas tanah yang dimiliki masyarakat. Program PTSL diharapkan dapat mencegah sengketa kepemilikan dan batas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.

2. Hambatan-hambatan yang ditemui dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis di Kabupaten Grobogan adalah kurangnya informasi kepada masyarakat mengenai perbedaan biaya tambahan yang dibebankan kepada para pendaftar hak atas tanah sehingga terjadi protes dari masyarakat, Kurangnya koordinasi yang baik antara aparat Kelurahan dengan Panitia Ajudikasi. Kurangnya koordinasi ini disebabkan Panitia Ajudikasi menyelesaikan suatu

permasalahan yang ada di lapangan atau kelurahan, seperti sengketa ahli waris tanpa berusaha menghubungi aparat Kelurahan yang lebih memiliki data yang akurat, Kurangnya tertib administrasi sehingga proses pengumpulan data dari masyarakat berjalan lambat, Adanya tanah-tanah abentee sehingga tidak dapat mengikuti program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Sulitnya menerapkan Asas Kontradiktur Delimitasi yaitu penetapan batas-batas tanah berdasarkan kesepakatan para pihak, Hambatan tersebut mampu diatasi dengan cara selalu melakukan koordinasi dan sosialisasi secara terus-menerus mengenai ketentuan biaya-biaya dan mulai meningkatkan kualitas SDM yang berkompetensi, bagi pemilik tanah-tanah absentee yang tidak dapat Verifikasi Data secara langsung dapat di lakukan dengan Layanan Online, mampu menyalurkan penyuluhan yang berkualitas sehingga masyarakat tahu pentingnya pendaftaran tanah untuk menerbitkan sertifikat tanah sebagai perlindungan hukum atas hak milik bidang tanah sehingga mampu mengurangi terjadinya sengketa dan perseteruan atas bidang tanah.

B. Saran

1. Kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan hendaknya lebih teliti dan aktif dalam mengumpulkan data yuridis dan data fisik, melakukan pertemuan antar instansi, merekrut tenaga dari pihak

ketiga untuk melakukan kegiatan pengukuran, berkoordinasi secara intens dengan pihak dan meningkatkan kerjasama disemua sektor antara masyarakat aparat kelurahan, dan panitia adjudikasi guna terlaksananya pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis yang baik Serta melakukan sosialisasi terhadap program PTSL kepada masyarakat di Kabupaten Grobogan 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 di Kabupaten Grobogan hendaknya lebih pro aktif dan memberikan dukungan terhadap pelaksanaan program PTSL dengan ikut andil membantu petugas BPN.
3. Kepada warga masyarakat di Kabupaten Grobogan hendaknya berperan aktif dan memanfaatkan program PTSL agar pelaksanaan PTSL dapat berjalan dengan lancar dan warga mendapatkan haknya berupa sertifikat hak milik sehingga memberi kepastian hukum bagi pemilikinya sehingga mencegah sengketa kepemilikan dan batas tanah.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abduh & Yahya, *Al Milkiyah fi Al-Islam*

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

Al-Nabhani,

An-Nizham *Al-Iqtishadi fi Al-Islam*

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

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

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

Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan, *Petunjuk Teknis Pengukuran Dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap*, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, 2016

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

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

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

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

Harsono, Boedi , *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2008

Jamaluddin dan Mahasari, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, 2008

John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993

Ma'ruf, Umar, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah & Asas-Asas Hukum Pertanahan*, Semarang, Unissula Press, 2014

Ma'ruf, Umar, *politik hukum di bidang pertanahan*, Semarang, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2010

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

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 2005

Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka, Karunika Jakarta, 2008

Sutedi Adrian, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012

Sutedi Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet.9 Sinar Grafika, Jakarta, 2018

Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2011

Wahid Muctar, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Repulika, Jakarta, 2018

Jurnal

- Auliyaa Martati dan Lego Karjoko, *Implementasi Asas Akuntabilitas Dalam Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis*, 2017
- Edo Iranda Novatma dan Umar Ma'ruf, 2019, *Implementation of Complete Systematic Land Registration (PTSL) In The Village of Tanjungharjo, Ngaringan Sub-District, Grobogan District*, Jurnal Akta, Vol.6, Di akses dari <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/5107>
- Lie, C., & Pranata, Y. (2021). *The Land Rights Which Can Be Given On The Land Management System*. Jurnal Daulat Hukum, Di Akses Dari <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/RH/article/view/18123>
- Nur Ismi dan Umar Ma'ruf, 2019, *Responsibility Land Office of Semarang City In Tems Contained In Land Multiple Certipicate*, Jurnal Akta, Vol.6, Di akses dari <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/5090>
- Nurhidayati. "Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepuasan Masyarakat Pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi.", Jurnal Hukum Widya Cipta 2, 2018
- Prasetya, F., & Mahfud, M. (2023). *Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional*. Jurnal Hukum, 39(1), 78-89. Di akses dari <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/jurn>
- Sari, Yofita. "Evaluasi Berjalan Terhadap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kota Padang". Jurnal Ilmu Administrasi Publik 1, No. 3, 2019
- Siti Sulistiyah dan Umar Ma'ruf, 2019, *Government Policy to Accelerating Legal Certainty of Land Through Complete Systematic Land Registration (PTSL) (Studies in Kendal District Land Office)*, Jurnal Daulat Hukum, Vol.2, Di Akses Dari <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/RH/article/view/4152>
- Yusnita Rachma, *Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptlsl) Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran Di Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran*, Jurnal MODERAT, Volume 5, Nomor 4, November 2019,

Peraturan Perundang-Perundang

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Pasal 19 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria

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

Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Pemerintahan Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Atas Tanah

INPRES No. 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

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

Peraturan Menteri No 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Atas Tanah

Internet

Diakses dari <https://www.grobogan.go.id/profil/kondisi-geografi/letak-dan-luas-wilayah> Pada Tanggal 27 Mei 2023

Setiawan, E. (2023). Arti kata analisis - Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online. dari <https://kbbi.web.id/analisis> Diakses 29 juli 2023

Setiawan, E. (2023). Arti kata hukum - Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online. dari <https://kbbi.web.id/hukum> Diakses pada 29 juli 2023

Setiawan, E. (2023). Arti kata pelaksanaan - Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online. Dari <https://kbbi.web.id/pelaksanaan> Diakses pada 27 Mei 2023

Setiawan, E. (2023). Arti kata program - Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online. Dari <https://kbbi.web.id/program> Diakses pada 27 Mei 2023

Setiawan, E. (2023). Arti kata terminolog - Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online. dari <https://kbbi.web.id/terminolog> Diakses pada 27 Mei 2023

Setiawan, Ebta. "Arti Kata Sistematis - Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online". Kbbi.Web.Id, 2023, <https://kbbi.web.id/sistematis>. Diakses 29 Mei 2023.

Wikipedia bahasa Indonesia, ensiklopedia bebas Percepatan - Wikipedia bahasa Indonesia, ensiklopedia bebas. Dari <https://id.wikipedia.org/wiki/Percepatan> Diakses pada 13 Juni 2023

AL-Qur'an

Q.S. Al-Hadid : 7

Khadis

H.R. Bukhori

