

**EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DALAM PENCEGAHAN
SENGKETA TANAH DI KABUPATEN TUBAN**

TESIS



Oleh :

Vieztanio Fynanda Augustine

NIM : 21302100153

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2023**

**EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DALAM PENCEGAHAN
SENGKETA TANAH DI KABUPATEN TUBAN**

TESIS

**Diajukan untuk penyusunan Tesis
Program Studi Kenotariatan**



Oleh :

Vieztanio Fynanda Augustine

NIM : 21302100153

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2023

**EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DALAM PENCEGAHAN
SENGKETA TANAH DI KABUPATEN TUBAN**

TESIS

Oleh :

Vieztanio Fynanda Augustine

NIM : 21302100153

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh;

Pembimbing I
Tanggal,

Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H

NIDN: 06-1508-7903

Mengetahui,

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



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

NIDN: 06-2004-6701

**EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DALAM PENCEGAHAN
SENGKETA TANAH DI KABUPATEN TUBAN**

TESIS

Oleh :

Vieztanio Fynanda Augustine

NIM : 21302100153

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 31 Agustus 2023

Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji

Ketua,

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

NIDN : 0605036205

Anggota :

Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN : 0615087903

Anggota :

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

NIDN : 0620046701

Mengetahui,

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



Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN. 06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Vieztanio Fynanda Augustine

NIM : 21302100153

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Pencegahan Sengketa Tanah di Kabupaten Tuban” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

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

Semarang, 16 Agustus 2023

Yang Menyatakan



Vieztanio Fynanda Augustine
21302100153

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Vieztanio Fynanda Augustine

NIM : 21302100153

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

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

“Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Pencegahan Sengketa Tanah di Kabupaten Tuban” 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 dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

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

Semarang, 16 Agustus 2023

Yang Menyatakan



Vieztanio Fynanda Augustine

21302100153

MOTTO

*Pengetahuan yang baik adalah yang memberikan manfaat,
bukan hanya diingat.*

- Imam Syafi' -

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

- Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan
- Teman-teman yang telah mendukung dan memnberi semangat.
- Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul : “Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Pencegahan Sengketa Tanah di Kabupaten Tuban”.

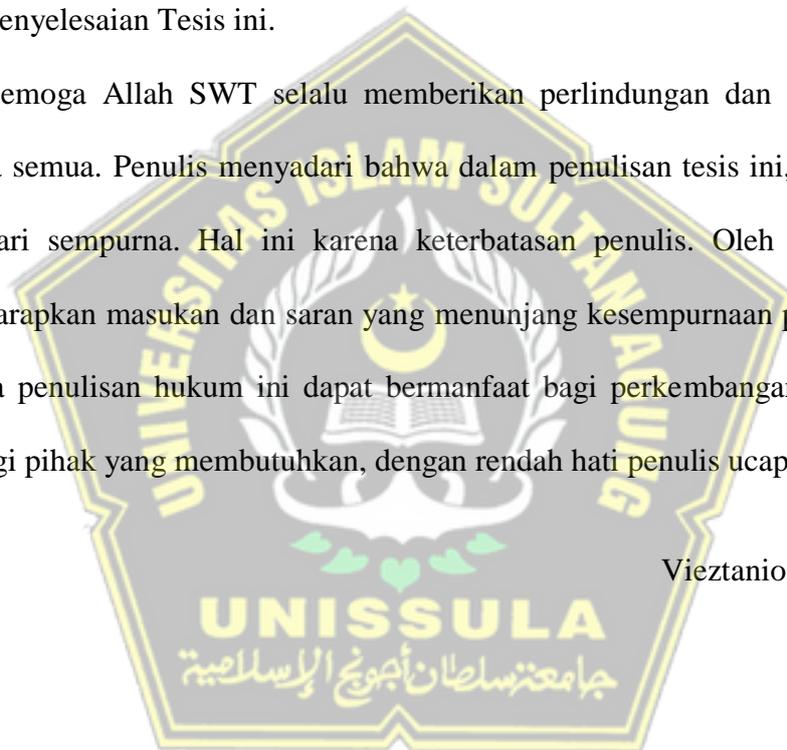
Penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada semua pihak atas segala bantuan, bimbingan, dorongan dan semangat kepada penulis selama ini, sehingga tesis ini terwujud. Untuk itu kiranya tidak berlebihan apabila pada kesempatan ini penulis sampaikan segala rasa hormat dan ucapan banyak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

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang,
4. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sekaligus selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.

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

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

Vieztanio Fynanda Augustine



ABSTRAK

Permasalahan sengketa pertanahan yang sering terjadi disebabkan masih banyak tanah yang belum memiliki sertipikat tanah. Hal ini mendorong Pemerintah Kabupaten Tuban untuk menuntaskan Program Pendaftaran Tanah. Program ini bertujuan agar dapat mencegah sengketa pertanahan di Kabupaten Tuban, serta terciptanya kepastian hukum pertanahan bagi masyarakat. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis: 1) Efektivitas pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam pencegahan sengketa tanah di Kabupaten Tuban. 2) Kendala dan solusi dalam pelaksanaan PTSL di Kabupaten Tuban.

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

Hasil penelitian disimpulkan : 1) Efektivitas pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam pencegahan sengketa tanah di Kabupaten Tuban telah berjalan dengan efektif, meskipun ada beberapa kendala didalamnya. Seperti pada kasus bapak Lasiran, setelah mengikuti PTSL akhirnya sengketa batas tanah dengan tetangganya dapat diselesaikan dan kepastian hukum kepemilikan tanah antara pihak yang bersengketa dapat tercapai. Ini artinya menurut penulis PTSL efektif dapat mencegah dan menyelesaikan sengketa pertanahan. Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang telah efektif dapat dilihat dari tujuan yang hendak dicapai melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Tujuan yang hendak dicapai dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) 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.

2) Kendala dalam pelaksanaan PTSL di Kabupaten Tuban secara teknis adalah ketidaktersediaan para pihak dari kelurahan yang terkait, dan di bidang pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang belum menyeluruh dilaksanakan. Solusi yang dilakukan adalah dengan melakukan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dilakukan secara menyeluruh pada area desa/kelurahan yang telah ditetapkan sebagai lokasi kegiatan, baik untuk bidang tanah yang sudah terdaftar, peningkatan kualitas bidang tanah terdaftar yang belum terpetakan, dan bidang tanah yang belum terdaftar yang dilaksanakan secara sistematis lengkap mengelompok dalam satu wilayah desa/kelurahan lengkap. Adapun kendala dari faktor SDM adalah keterbatasan tenaga pelaksana dan kurangnya kesadaran masyarakat dalam melakukan PTSL, solusi yang dilakukan adalah dengan meningkatkan kualitas SDM dan masif melakukan sosialisasi kepada masyarakat.

Kata Kunci: *Efektivitas, PTSL, Sengketa Tanah*

ABSTRACT

The problem of land disputes that often occurs is because there are still many lands that do not have land certificates. This prompted the Government of Tuban Regency to complete the Land Registration Program. This program aims to prevent land disputes in Tuban Regency, as well as to create land legal certainty for the community. The purpose of this research is to analyze. 1) The effectiveness of the implementation of Complete Systematic Land Registration (PTSL) in preventing land disputes in Tuban Regency. 2) Obstacles and solutions in the implementation of PTSL in Tuban Regency.

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

The results of the study concluded: 1) The effectiveness of the implementation of Complete Systematic Land Registration (PTSL) in preventing land disputes in Tuban Regency has been running effectively, although there are several obstacles in it. As in the case of Mr. Lasiran, after participating in PTSL, finally land boundary disputes with his neighbors could be resolved and legal certainty of land ownership between the disputing parties could be achieved. This means that according to the author, PTSL can effectively prevent and resolve land disputes. The effective implementation of the Complete Systematic Land Registration (PTSL) Program can be seen from the objectives to be achieved through the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program. The goal to be achieved in the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program is to accelerate the provision of legal certainty and legal protection of community land rights in a definite, simple, fast, smooth, safe, fair, equitable and open and accountable manner, so as to improve welfare and the prosperity of the people and the economy of the State, as well as reducing and preventing land disputes and conflicts.

2) Obstacles in the implementation of PTSL in Tuban Regency technically are the unavailability of parties from the related sub-districts, and in the field of measurement and mapping of land parcels which have not been fully implemented. The solution taken is to carry out measurements and mapping of land parcels in its entirety in the village/kelurahan areas that have been designated as activity locations, both for land parcels that have been registered, improvement of the quality of registered land parcels which have not been mapped, and unregistered land parcels which have not been mapped. carried out in a complete systematic grouping in one complete village/kelurahan area. The obstacles from the HR factor are the limited staff and the lack of public awareness in conducting PTSL, the solution taken is to improve the quality of human resources and carry out massive outreach to the community.

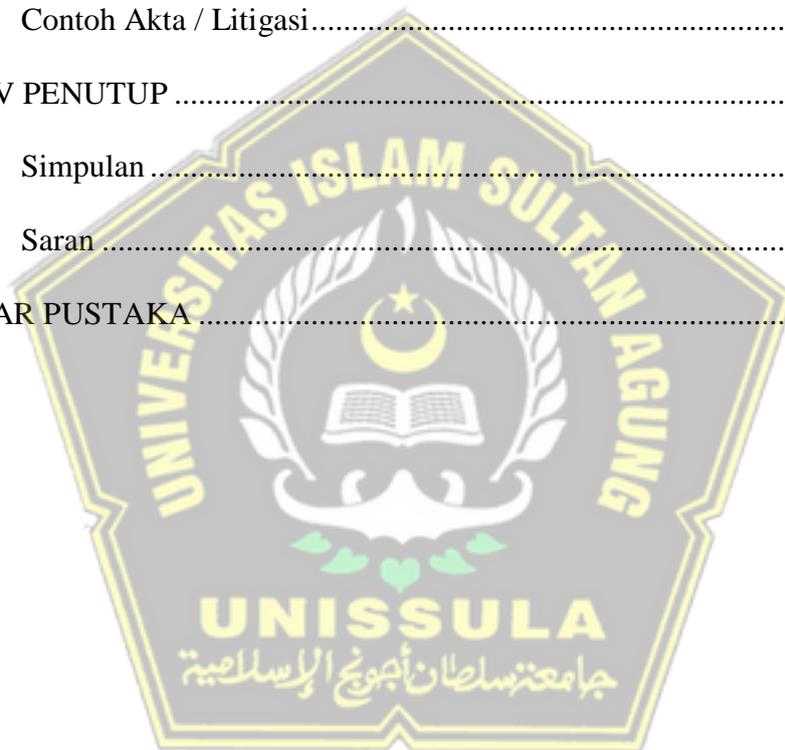
Keywords: Effectiveness, PTSL, Land Disputes

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	vi
MOTTO.....	vii
PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	11
E. Kerangka Konseptual.....	12
F. Kerangka Teori	16
1. Teori Efektivitas Hukum	16
2. Teori Kepastian Hukum	18

G. Metode Penelitian	21
1. Jenis Penelitian.....	22
2. Metode Pendekatan	23
3. Jenis dan Sumber Data	24
4. Metode Pengumpulan data	26
5. Metode Analisis Data	28
H. Sistematika Penulisan	30
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	32
A. Tinjauan Umum Mengenai Tanah	32
1. Pengertian Tanah	32
2. Jenis-jenis Hak Tanah.....	32
B. Tinjauan Umum Mengenai Pendaftaran Tanah.....	41
1. Pendaftaran Tanah	41
2. Tata Cara Pendaftaran Tanah	44
C. Tinjauan Umum Mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	51
1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)	51
2. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	53
3. Penyelesaian Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap... 54	
D. Tinjauan Umum Mengenai Sengketa.....	60
1. Pengertian Sengketa	60
2. Sifat-sifat Sengketa.....	63
3. Penyebab terjadinya Sengketa	65

E. Tinjauan Umum mengenai Tanah dalam Perspektif Islam.....	68
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	71
A. Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Pencegahan Sengketa Tanah di Kabupaten Tuban	71
B. Kendala dan Solusi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Tuban.....	124
C. Contoh Akta / Litigasi.....	131
BAB IV PENUTUP	137
A. Simpulan.....	137
B. Saran	139
DAFTAR PUSTAKA	140



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan karunia bagi umat manusia dimuka bumi yang berasal dari Tuhan Yang Maha Esa. Sejak lahir hingga meninggal dunia manusia membutuhkan keberadaan tanah. Tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan, manusia tinggal dan berkembang serta melakukan aktivitas sehari-hari di atas tanah. Manusia sebagian besar kehidupannya bergantung terhadap tanah, karena tanah merupakan sumber penghidupan maupun mata pencaharian dari manusia.¹

Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang diluar sekali, keadaan bumi disuatu tempat, permukaan bumi yang diberi batas daratan,² sedangkan menurut Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tanah adalah permukaan bumi. Tanah memiliki peranan penting dalam pembangunan, sehingga keberadaannya diatur dalam Undang-Undang. Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa :

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Dari ketentuan dasar ini, dapat diketahui bahwa kemakmuran

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

² Sudarsono, 2010, *Kamus Hukum Edisi Terbaru*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 483.

rakyatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.³

Tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan bangsa Indonesia, hal

ini karena negara Indonesia merupakan negara agraris, sehingga setiap kegiatan yang dilakukan oleh sebagian besar rakyat Indonesia senantiasa membutuhkan dan melibatkan soal tanah. Bahkan sebagian besar masyarakat, tanah dianggap sebagai sesuatu yang sakral, karena disana terdapat simbol status sosial yang dimilikinya.⁴ Maraknya pembangunan di berbagai bidang kehidupan menyebabkan tanah menjadi komoditi yang mempunyai nilai ekonomi yang sangat tinggi dan sulit dikendalikan.⁵ Perkembangannya terdapat beberapa hak atas tanah yang diatur secara lengkap di dalam Pasal 4, Pasal 16, dan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok Agraria. Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok Agraria dengan jelas menyatakan bahwa:

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

³ Urip Santoso, 2008, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal. 50.

⁴ Bagas Imam Arianto, Gunarto Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kantor BPN Kabupaten Grobogan, Prosiding : *Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 2*, Unissula Semarang, 18 Oktober 2019, hal. 353

⁵ Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.22

2. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Tanah memiliki fungsi dan kedudukan yang sangat penting dalam berbagai kehidupan, terlebih lagi sebagai tempat bermukim/perumahan. Maraknya bangunan di berbagai bidang kehidupan menyebabkan tanah menjadi komoditi yang mempunyai nilai ekonomi yang sangat tinggi dan sulit dikendalikan, kondisi demikian diakibatkan oleh kebutuhan lahan yang terus meningkat dengan sangat pesat, sementara persediaannya terbatas sehingga tidak jarang menimbulkan konflik pertanahan, baik berupa konflik kepemilikan maupun konflik yang menyangkut penggunaan/peruntukan tanah itu sendiri.⁶ Dengan Undang-undang pertanahan yang ada, diharapkan konflik/sengketa mengenai tanah dapat dicegah, paling tidak dapat diminimalkan. Untuk itu pemerintah yang diwakili oleh instansi yang berwenang mengadakan dan menyelenggarakan administrasi pertanahan.⁷

Pendaftaran tanah merupakan salah satu program pemerintah dalam usaha tertib administrasi pertanahan. Meningkatnya laju pembangunan di negara Indonesia tidak bisa dilepaskan dari adanya kepastian pendaftaran tanah. Aspek pertanahan menjadikan yang paling utama dan begitu penting

⁶ *Ibid.*, hal.22

⁷ Dyara Radhite Oryza Fea, *Op.cit.*, hal.1

demi berjalannya aspek pembangunan, dimana seluruh aktivitas pembangunan yang dilakukan oleh masyarakat memerlukan tanah untuk melakukan kegiatan tersebut.⁸ Sebagaimana dalam Pasal 1 Ayat 9 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, definisi pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Tujuan pendaftaran sebagaimana diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Adanya kepastian hak atas tanah setidaknya akan dapat dicegah sengketa tanah. Serta dengan sertipikat tanah, maka jelaslah tanah tersebut sudah didaftar di Kantor Pertanahan, sehingga setiap orang dapat mengetahui bahwa tanah tersebut telah ada pemiliknya. Demikian pula

⁸ Kusmaryanto, Gunarto, Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 3 September 2017, hal. 475

pendaftaran tanah yang dilakukan atas hak seseorang mencegah klaim seseorang atas tanah, kecuali memang dia lebih berhak dan dapat mengajukan ke Pengadilan dengan membuktikan tentang kebenaran haknya itu sesuai dengan asas pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁹ Pendaftaran tanah juga bertujuan menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang pertanahan. Pendaftaran tanah dilakukan dengan dua cara, yaitu:¹⁰

1. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

⁹ Adrian Sutedi, *Op.cit.*, hal. 164

¹⁰ Yulia Rumanti, Peranan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah-Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah di Kabupaten Bolang Mongondow Sulawesi Utara, *Tesis Hukum*, UNDIP, Semarang, tahun 2010, hal. 58

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

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertipikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan kepemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pendaftaran hak-hak atas tanah merupakan jaminan dari Negara, dan merupakan suatu instrumen penting untuk perlindungan pemilik tanah.¹¹

Melalui program pendaftaran tanah, masyarakat baik perorangan maupun badan hukum dapat memperoleh sertipikat hak atas tanah. Diharapkan dengan telah didaftarkannya bidang demi bidang tanah, keadaan administrasi pertanahan dapat menjadi lebih tertib. Masyarakat yang telah memperoleh sertipikat hak atas tanah dapat berpartisipasi secara aktif dalam

¹¹ Anis Ayu Rahmawati, Achmad Sulchan, Kebijakan Untuk Memperlancar Pemberkasan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora, *Jurnal Akta*, Volume 5 Nomor 4, December 2018, hal. 885

memanfaatkan tanahnya secara optimal. Selain itu, tanah yang sudah bersertipikat dapat digunakan untuk mengurangi potensi sengketa kepemilikan tanah dan dapat digunakan sebagai jaminan kredit.¹²

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan suatu inovasi yang dilakukan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang sebagai upaya percepatan pendaftaran tanah dan membentuk suatu peta lengkap dalam suatu wilayah. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan upaya agar masyarakat dapat memperoleh kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah secara pasti, cepat, sederhana, aman, lancar, adil, merata dan transparan. PTSL merupakan proses pendaftaran tanah yang dilakukan pertama kalinya secara serentak dan meliputi seluruh objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam suatu wilayah kelurahan/desa. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) bermanfaat untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan sehingga dapat mengantisipasi timbulnya kasus atau sengketa pertanahan dan terbentuknya peta bidang tanah yang lengkap di suatu desa/kelurahan yang akan memudahkan masyarakat dan pemerintah memperoleh informasi pertanahan dalam suatu wilayah.

Pemerintah telah secara terus menerus berusaha melaksanakan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di seluruh wilayah negara untuk menjamin kepastian hukum. Namun hingga saat ini,

¹² Putri Bahagia Ningrum, Kami Hartono, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), *Prosiding : Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 4*, Unissula Semarang, 28 Oktober 2020 hal. 637

penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut belum memberikan hasil yang memuaskan. Wilayah yang telah dilaksanakan pendaftaran tanah belum mencapai 100%. Jika tidak segera ditingkatkan, maka akan munculnya berbagai konflik dan sengketa pertanahan.¹³

Permasalahan sengketa pertanahan yang sering terjadi disebabkan masih banyak tanah yang belum memiliki sertipikat tanah. Sertipikat tanah merupakan dokumen negara yang dapat dijadikan bukti kepemilikan terhadap hak seseorang atas tanah/lahan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Contoh sengketa tanah yang belum bersertipikat terjadi di wisata Pantai Semilir Tuban. Ahli waris dari Salim dan Sholikhah mengklaim bahwa lahan yang dipakai akses keluar masuk wisata Pantai Semilir dan sebagian lahan parkir merupakan milik keluarganya atas nama Salim dan Sholikhah. Luasnya 3,1 hektar. Tidak hanya mengklaim saja, sebagai ahli waris yang sah tersebut, juga melakukan aksi pemblokiran akses keluar masuk wisata dan melayangkan laporan ke Polda Jatim dengan terlapor antara lain yakni kepala desa, BUMDES hingga BPD. Laporan itu disebut buntut dari adanya dugaan penguasaan lahan oleh Pemdes setempat. Sengketa ini terjadi karena tanah tersebut belum bersertipikat, sehingga pemdes dan masyarakat saling berebut. Secara umum dalam praktiknya juga ditemukan beberapa problematika selama penyelenggaraan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) oleh pemerintah. *Pertama,*

¹³ Maulida Soraya Ulfah, Denny Suwondo, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Demak, *Prosiding : Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 2*, Unissula Semarang, 18 Oktober 2019, hal. 2

adanya biaya Pajak PPh dan BPHTB terutang; *Kedua*, permasalahan mengenai alas hak yang digunakan, sumber daya manusia (SDM); *Ketiga*, problematika tanah guntai/absentee, kelebihan maksimum dan adanya tanah yang terlantar; serta *Keempat*, problematika pengumuman data fisik dan data yuridis. Adanya permasalahan dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tentu menghalangi proses PTSL di seluruh wilayah Indonesia, terutama dalam hal mematuhi peraturan dan kebijakan terkait pendaftaran tanah program PTSL tersebut.¹⁴

Upaya Pemerintah Kabupaten Tuban dalam mencegah berbagai sengketa pertanahan seperti pada kasus diatas salah satunya adalah dengan menuntaskan Program Pendaftaran Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Adapun target yang hendak dicapai secara garis besar adalah mencapai sejumlah manfaat dan tujuan yang berkaitan dengan pengelolaan tanah dan kepastian hukum. Berkaca dari tahun 2022 Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tuban berhasil mencapai target dalam memaksimalkan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2022. Akan tetapi untuk mencapai target tersebut, ternyata ada sejumlah masalah yang dihadapi terkait dengan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Tuban seperti adanya sertifikat ganda yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan setempat dalam

¹⁴ Yazied Fahma Wijaya Muhammad, Haryanto, Amiludin, dkk, *Hambatan Dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*, Jurnal Inovasi Kreatif Vol 2 No. 1, Februari 2022, hal. 52.

program PTSL karena penetapan titik koordinat lokasi tanah yang akan didaftarkan masih menggunakan sistem manual.

Menyoal efektivitas pelaksanaan PTSL juga dapat dipengaruhi oleh beberapa tantangan riil. Salah satu tantangan utama dalam implementasi PTSL adalah meningkatkan kesadaran masyarakat akan manfaatnya. Banyak pemilik tanah mungkin tidak menyadari pentingnya memiliki sertifikat tanah yang sah atau mungkin ragu untuk berpartisipasi dalam proses pendaftaran. Tergantung pada situasi setempat, tidak semua pemilik tanah mungkin bersedia berpartisipasi dalam proses PTSL. Beberapa pemilik tanah mungkin tidak menginginkan pengungkapan informasi pribadi atau khawatir akan implikasi fiskal. Selain itu pelaksanaan PTSL juga memerlukan sumber daya manusia yang terlatih dan berpengalaman dalam pemetaan, hukum tanah, dan teknologi informasi geografis (SIG). Serta kurangnya tenaga ahli dalam bidang ini dapat menghambat proses pendaftaran. Sehingga efektivitas pelaksanaan PTSL yang bertujuan untuk mencegah sengketa tanah di Kabupaten Tuban dinilai kurang efektif.

Berkaitan dengan persoalan di atas maka penulis merasa perlu kiranya dibahas lebih dalam terkait “Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Pencegahan Sengketa Tanah di Kabupaten Tuban”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana efektivitas pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam pencegahan sengketa tanah di Kabupaten Tuban?
2. Bagaimana kendala dan solusi dalam pelaksanaan PTSL di Kabupaten Tuban ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis efektivitas pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam pencegahan sengketa tanah di Kabupaten Tuban.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kendala dan solusi dalam pelaksanaan PTSL di Kabupaten Tuban.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian diharapkan mempunyai manfaat baik teoritis maupun praktis yaitu sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Sebagai sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum khususnya terkait pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Badan Pertanahan.

- b. Memberikan referensi keilmuan di bidang hukum bagi kepentingan akademis dan bahan kepustakaan.
- c. Sebagai sarana pengimplementasian teori hukum ke dalam bentuk yang sebenarnya dalam praktik penerapannya di lapangan.

2. Manfaat Praktis

- a. Sebagai bahan kajian dalam hal pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Badan Pertanahan.
- b. Sebagai sarana peningkatan kemampuan penulis dalam mengaplikasikan ilmu yang telah diperoleh di bangku kuliah pada praktik di lapangan.
- c. Hasil penelitian merupakan jawaban terhadap masalah yang diteliti.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka Penelitian ilmiah harus berlandaskan dari suatu konsep sebagai dasar dan menelaah pembahasan yang dikaji. Konsep sendiri merupakan suatu ringkasan cerita dari suatu kerangka berfikir, yaitu disebut dengan definisi operasional.¹⁵ Di dalam kerangka konseptual diungkapkan beberapa kerangka berfikir guna dasar sebagai suatu penelitian.¹⁶ Adapun konsep-konsep yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

¹⁵ Sumadi Suryabrata, 1998, *Metodologi Penelitian*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 307

¹⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1995, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 7

1. Efektivitas

Efektivitas berasal dari kata efektif yang mengandung pengertian dicapainya keberhasilan dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Efektivitas selalu terkait dengan hubungan antara hasil yang diharapkan dengan hasil yang sesungguhnya dicapai. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), efektivitas adalah daya guna, keaktifan, serta adanya kesesuaian dalam suatu kegiatan antara seseorang yang melaksanakan tugas dengan tujuan yang ingin dicapai. Efektivitas juga dapat diartikan sebagai ukuran berhasil tidaknya suatu organisasi mencapai tujuannya. Apabila suatu organisasi berhasil mencapai tujuannya, maka organisasi tersebut dikatakan telah berjalan dengan efektif.¹⁷ Pengertian efektivitas secara umum adalah suatu keadaan yang menunjukkan tingkat keberhasilan atau pencapaian suatu tujuan yang diukur dengan kualitas, kuantitas, dan waktu, sesuai dengan yang telah direncanakan sebelumnya. Efektivitas dapat dilihat dari berbagai sudut pandang (*view point*) dan dapat dinilai dengan berbagai cara dan mempunyai kaitan yang erat dengan efisiensi.¹⁸

2. Pelaksanaan

Arti pelaksanaan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah proses, cara, perbuatan melaksanakan (rancangan, keputusan, dan sebagainya). Pelaksanaan adalah suatu kegiatan yang dilaksanakan oleh suatu badan atau wadah secara berencana, teratur dan terarah guna

¹⁷ Ulum. Ihyaul, 2004, *Akuntansi Sektor Publik*, UMM Press, Malang, hal. 294.

¹⁸ Nasution, 1983, *Sosiologi pendidikan*, Bumi aksara, Jakarta, hal. 56.

mencapai tujuan yang diharapkan. Pelaksanaan merupakan aktivitas atau usaha-usaha yang dilaksanakan untuk melaksanakan semua rencana dan kebijaksanaan yang telah dirumuskan dan ditetapkan dengan dilengkapi segala kebutuhan, alat-alat yang dibutuhkan, siapa yang melaksanakan, dimana tempat pelaksanaannya mulai dan bagaimana cara yang harus dilaksanakan, suatu proses rangkaian kegiatan tindak lanjut setelah program atau kebijaksanaan ditetapkan yang terdiri atas pengambilan keputusan, langkah yang strategis maupun operasional atau kebijaksanaan menjadi kenyataan guna mencapai sasaran dari program yang ditetapkan semula.

3. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya¹⁹

4. Sengketa

Pengertian Sengketa dan konflik saling berdekatan maknanya, maka untuk memperoleh pemahaman secara menyeluruh harus mengetahui arti dari istilah sengketa dan konflik. Menurut Kamus Besar

¹⁹ Pasal 1 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Indonesia, Sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian, dan perbantahan. Sedangkan Konflik adalah percekocokan atau perselisihan. Menurut Rachmadi Usman suatu konflik tidak akan berkembang menjadi suatu sengketa apabila pihak yang dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas atau keprihatinannya. Sebuah Konflik akan berkembang menjadi sengketa bila pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan tidak puas atau keprihatinannya, baik secara langsung maupun tidak langsung.²⁰

5. Kabupaten Tuban

Kabupaten Tuban Merupakan salah satu Kabupaten dari 38 Kabupaten dan Kota yang ada di wilayah administratif Provinsi Jawa Timur. Wilayah Kabupaten Tuban berada di jalur pantai utara (Pantura) Pulau Jawa. Luasnya adalah 1.904,70 km² dan panjang pantai mencapai 65 km. Penduduknya berjumlah sekitar 1 juta jiwa. Penduduk Kabupaten Tuban bermata pencaharian dari bercocok tanam atau bekerja di bidang pertanian sedangkan sisanya merupakan nelayan, perdagangan dan pegawai negeri. Potensi ekonomi yang dimiliki Kabupaten Tuban sangat beraneka ragam sumbernya. Sektor unggulan yang dimiliki Kabupaten Tuban yaitu sektor pertanian khususnya tanaman pangan. Potensi yang bisa ditingkatkan perkembangannya selain

²⁰ Rachmadi Usman, 2003, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 1.

sektor tanaman pangan antara lain pertambangan dolomit, minyak dan gas bumi, pariwisata dan potensi besar lainnya yaitu pelabuhan laut.²¹

F. Kerangka Teori

Teori adalah untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini harus diuji dengan menghadapi fakta-fakta yang menunjukkan ketidakbenaran, guna menunjukkan bangunan berfikir yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), juga simbolis.²² Adapun kerangka teori yang akan dijadikan landasan untuk menjawab rumusan masalah dalam penulisan tesis ini adalah :

1. Teori Efektivitas Hukum

Menurut Soerjono Soekanto efektif adalah taraf sejauh mana suatu kelompok dapat mencapai tujuannya. Hukum dapat dikatakan efektif jika terdapat dampak hukum yang positif, pada saat itu hukum mencapai sasarannya dalam membimbing ataupun merubah perilaku manusia sehingga menjadi perilaku hukum.²³ Mengenai tentang efektivitas hukum berarti membicarakan daya kerja hukum itu dalam mengatur dan atau memaksa masyarakat untuk taat terhadap hukum. Hukum dapat efektif jika faktor-faktor yang mempengaruhi hukum tersebut dapat berfungsi dengan sebaik-baiknya. Suatu hukum atau

²¹ <https://tubankab.go.id/>, diakses tanggal 12 Maret 2023, Pukul 14.00 WIB

²² Otje Salman Dan Anton F Susanto, 2004, *Teori Hukum Mengingat, Mengumpulkan Dan Membuka Kembali*, Refika Aditama Press, Jakarta, hal. 21.

²³ Soerjono Soekanto, 1988, *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, Remadja Karya, Bandung, hal. 80.

peraturan perundang-undangan akan efektif apabila warga masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan atau dikehendaki oleh Peraturan Perundang-Undangan tersebut mencapai tujuan yang dikehendaki, maka efektivitas hukum atau peraturan perundang-undangan tersebut telah dicapai. Ukuran efektif atau tidaknya suatu Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dapat dilihat dari perilaku.

Teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto adalah bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yaitu :²⁴

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

Kelima faktor di atas saling berkaitan dengan eratny karena merupakan esensi dari penegakan hukum dan menjadi tolak ukur dari pada efektivitas penegakan hukum. Pada elemen pertama, yang

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

menentukan dapat berfungsinya hukum tertulis tersebut dengan baik atau tidak adalah tergantung dari aturan hukum itu sendiri.²⁵

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan.²⁶ Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntunan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk, melainkan bukan hukum sama sekali. Kedua sifat itu termasuk paham hukum itu sendiri (*den begriff des rechts*).²⁷ Hukum adalah kumpulan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.²⁸

Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan

²⁵ *Ibid.* hal.8

²⁶ Cst Kansil, Christine S.t Kansil, Engelién R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jala Permata Aksara, Jakarta, hal. 385.

²⁷ Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, Refika Aditama, Bandung, hal. 79-80.

²⁸ Sudikno Mertokusumo dalam H. Salim Hs, 2010, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 24.

pedoman perilaku bagi semua orang. *Ubi jus incertum, ibi jus nullum* (dimana tiada kepastian hukum, disitu tidak ada hukum).²⁹

Kepastian hukum menurut Apeldoorn mempunyai dua segi. Pertama, mengenai soal dapat ditentukannya (*bepaal baarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum ia memulai perkara. Kedua kepastian hukum berarti keamanan hukum, artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.³⁰

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis, namun Otto ingin memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh, untuk itu ia mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

- a. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) Negara;
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;

²⁹*Ibid.* hal.82.

³⁰L.J Van Apeldoorn dalam Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, Refika Aditama, Bandung, hal. 82-83.

- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan
- e. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.³¹

Lon Fuller dalam bukunya *the Morality of Law* mengajukan 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila tidak terpenuhi, maka hukum akan gagal untuk disebut sebagai hukum, atau dengan kata lain harus terdapat kepastian hukum. Delapan asas tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Suatu sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal-hal tertentu;
- b. Peraturan tersebut diumumkan kepada publik;
- c. Tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas sistem;
- d. Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum;
- e. Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan;
- f. Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan;
- g. Tidak boleh sering diubah-ubah;
- h. Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.

Pendapat Lon Fuller di atas dapat dikatakan bahwa harus ada kepastian antara peraturan dan pelaksanaannya, dengan demikian sudah

³¹Jan Michiel Otto, 2006, terjemahan Tristan Moeliono dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, Refika Aditama, Bandung, hal. 85.

memasuki ranah aksi, perilaku, dan faktor-faktor yang mempengaruhi bagaimana hukum positif dijalankan. Kepastian hukum memberikan perlindungan hukum dan hak bagi subyek haknya. Kepastian hukum tersebut menurut Van Apeldoorn memiliki 2 segi, yaitu: 1). Mengenai soal dapat ditentukannya (*bepaal baarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal khusus, sebelum ia memulai perkara; 2). Kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya perlindungan terhadap para pihak atas kesewenangan hakim.³²

G. Metode Penelitian

Fungsi penelitian yaitu untuk menemukan sesuatu yang efektif dan bermanfaat dalam menuangkan gagasan. Sebuah penelitian ilmiah harus dilakukan melalui metode-metode ilmiah tertentu agar penelitian yang dihasilkan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini berupa metode penelitian hukum yaitu sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini termasuk dalam penelitian penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang akan memberikan pemahaman yang utuh terhadap hukum dalam konteks

³² H.M Arba, *Implikasi Hukum Peningkatan Status Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HP) Atas Rumah Tinggal Obyek Hak Tanggungan Menjadi Hak Mlik Terhadap Kreditur*, *Jurnal Hukum Jatiswara* , 2017 , Fakultas Hukum, Universitas Mataram, hal.33

norma maupun ketika diterapkan dalam konteks sosial.³³ Penelitian hukum empiris merupakan salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya di dalam masyarakat. Bekerjanya hukum dalam masyarakat dapat dikaji dari efektivitasnya hukum, kepatuhan terhadap hukum, peranan lembaga, atau institusi hukum didalam penegakan hukum, implementasi aturan hukum, pengaruh aturan hukum terhadap masalah sosial tertentu atau sebaliknya, pengaruh masalah sosial terhadap aturan hukum.³⁴ Menurut Mukti Fajar dan Yulianto Achmad bahwa jenis penelitian hukum yaitu sebuah penelitian hukum yang menyajikan pemahaman yang utuh terhadap hukum dalam konteks norma maupun ketika diterapkan dalam konteks sosial.³⁵

Penelitian Hukum Empiris merupakan metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung. Penelitian empiris juga digunakan untuk mengamati hasil dari perilaku manusia yang berupa peninggalan fisik maupun arsip, penelitian hukum empiris didasarkan pada bukti yang diperoleh dari pengamatan

³³ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010 *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-1, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal.45

³⁴ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal. 20

³⁵ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-1, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 45

atau pengalaman dan dianalisis baik secara kualitatif maupun kuantitatif.³⁶

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan empiris atau sosiologis yang menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objek penelitian.³⁷

Pendekatan empiris (*empirical law research*) atau penelitian hukum sosiologis artinya penelitian hukum yang mengkaji hukum dengan menyusun konsep perilaku nyata (*actual behavior*), sebagai gejala sosial yang sifatnya tidak tertulis, yang dialami setiap orang dalam hubungan hidup bermasyarakat. Penelitian hukum empiris yaitu suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk meninjau hukum dalam arti nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat.³⁸

Dalam hal ini penelitian empiris sosiologis adalah penelitian hukum menggunakan data primer di lapangan atau terhadap masyarakat, meneliti pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Badan Pertanahan Kabupaten Tuban dan dilanjutkan dengan data sekunder sebagai data akhir untuk

³⁶ Claire Angelique R.I. Nolasco, Michael S. Vaughn, Rolando V. del Carmen, *Toward a New Methodology for Legal Research in Criminal Justice*, Journal Of Criminal Justice Education, Vol. 21, No. 1, 2010, Hlm. 9.

³⁷ Soerjono Soekanto, 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hal. 51

³⁸ Peter Mahmud Marzuki. 2017, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 133.

menemukan pemecahan dalam rumusan masalah terkait pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Badan Pertanahan Kabupaten Tuban .

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data penelitian ini meliputi data primer dan sekunder.

a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari lapangan.³⁹ Data primer yaitu data yang diperoleh melalui wawancara. Data primer dalam penelitian ini, yaitu hasil wawancara dengan pegawai BPN Kabupaten Tuban. Selain itu dari hasil survei dari kuesioner yang dilakukan oleh penulis secara online.

b. Data Sekunder

Sumber data sekunder ini diperoleh tidak secara langsung dari yang memberikan atau informasi, akan tetapi sumber data ini diperoleh melalui studi kepustakaan yang merupakan suatu studi yang digunakan dalam mengumpulkan informasi dan data dengan bantuan berbagai macam material yang ada di perpustakaan.⁴⁰ Data sekunder terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer

³⁹ Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Penerbit, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.39

⁴⁰ Maman, Rachman, 1999, *Strategi dan Langkah-Langkah Penelitian*, IKIP Semarang Press, Semarang, hal.1

Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.⁴¹ Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a) Undang-undang Dasar 1945
- b) KUHPerdota
- c) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang mengatur mengenai tentang hak-hak atas tanah, air, dan udara.
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- e) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional
- f) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat.
- g) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

⁴¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.cit.*, hal. 141

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 analisis dan pemahaman yang lebih mendalam sehingga adanya penguatan atas dasar hukum menghasilkan analisa hukum yang baik.⁴² Misalnya, hasil-hasil penelitian para ahli terkait, hasil karya para pakar hukum (buku-buku yang relevan), hasil-hasil penelitian ilmiah (jurnal, tesis, disertasi) dan lain-lain.

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, contohnya adalah kamus, ensiklopedia, dan seterusnya.⁴³

4. Metode Pengumpulan data

a. Studi Lapangan

Menurut Anwar Sanusi, metode wawancara merupakan teknik pengumpulan data yang menggunakan pertanyaan secara lisan kepada subjek peneliti.⁴⁴ Wawancara dengan melakukan

⁴² *Ibid.*, hal.23

⁴³ *Ibid.*, hal. 12

⁴⁴ Anwar Sanusi, 2014, *Metodologi Penelitian Bisnis*, Penerbit Salemba, Jakarta, hal.104

tanya jawab dengan narasumber dengan cara bebas terpimpin, yaitu pertanyaan hanya memuat garis besar yang mengarah pada permasalahan. Selain itu, dengan menyebarkan survei berupa kuesioner kepada beberapa partisipan untuk menjawab pertanyaan dalam penelitian dan mengumpulkan data. Penelitian survei yang dapat dikreditkan dapat memberi bisnis ini akses ke bank informasi yang luas. Organisasi di media, perusahaan lain, dan bahkan pemerintah mengandalkan penelitian survei untuk mendapatkan data yang akurat.⁴⁵ Dalam hal ini survei berbasis web dipilih karena lebih unggul dibandingkan dengan email survei dalam banyak aspek, akan tetapi didistribusikan melalui whatsapp dan email.

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan (menginventarisasi) bahan-bahan kepustakaan yang dianggap berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, kemudian melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan.⁴⁶ Metode pengumpulan data dilakukan dengan berkunjung ke Perpustakaan Fakultas Hukum Unissula, dan Perpustakaan Pusat Unissula.

⁴⁵ Admin LP2M, *Mengenal Penelitian Survey Definisi dan Manfaatnya*, <https://lp2m.uma.ac.id/2021/12/14/mengenal-penelitian-survei-definisi-metode-dan-manfaatnya/>, diakses pada 31 Agustus 2023 pukul 18.38 WIB.

⁴⁶ Burhan Ashofa, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 95

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data adalah upaya bekerja dengan data, mempelajari dan memilah-milah data menjadi satuan yang dapat dikelola dan menemukan apa yang penting dari apa yang dipelajari.⁴⁷

Metode analisis data yang digunakan adalah analisis deskriptif dan kualitatif, yakni metode analisis dengan cara menggambarkan keadaan dan status fenomena dengan kata-kata yang dipisah-pisahkan berdasarkan kategori untuk memperoleh suatu kesimpulan dari data-data yang didapatkan. Analisa data yang bersifat deskriptif menurut Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, yaitu dalam menganalisis penulis ingin menyajikan gambaran atau pemaparan hasil penelitian yang telah dilakukan.⁴⁸

Adapun Miles dan Huberman, dalam melakukannya analisis data dalam suatu penelitian kualitatif terdapat 3 (tiga) tahapan, yakni :

1. Tahap Reduksi

- a. Meringkaskan data kontak langsung dengan individu, situasi maupun kejadian yang terjadi di lokasi penelitian;
- b. Pengkodean;
- c. Pembuatan catatan objektif;
- d. Menyusun catatan reflektif;
- e. Membuat catatan marginal;

⁴⁷Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, 1984, *Metode Penelitian Survei*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 263.

⁴⁸ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Op.cit.*, hal. 180.

- f. Penyimpanan data;
- g. Pembuatan memo;
- h. Analisis antar-lokasi;
- i. Pembuatan ringkasan sementara antar-lokasi.

2. Tahap Penyajian

Adapun model-model yang dikembangkan antara lain:

- a. Mendeskripsikan konteks penelitian;
- b. Checklist matriks;
- c. Deskripsi perkembangan antar waktu;
- d. Matriks tata peran;
- e. Matriks konsep terklaster;
- f. Matriks efek dan pengaruh;
- g. Matriks dinamika lokasi;
- h. Daftar Kejadian.

3. Tahap penarikan kesimpulan dan verifikasi data

Walhasil, dilakukan penarikan kesimpulan dari hasil riset yang diambil pada hasil penyajian data dan reduksi berupa kesimpulan hanya sementara. Yang mana kesimpulan sementara dapat berubah jika ditemukannya berbagai bukti yang kuat lain pada saat dilakukan verifikasi data di lapangan. Dalam tahapan verifikasi, yang dilakukan oleh peneliti adalah terjun ke lapangan secara langsung untuk mengumpulkan pendataan kembali yang kemungkinan dapat menjadi bukti kuat lainnya yang berpotensi mengubah hasil dari

pengambilannya kesimpulan sementara tersebut. Apabila data yang diperoleh menyajikan keajegan (seperti data yang diperoleh) maka dengan demikian diperoleh suatu kesimpulan baku dan akan dimuat menjadi bagian dari laporan hasil riset.

Dalam analisa data ini, peneliti berusaha memecahkan masalah yang ada dalam rumusan masalah dan menganalisa data-data yang telah diperoleh, serta upaya untuk mendeskripsikannya, mencatat, dan menganalisis kondisi riil yang sedang terjadi dari awal sampai akhir penelitian terkait dengan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Badan Pertanahan Kabupaten Tuban.

H. Sistematika Penulisan

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

Bab I Pendahuluan

Bab ini merupakan bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini akan membahas mengenai Tinjauan Umum Mengenai Tanah, Tinjauan Umum Mengenai Pendaftaran Tanah, Tinjauan Umum Mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL),

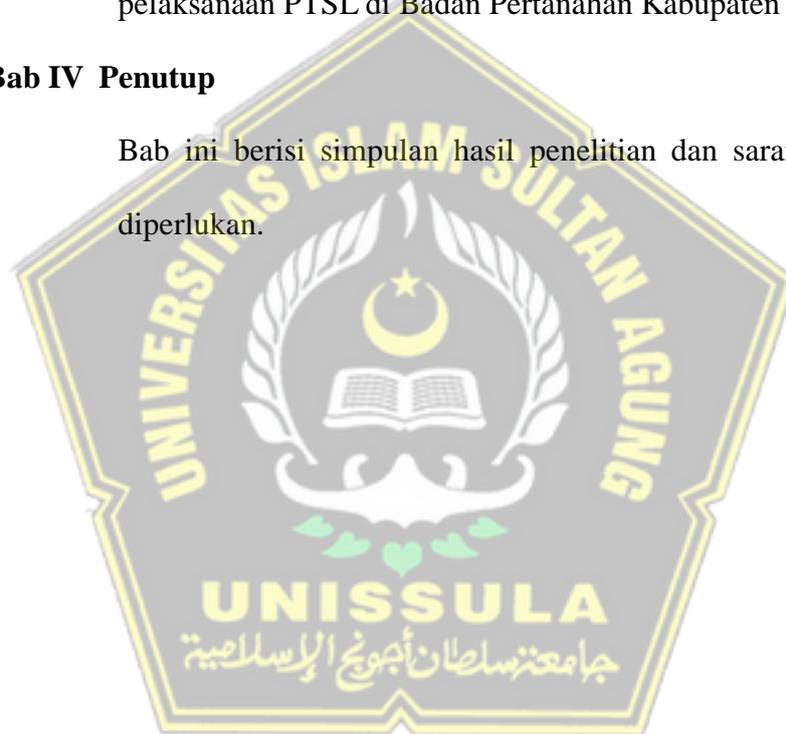
Tinjauan Umum Mengenai Sengketa dan Tinjauan Umum mengenai Tanah dalam Perspektif Islam.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini membahas dan menganalisis mengenai pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Badan Pertanahan Kabupaten Tuban serta kendala dan solusi dalam pelaksanaan PTSL di Badan Pertanahan Kabupaten Tuban.

Bab IV Penutup

Bab ini berisi simpulan hasil penelitian dan saran- saran yang diperlukan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan lebar.⁴⁹ Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada di atas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat dimiliki oleh setiap orang atau badan hukum.⁵⁰

2. Jenis-jenis Hak Tanah

a. Hak Milik

1) Pengertian Hak Milik

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

⁴⁹ Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, hal.18

⁵⁰ Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 3.

lain. Hal ini sejalan dengan definisi yang diberikan Boedi Harsono yang mendefinisikan Hak Milik adalah “hak turun dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.”⁵¹

Turun-temurun artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut berdasarkan derajatnya atau hak itu menjadi tiada atau memohon kembali ketika terjadi perpindahan tangan.⁵²

Terkuat artinya:⁵³

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

Terpenuhi 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

⁵¹ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 292

⁵² AP. Parlindungan, 1986, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, hal. 65

⁵³ Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 237

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 diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, maka hak milik lah yang paling kuat dan terpenuhi.⁵⁴ Adapun yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 21 UUPA, yaitu:

- a) Warga Negara Indonesia; dalam hal ini tidak dibedakan antara warga negara yang asli dengan yang keturunan asing.
- b) Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah; sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah, antara lain:
 - (1) Bank-bank yang didirikan oleh negara.
 - (2) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1963.

⁵⁴ G. Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta Jakarta, hal. 7

(3) Badan-badan Keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.

(4) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

2) Hapusnya Hak Milik

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

a) Tanahnya jatuh kepada negara

(1) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 untuk kepentingan umum

(2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya

(3) Karena ditelantarkan

(4) Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2),

b) Tanahnya musnah.

b. Hak Guna Usaha

1) Pengertian Dan Dasar Hukum Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha atau HGU diatur dalam Pasal 28 ayat

(1) UUPA yang berbunyi: Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Berlainan

dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan oleh Negara.⁵⁵

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

- a) Warga Negara Indonesia.
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Sementara itu dalam Pasal 29 ditentukan bahwa jangka waktu hak guna usaha adalah selama 25 Tahun atau 35 Tahun dan atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang paling lama 25 tahun.

2) Hapusnya Hak Guna Usaha

- a) Jangka waktu berakhir
- b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena suatu syarat tidak terpenuhi Hak Pakai
- c) Dilepaskan oleh pemegang hak nya sebelum jangka waktunya berakhir
- d) Dicabut untuk Kepentingan Umum
- e) Diterlantarkan
- f) Tanahnya Musnah

⁵⁵ Effendy Perangin, *op. cit*, hal. 258

g) Ketentuan Dalam Pasal 30 ayat (2)

c. Hak Guna Bangunan

1) Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan.

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

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

- a) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara; yaitu karena penetapan Pemerintah
- b) 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.⁵⁶

⁵⁶ *Ibid*, hal. 275

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur mengenai kewajiban dari pemegang hak guna bangunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 yang meliputi:

- a) Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
 - b) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya.
 - c) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
 - d) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu hapus
 - e) Menyerahkan sertipikat hak guna bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor.
 - f) Pertanahan.
- 2) Hapusnya Hak Guna Bangunan
- a) Jangka waktu telah berakhir
 - b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena suatu syarat tidak terpenuhi

- c) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
- d) Dicabut untuk kepentingan umum
- e) Diterlantarkan
- f) Tanahnya Musnah

d. Hak Pakai

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 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.

e. Hak pengelolaan

Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang dimaksud dengan hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya. Adanya hak pengelolaan tidak disebutkan dalam UUPA, tetapi tersirat dalam penjelasan umum bahwa:

“.....dengan berpedoman pada tujuan diatas, negara dapat memberi tanah yang demikian kepada seseorang atau badan-badan dengan suatu hak menurut peruntukan dan keperluan, misal hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa, (Departemen, jawatan) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.”⁵⁷

Hak Pengelolaan (HPL) bukan merupakan hak atas tanah sebagaimana Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai (HP) yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Merujuk Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan, HPL adalah sebagian dari tanah negara yang kewenangan pelaksanaan Hak Menguasai Negara (HMN) yang dilimpahkan kepada pemegang HPL.

Di dalam UUPA tidak secara eksplisit mengatur tentang HPL. HPL justru tersirat dalam Pasal 2 ayat (4) UU PA yang

⁵⁷ Boedi Harsono, *op.cit*, hal. 276

berbunyi “HMN tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut peraturan pemerintah”. Hal ini berimplikasi bahwa HPL hakikatnya bukan hak atas tanah gempilan dari HMN. Lebih lanjut, HPL tidak dapat dialihkan dan tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (HT). Namun, di atas HPL ini dapat diberikan hak atas tanah HGB/HP dengan SPPT (Surat Perjanjian Penggunaan Tanah). HGB/HP di atas HPL dapat dialihkan kepemilikannya dan dibebani dengan HT atas persetujuan pemegang HPL.⁵⁸

B. Tinjauan Umum Mengenai Pendaftaran Tanah

1. Pendaftaran Tanah

Pasal 1 Ayat 9 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembuktian, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk

⁵⁸ <https://www.rumah.com/panduan-properti/hak-pengelolaan-48589>, diakses tanggal 26 Mei Pukul 14.00 WIB

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.⁵⁹

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak-hak atas tanah. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa pemiliknya, dan beban-beban apa yang ada di atasnya.⁶⁰

Menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut ditegaskan dalam ayat (2) yaitu bahwa pendaftaran tanah itu meliputi:

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

Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang hak atas tanah. Namun dalam perbuatan hukum tertentu pendaftaran tanah berfungsi untuk memenuhi sahnya

⁵⁹ Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal.104.

⁶⁰ Effendi Parangin,1991, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, hal.95

perbuatan hukum itu. Hal ini tidak terjadi dengan sah menurut hukum. Pendaftaran jual beli atau hibah atau tukar menukar, bukan berfungsi untuk sahnya perbuatan itu tetapi sekedar memperoleh alat bukti mengenai sahnya perbuatan itu.⁶¹

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

- a. Untuk menjamin kepastian hukum serta perlindungan kepada pemegang hak suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik dan merupakan dasar perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk tercapainya tertib administrasi tersebut setiap bidang

⁶¹ *Ibid.* hal. 96.

tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

2. Tata Cara Pendaftaran Tanah

Cara pendaftaran tanah dilakukan dengan dua cara, yaitu:⁶²

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
- b. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan dan kuasanya.

⁶² Yulia Rumanti, *loc.cit.* hal. 58

Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*). Kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1960 dan PP Nomor 24 Tahun 1997, yang terdiri atas:

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

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

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran, yang digunakan untuk pembuatan peta pendaftaran dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, serta digunakan untuk memetakan

bidang-bidang tanah yang sebelumnya sudah didaftar. Penyiapan peta dasar pendaftaran diperlukan agar setiap bidang tanah yang didaftar dijamin letaknya secara pasti, karena dapat direkonstruksi di lapangan setiap saat.

- b. Penetapan batas bidang-bidang tanah. Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batasnya setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Dalam penetapan batas tersebut harus melibatkan tetangga yang berbatasan dengan tanah tersebut (*delimitasi kontradiktoir*).
- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Apabila belum ada kesepakatan mengenai penetapan batas-batas tersebut, maka dibuatkan berita acara dan dalam gambar diberi catatan bahwa batas-batas tanahnya masih merupakan batas sementara.
- d. Pembuatan Daftar Tanah. Bidang-bidang yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, dibukukan dalam daftar tanah yang digunakan sebagai sumber informasi lengkap mengenai tanah tersebut.

- e. Pembuatan Surat Ukur. Untuk keperluan pendaftaran haknya, bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran dibuatkan surat ukur.

Setelah kegiatan-kegiatan tersebut, tahap berikutnya adalah melakukan Pembukuan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang selanjutnya penerbitan sertipikat sebagai Surat Bukti Haknya guna kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis. Untuk penyajian data fisik dan data yuridis bagi pihak-pihak yang membutuhkan atau berkepentingan, maka diselenggarakan tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Menurut Pasal 35 PP Nomor 24 Tahun 1997 daftar umum dan dokumen tersebut selanjutnya disimpan.

R. Hermanses membagi menjadi dua kategori tentang pendaftaran tanah yaitu untuk pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah sebagai apa yang disebut kadaster, sedangkan untuk pendaftaran hak tanah dan pemeliharaan serta pemberian surat tanda bukti hak dikategorikan sebagai pendaftaran hak.⁶³ Hak-hak atas tanah yang merupakan objek dari pada pendaftaran tanah yaitu sebagaimana apa yang diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

⁶³ Hermanses.R, *Op.Cit*, hal.2

- a. Obyek pendaftaran tanah meliputi :
- 1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai
 - 2) Tanah hak pengelolaan
 - 3) Tanah wakaf
 - 4) Tanah milik atas satuan rumah susun
 - 5) Hak tanggungan
 - 6) Tanah negara

b. Dalam hal tanah negara sebagai obyek pendaftaran tanah dimaksud dalam pasal 1 huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah.

Tanah negara yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh negara artinya tidak ada pihak lain diatas tanah itu, tanah itu disebut juga tanah negara bebas.⁶⁴ Menurut Undang-Undang Pokok Agraria semua tanah di kawasan Negara Republik Indonesia dikuasai oleh negara. Jika di atas tanah itu tidak ada hak pihak tertentu (orang atau badan hukum), maka tanah itu disebut tanah yang langsung dikuasai negara, kalau di atas tanah itu ada hak pihak tertentu, maka tanah itu disebut tanah hak, yang merupakan objek dari pada pendaftaran tanah. Sedangkan yang menjadi subyek dari pada pemilikan tanah dan juga subyek pendaftaran tanah adalah pemegang hak atas tanah baik

⁶⁴ John Salindeho, 1987, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.37.

perorangan maupun badan hukum. Selain pengertian tanah untuk memberikan penjelasan tentang apa yang dimaksud dengan hak, hak pada hakikatnya adalah suatu kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang terhadap sesuatu benda maupun orang, sehingga diantaranya menimbulkan hubungan hukum.⁶⁵

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

- a. Asas Sederhana, dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas Aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu dilaksanakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah.
- c. Asas Terjangkau, dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah, pelayanan yang diberikan harus terjangkau oleh pihak yang membutuhkan.
- d. Asas Mutakhir, yang dimaksudkan dengan asas mutakhir adalah kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan data, sehingga data yang

⁶⁵ Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, hal.28

tersedia harus menunjukkan data yang mutakhir, dapat menjangkau apabila ada perubahan-perubahan di kemudian hari, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi, asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang ada akan selalu sesuai dengan perkembangan di lapangan.

e. Asas Terbuka, yang dimaksudkan bahwa data yang berada pada Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan dan masyarakat secara terbuka dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Disamping itu Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria beserta penjelasannya mengenai beberapa ciri-ciri khusus pendaftaran tanah yaitu.

- 1) Torrens System
- 2) Asas Negatif
- 3) Asas Publisitas
- 4) Asas Spesialitas
- 5) Recht Kadaster atau Pendaftaran Hak
- 6) Kepastian Hukum
- 7) Pemastian Lembaga.⁶⁶

⁶⁶ Parlindungan. A.P., *Op cit*, hal.126

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

1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya. Yang dimaksud data fisik berdasarkan Pasal 1 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya, sedangkan data yuridis berdasarkan Pasal 1 ayat (6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah keterangan mengenai status hukum atau status penguasaan bidang tanah dan satuan rumah susun yang di daftar, pemegang hak atau pihak yang menguasai, dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang

membebaninya. Komputerisasi Kegiatan Pertanahan yang selanjutnya disingkat KKP berdasarkan Pasal 1 ayat (15) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah aplikasi utama dalam menunjang pelaksanaan kewenangan, tugas dan fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional berbasis teknologi informasi dan komunikasi yang dibangun dan dikembangkan mengacu kepada alur, persyaratan, waktu, biaya, dan kewenangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Tujuan PTSL berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan upaya agar masyarakat dapat memperoleh kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah secara pasti, cepat, sederhana, aman, lancar, adil, merata dan transparan. PTSL merupakan proses pendaftaran tanah yang dilakukan pertama kalinya secara serentak dan meliputi seluruh objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan

dalam suatu wilayah kelurahan/desa Inovasi ini didasari oleh data Kementerian ATR/BPN bahwa terdapat 126 juta bidang tanah namun sampai saat ini tercatat baru 72 juta bidang tanah yang bersertipikat dengan luas 29.688.781 hektar (ha). Ini berarti sebesar 54 juta bidang tanah sampai saat ini yang belum bersertipikat. sementara itu, dari total 54 juta bidang tanah yang belum bersertipikat, 6000 diantaranya merupakan tanah dalam status sengketa.⁶⁷

2. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

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

- a. PTSL meliputi seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.
- b. Objek PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah.
- c. Objek PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan PTSL.
- d. Pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan dengan tahapan:

⁶⁷ Helianus Rudianto, Muhammad Heriyanto, Penerapan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Ngada, *Jurnal Ilmiah Administrasi Pemerintahan Daerah*, Volume 14 Nomor 1, hal.55

- 1) Perencanaan
- 2) Penetapan Lokasi
- 3) Persiapan
- 4) Pembentukan Dan Penetapan Panitia Ajudikasi Ptsl Dan Satuan Tugas
- 5) Penyuluhan
- 6) Pengumpulan Data Fisik Dan Pengumpulan Data Yuridis
- 7) Penelitian Data Yuridis Untuk Pembuktian Hak
- 8) Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis Serta Pengesahannya
- 9) Penegasan Konversi, Pengakuan Hak Dan Pemberian Hak
- 10) Pembukuan Hak
- 11) Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah
- 12) Pendokumentasian dan Penyerahan Hasil Kegiatan
- 13) Pelaporan.

3. Penyelesaian Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

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

- a. Kluster 1, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah;

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

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

- a. Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak;
- b. Pembukuan hak;

- c. Penerbitan sertipikat hak atas tanah;
- d. Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan;
- e. Pelaporan.

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

- a. Tanah Objek Landreform yang berdasarkan rencana tata ruang telah berubah menjadi tanah non pertanian;
- b. objek Konsolidasi Tanah telah diproses sesuai dengan tahapan menurut ketentuan yang berlaku akan tetapi belum diberikan hak kepada peserta Konsolidasi Tanah;
- c. objek transmigrasi telah diberikan Hak Pengelolaan akan tetapi belum diberikan Hak Milik atas Tanah kepada peserta transmigrasi atau lokasi objek yang sebelumnya menjadi lokasi transmigrasi akan tetapi oleh Menteri Desa Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi telah dikualifikasi bukan lagi sebagai daerah transmigrasi.

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

- a. Dalam hal penerima Sertipikat Hak atas Tanah tidak atau belum mampu membayar BPHTB dan/atau masih adanya tunggakan pembayaran PPh oleh pihak lain atas tanah yang bersangkutan maka tetap dapat diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah.
- b. Dalam hal peserta PTSL tidak atau belum mampu membayar BPHTB maka yang bersangkutan harus membuat surat pernyataan BPHTB terhutang.
- c. Dalam hal bidang tanah berasal dari hasil jual beli di masa lampau dan pembeli sekarang tidak mempunyai bukti pembayaran PPh dari pihak penjual di masa lalu, maka yang bersangkutan harus membuat surat keterangan PPh terutang.
- d. Materi muatan surat pernyataan BPHTB terutang dan surat keterangan PPh terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dimuat dalam Keputusan Pemberian Hak atas Tanah dan selanjutnya dicatat dalam Buku Tanah dan Sertipikat sebagai BPHTB terutang dari pemilik tanah yang bersangkutan atau PPh terutang oleh penjual tanah atau yang bersangkutan.
- e. Penerbitan sertipikat kepada penerima hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan ketentuan:
 - 1) penerima hak menyerahkan surat-surat bukti kepemilikan yang asli; dan
 - 2) penerima hak membuat Surat Pernyataan BPHTB Terhutang dan/atau Surat Keterangan PPh terutang, sebagaimana

dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3), yang menjadi warkah Hak atas Tanah yang bersangkutan.

- f. Kepala Kantor Pertanahan wajib menyampaikan daftar BPHTB terutang dan/atau PPh terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) secara periodik dalam waktu 3 (tiga) bulan kepada Bupati/Walikota setempat untuk BPHTB, kepada Kantor Pajak Pratama setempat untuk PPh, yang memuat identitas peserta (NIK), letak tanah, luas tanah, tanggal dan nomor sertipikat serta Nilai Jual Objek Pajak/surat keterangan pajak.
- g. Daftar BPHTB dan PPh Terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) didasarkan pada aplikasi KKP.
- h. Peralihan hak atau perubahan atas Buku Tanah dan Sertipikat Hak atas Tanah hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan dapat membuktikan bahwa BPHTB terutang dan/atau PPh terutang tersebut sudah dilunasi oleh masing-masing wajib pajak.
- i. Surat Pernyataan BPHTB Terhutang, Surat Keterangan PPh terutang dan format pengisian BPHTB/PPh Terutang dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran.

Konsep pendaftaran tanah sistematis lengkap sesuai konsep awalnya merupakan proses *land recording* yang menghasilkan database pertanahan desa lengkap. Klasterisasi bidang tanah sesuai aspek yuridisnya merupakan panduan bagaimana pendaftaran tanah sistematis lengkap dijalankan karena faktanya memang

tidak semua bidang dapat diproses sampai dengan penerbitan tanda bukti hak berupa sertipikat. Database pertanahan yang lengkap seluruh bidang dan komprehensif informasinya akan lebih memberikan kepastian hukum. Database pertanahan juga akan membantu Kementerian ATR/BPN menghasilkan sistem informasi pertanahan multiguna untuk mendukung pelaksanaan manajemen pertanahan yang berkelanjutan.

Pelaksanaan PTSL dengan output kuantitas yang tinggi dipastikan akan menemui masalah-masalah dan diperlukan strategi penyelesaian khusus sesuai karakteristik wilayah dimana kegiatan PTSL dilaksanakan. Penyelesaian yang dapat ditempuh untuk meminimalkan hambatan pelaksanaan PTSL adalah sebagai berikut: ⁶⁸

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

⁶⁸ Wahyuni, *Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Sistemik Lengkap Dan Alternatif Penyelesaiannya*, diakses dari <https://zenodo.org/record/1292954/files/Paper%20Problematika%20PTSL%20dan%20Alternatif%20Penyelesaiannya%20revisi%20-Wahyuni.pdf>, tanggal 14 Januari 2023, pukul 19.40 WIB

revisi terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Koordinasi antar sektor perlu dapat dilaksanakan dengan konsep koordinasi saling menguntungkan. Bukan hanya sektor apa melakukan apa, namun perlu dirumuskan benefit apa yang didapatkan sektor lain dalam kerangka koordinasi itu. Misalnya kerjasama pelaksanaan PTSL dengan Pemerintah Desa akan memberikan benefit ketersediaan peta desa untuk kepentingan perencanaan dan pelaksanaan pembangunan desa, dengan Kementerian Kehutanan akan memberikan benefit berupa tata batas kawasan hutan yang lebih jelas, dengan Kementerian Pertanian memberikan benefit ketersediaan peta LP2B. Sistem koordinasi tidak hanya bersifat lokal namun lebih bersifat nasional sehingga tidak tergantung dari kualitas kemampuan komunikasi perseorangan.⁶⁹

D. Tinjauan Umum Mengenai Sengketa

1. Pengertian Sengketa

Sengketa dalam kamus besar bahasa Indonesia diartikan sebagai sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran-pertengkaran. Sedangkan sengketa menurut D.Y Witanto dalam bukunya diartikan sebagai pertentangan atau konflik yang terjadi dalam kehidupan masyarakat (populasi sosial) yang membentuk oposisi pertentangan antara orang-orang kelompok-kelompok atau organisasi-

⁶⁹ *Ibid*,

organisasi, terhadap satu objek permasalahan.⁷⁰ Ada beberapa pengertian sengketa / konflik menurut para pakar, sebagai berikut:⁷¹

- a. Menurut Leopold Von Wiese, Pengertian konflik adalah suatu proses sosial dimana kelompok manusia atau orang perorangan yang berusaha untuk memenuhi apa yang menjadi tujuannya tersebut dengan jalan menentang pihak lain disertai dengan kekerasan dan ancaman.
- b. Menurut Lewis A Coser, Pengertian konflik adalah perselisihan mengenai nilai-nilai atau tuntutan-tuntutan yang berkenaan dengan status, kuasa dan sumber kekayaan yang persediaannya terbatas.
- c. Menurut Duane Ruth-hefelbower, mengemukakan pengertian konflik, Konflik merupakan kondisi yang terjadi ketika dua pihak ataupun lebih yang menganggap ada perbedaan posisi yang tidak selaras atau sebanding, tidak cukup sumber dan salah satu pihak menghalangi, mencampuri atau dalam beberapa hal membuat tujuan di pihak lain kurang berhasil.
- d. Menurut Taquiri dan Davis, Konflik adalah warisan kehidupan sosial yang boleh berlaku di berbagai keadaan akibat berbangkitnya keadaan ketidaksetujuan, kontroversi dan juga pertentangan di antara dua pihak atau lebih secara berterusan.

⁷⁰ D.Y Witanto, 2012, *Hukum Acara Mediasi Dalam Perkara Perdata Dilingkungan Peradilan Umum Dan Peradilan Agama Menurut PERMA No. 1 tahun 2008*, Alfabeta, Bandung, hal.2

⁷¹ Takdir Rahmadi, *Op.Cit.*, hal. 1

- e. Menurut Muchlas, Konflik adalah bentuk interaktif yang terjadi pada tingkatan individu, kelompok, interpersonal atau pada tingkatan organisasi. Konflik ini terutama terjadi pada tingkatan individu yang sangat dekat hubungannya dengan stress.
- f. Menurut Faules, Konflik adalah ekspresi pertikaian antara individu dengan individu yang lain, kelompok dengan kelompok yang lain yang disebabkan karena beberapa alasan. Dalam pengertian konflik ini pertikaian menunjukkan adanya perbedaan antara dua atau lebih individu yang diekspresikan, diingat dan telah dialami.

Perselisihan atau sengketa yang selanjutnya dipakai istilah sengketa juga berhubung dengan soal yang sederhana atau kompleks dan melibatkan berbagai jenis persoalan, diantaranya perbedaan pemahaman tentang sesuatu hal yang muncul, misalnya dalam penggunaan kata-kata yang membingungkan atau adanya perbedaan asumsi serta perbedaan persepsi mengenai keadaan. Konsep keadilan dan moralitas budaya nilai-nilai dan sikap.⁷²

Sifat permasalahan dari sengketa secara umum ada beberapa macam, antara lain:

- a. Masalah atau persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau tanah yang belum ada haknya.

⁷² Priyatna, 2002, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.52

- b. Bertahan terhadap sesuatu alas hak atau bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
- c. Kekeliruan atau kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar.
- d. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis (bersifat strategis).⁷³

Sengketa ialah merupakan kelanjutan dari konflik. Sebuah konflik akan berubah menjadi sengketa bila tidak dapat terselesaikan. Konflik dapat diartikan sebagai pertentangan di antara para pihak untuk menyelesaikan masalah yang kalau tidak diselesaikan dengan baik dapat mengganggu hubungan di antara mereka. Sepanjang para pihak tersebut dapat menyelesaikan masalah dengan baik, maka sengketa tidak akan terjadi.⁷⁴

2. Sifat-sifat Sengketa

Timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah. Prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Sifat permasalahan dari suatu sengketa secara umum ada beberapa macam antara lain yaitu:

⁷³ *Ibid*, hal. 21.

⁷⁴ Rachmadi Usman, 2003, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bakri, Bandung, hal. 2

- a. Masalah/persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya.
- b. Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukan perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
- c. Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang/tidak baik.
- d. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis (bersifat strategis).⁷⁵

Perkembangan kehidupan masyarakat terutama dalam kaitannya dengan tanah selalu ditetapkan sebagai salah satu faktor yang menjadi penyebab terjadinya sengketa, berupa sengketa penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.⁷⁶ Di samping itu perselisihan atau sengketa dapat timbul berhubungan dengan uang yang dapat dihitung jumlah atau sebagian sengketa yang berkenaan dengan hak-hak, status, gaya hidup, reputasi atau aspek lain dalam kegiatan perdagangan atau kompleks dan pemilikan berbagai jenis persoalan, antara lain:⁷⁷

- a. Kenyataan yang timbul akibat kredibilitas para pihak itu sendiri, atau dari data yang diberikan oleh pihak ketiga termasuk penjelasan-penjelasan tentang kenyataan-kenyataan data tersebut.

⁷⁵ Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian sengketa hukum atas tanah*, Alumni, Bandung, hal.22

⁷⁶ Rusmadi Murad, 2001, *Menyingkir Tabir Masalah Pertanahan Rangkaian Tulisan dan Materi Ceramah*, Mandar Maju, Bandung, hal. 89

⁷⁷ Priyatna, 2001, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa APS*, Fikahati Aneska, BANI, hal. 4

- b. Masalah hak yang pada umumnya akibat dari pendapat atau tafsiran menyesatkan yang diberikan oleh para ahli hukum yang terkait.
- c. Akibat perbedaan teknis termasuk perbedaan pendapat dari para ahli terkait dan profesionalisme dari para pihak.
- d. Perbedaan pemahaman tentang sesuatu hal yang muncul, misalnya dalam penggunaan kata-kata yang membingungkan atau adanya perbedaan asumsi.
- e. Perbedaan persepsi mengenai keadilan, konsep keadilan dan moralitas, budaya, nilai-nilai dan sikap.

3. Penyebab terjadinya Sengketa

Sengketa merupakan hal yang dapat timbul kapan saja dalam kehidupan bermasyarakat. Timbulnya sengketa dapat terjadi secara tiba-tiba tanpa diperhitungkan sebelumnya. Manusia yang merupakan makhluk sosial sehingga sejak awal kehidupannya manusia sudah terlibat dengan masyarakat yang ada disekelilingnya, dimana dalam kehidupan bermasyarakat pertentangan akan selalu ada karena masyarakat memiliki pandangan atau persepsi yang berbeda-beda. Persengketaan dalam kehidupan bermasyarakat tidak pula menutup kemungkinan adanya pihak penengah dalam suatu sengketa. Sengketa terjadi disaat munculnya suatu situasi dimana adanya pihak yang merasa dirugikan oleh pihak yang lainnya sehingga pihak yang merasa dirugikan ini menyampaikannya ke pihak tersebut sehingga dalam hal

ini akan terjadi perbedaan pendapat diantara mereka sehingga terjadilah sengketa itu.

Hukum ada untuk meminimalisir berbagai konflik atau sengketa dalam kehidupan bermasyarakat dengan tujuan menciptakan kedamaian yang berkelanjutan kedepannya. Sengketa dapat terjadi karena beberapa sebab dimana para sarjana banyak yang mencoba membangun teori tentang sebab-sebab terjadinya sengketa atau konflik. Terdapat beberapa teori mengenai sebab terjadinya antara lain yaitu:⁷⁸

- a. Teori hubungan masyarakat menjelaskan bahwa konflik disebabkan oleh polarisasi yang terus terjadi, adanya ketidakpercayaan dan rivalitas kelompok dalam masyarakat. Para penganut teori ini memberikan solusi-solusi terhadap konflik-konflik yang timbul dengan cara peningkatan komunikasi dan saling pengertian antara kelompok-kelompok yang mengalami konflik, serta pengembangan toleransi agar masyarakat lebih bisa saling menerima keberagaman dalam masyarakat.
- b. Teori negosiasi prinsip menjelaskan bahwa konflik terjadi karena posisi-posisi para pihak yang tidak selaras dan adanya perbedaan-perbedaan diantara para pihak. Para penganjur teori ini berpendapat bahwa agar sebuah konflik dapat diselesaikan, maka pelaku harus mampu memisahkan perasaan pribadinya dengan

⁷⁸ Takdir Rahmadi, *Op.Cit.*, hal.8

masalah-masalah dan mampu melakukan negosiasi berdasarkan kepentingan dan bukan pada posisi yang sudah tetap.

- c. Teori identitas menjelaskan bahwa konflik terjadi karena sekelompok orang merasa identitasnya terancam oleh pihak lain. Penganut teori ini mengusulkan penyelesaian konflik karena identitas yang terancam dilakukan melalui fasilitasi lokakarya dan dialog antara wakil-wakil kelompok yang mengalami konflik dengan tujuan mengidentifikasi ancaman-ancaman dan kekhawatiran yang mereka rasakan serta membangun empati dan rekonsiliasi. Tujuan akhirnya adalah pencapaian kesepakatan bersama yang mengakui identitas pokok semua pihak.
- d. Teori kesalahpahaman antarbudaya menjelaskan bahwa konflik terjadi karena ketidakcocokan dalam berkomunikasi di antara orang-orang dari latar belakang budaya yang berbeda. Untuk itu diperlukan dialog antara orang-orang yang mengalami konflik guna mengenal dan memahami budaya masyarakat lainnya, mengurangi *stereotype* yang dimiliki terhadap pihak lain.
- e. Teori transformasi menjelaskan bahwa konflik dapat terjadi karena adanya masalah-masalah ketidaksetaraan dan ketidakadilan yang mewujud dalam bidang-bidang sosial, ekonomi, dan politik. Penganut teori ini berpendapat bahwa penyelesaian konflik dapat dilakukan melalui beberapa upaya seperti perubahan struktur dan kerangka kerja yang menyebabkan

ketidaksetaraan, peningkatan hubungan, dan sikap jangka panjang para pihak yang mengalami konflik, serta pengembangan proses-proses dan sistem untuk mewujudkan pemberdayaan, keadilan, rekonsiliasi dan pengakuan keberadaan masing-masing.

- f. Teori kebutuhan atau kepentingan manusia menjelaskan, bahwa konflik dapat terjadi karena kebutuhan atau kepentingan manusia tidak dapat terpenuhi atau terhalangi atau merasa dihalangi oleh pihak lain. Kebutuhan dan kepentingan manusia dapat dibedakan menjadi tiga jenis yaitu substantif, prosedural, dan psikologis. Kepentingan substantif berkaitan dengan kebutuhan manusia yang berhubungan dengan kebendaan seperti uang, sandang, pangan, papan/rumah, dan kekayaan..

Persengketaan antara para pihak tidak selalu menimbulkan hal negatif, dimana penyelesaiannya harus dilakukan dengan baik untuk menuju keputusan atau hasil terbaik bagi para pihak. Sehingga penyelesaian sengketa menjadi salah satu aspek hukum yang penting dalam suatu negara agar ketertiban serta perdamaian dapat terjaga dengan baik.

E. Tinjauan Umum mengenai Tanah dalam Perspektif Islam

Tanah adalah anugerah dari Allah SWT, Tuhan pemilik dan pengatur alam semesta untuk umat manusia. Dengan kata lain, manusia wajib untuk mensyukuri anugerah Tuhan ini dalam bentuk mengelola guna mewujudkan kemakmuran di muka bumi. Sehubungan dengan hal ini diperlukan

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

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

Arab-Latin:

Wa laqad katabnā fiz-zaburi mim ba'diz-zikri annal-arḍa yarisuhā 'ibādiyaṣ-ṣāliḥun

Artinya:

Dan sungguh telah Kami tulis di dalam Zabur sesudah (Kami tulis dalam) Lauh Mahfuzh, Bahwasanya bumi ini dipusakai hamba-hambaku yang saleh.⁷⁹

Tanah yang Allah tegaskan diwariskan kepada hamba-Nya yang saleh dapat dimaknai bahwa tanah harus didayagunakan untuk kemaslahatan umat manusia. Hal ini hanya mungkin jika tanah dikelola oleh orang-orang yang saleh sehingga dia tidak rakus hanya mementingkan diri sendiri. Agar tidak terjadi benturan kepentingan umat manusia terhadap tanah, maka diperlukan peraturan perundang-undangan yang melindungi hak atas tanah. Sehubungan dengan hal ini pendaftaran hak atas tanah menjadi suatu keharusan untuk menjamin kemaslahatan umat manusia. Hal ini sesuai dengan syariat Islam agar manusia dapat mencapai kebaikan di dunia dan juga mencapai kebaikan di alam akhirat.

⁷⁹ Al-Qur'an Surah Al-Anbiya Ayat 105

Manusia sebagai khalifah bertugas untuk memakmurkan tanah sebagai bentuk ibadah kepada Allah SWT.

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

Arab-Latin:

Wa ilā tsamuda akhāhum ṣālihā, qāla yā qaumi'budullāha mā lakum min ilāhin gairuh, huwa ansya'akum minal-arḍi wasta'marakum fihā fastagfiruhu summa tubū ilāih, inna rabbī qarībum mujīb

Artinya:

Dan kepada Tsamud (Kami utus) saudara mereka Shaleh. Shaleh berkata: “Hai kaumku, sembahlah Allah, sekali-kali tidak ada bagimu Tuhan selain Dia. Dia telah menciptakan kamu dari bumi (tanah) dan menjadikan kamu pemakmurnya, karena itu mohonlah ampunan-Nya, kemudian bertobatlah kepada-Nya, Sesungguhnya Tuhanku amat dekat (rahmat-Nya) lagi memperkenankan (doa hamba-Nya)”⁸⁰.

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

⁸⁰ Al-Qur'an Surah Hud Ayat 61

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSLS) dalam Pencegahan Sengketa Tanah di Kabupaten Tuban

Terciptanya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah diperlukan pondasi hukum yang kuat. Pondasi hukum terkait dengan masalah keagrariaan di Indonesia secara umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Istilah agraria menurut UUPA memiliki pengertian tidak hanya sebatas tanah, melainkan juga meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Bahkan menurut Boedi Harsono, ruang angkasa juga termasuk di dalamnya, dimana di atas bumi dan air mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan mengembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam dan hal-hal lain yang berhubungan dengan hal tersebut.⁸¹

Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan:

1. Tersedianya perangkat hukum tertulis yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.

⁸¹ Rahmat Ramadhani, Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah, *Journal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari – Juni 2017, hal.139

Dengan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, siapapun yang berkepentingan akan dengan mudah mengetahui kemungkinan apa yang tersedia baginya untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukannya, bagaimana cara memperolehnya, hak-hak, kewajiban serta larangan-larangan apa yang dalam menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi apa yang dihadapinya jika diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang dimilikinya.⁸²

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Karena UUPA hanya mengatur perihal pertanahan dalam hal yang pokok saja, sehingga dibutuhkan peraturan pelaksana yang mempunyai fungsi untuk menyempurnakan substansi dari UUPA ini. Peraturan pemerintah yang mengatur tentang pendaftaran tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Fungsi pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat Pasal 19 Ayat (2) Huruf c UUPA tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Untuk itu sebagai bukti diberikan Sertipikat sebagai tanda bukti hak kepemilikan atas tanah yang

⁸² Budi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Hukum Tanah Nasional Jilid I, Djambatan, Jakarta, hal.69.

berisi salinan Buku Tanah & Surat Ukur.⁸³ Produk (*output*) dari suatu proses pendaftaran tanah adalah sertipikat tanda bukti hak yang diberikan kepada pemegang haknya.⁸⁴

Pendaftaran tanah merupakan kegiatan penting dan pokok dalam pengelolaan pertanahan. Untuk itu, sejumlah ketentuan dan kebijakan terkait pendaftaran tanah telah diterbitkan, namun realitanya masih banyak persoalan pendaftaran tanah. Selain di kalangan masyarakat, baik antar keluarga, tak jarang sengketa lahan juga terjadi antar pemangku kepentingan (pengusaha, BUMN dan pemerintah). Hal itu membuktikan pentingnya sertipikat tanah sebagai tanda bukti hukum atas tanah yang dimiliki. Seandainya masyarakat memahami betapa pentingnya memiliki sertipikat tanah resmi yang diakui oleh pemerintah, mungkin akan meminimalisir terjadinya perkara tanah di suatu daerah.⁸⁵

Sertipikat hak atas tanah juga memiliki fungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah. Hal ini telah ditentukan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA secara implisit. Dikatakan secara implisit karena ketentuan tersebut hanya mengatur bahwa sebagai proses akhir dari pendaftaran tanah yaitu pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Jadi dalam ketentuan tersebut tidaklah

⁸³ Novita Riska, Analisis Yuridis Sertipikat Tanah Hak Milik Elektronik (*E-Certificate*) Demi Mewujudkan Kepastian Hukum, *Jurnal Signifikan Humaniora*, Vol. 2, No. 4 (2021) Agustus, hal 8

⁸⁴ Rahmat Ramadhani, *op.cit.*, hal.140

⁸⁵ Andhi Nur Rahmadi, Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dalam Pencegahan Mafia Tanah Di Kota Probolinggo, *Jurnal Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Malikussaleh* (JSPM), Volume 3 Nomor 1 Tahun 2022, hal.43

menyebutkan sertipikat tanah sebagai surat tanda bukti hak secara langsung. Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tepatnya pada Pasal 13 ayat (3) menentukan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar di namakan sertipikat. Dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Hal ini berarti bahwa data fisik, yang meliputi keterangan mengenai letak, batas dan luas tanah.⁸⁶

Umumnya permohonan penerbitan sertifikat hak atas tanah wajib melalui prosedur yang ditetapkan BPN Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota selaku instansi yang berwenang menerbitkan sertifikat. Selain itu, pemohon juga wajib memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan secara sepihak oleh BPN (melalui Peraturan Kepala BPN). Prosedur dan persyaratan itu berbeda-beda tergantung dari jenis hak atas tanahnya.⁸⁷

Melihat situasi dan masalah yang seringkali terjadi dalam lambatnya proses pembuatan sertipikat tanah selama ini menjadi pokok perhatian

⁸⁶ *Ibid*, hal.44

⁸⁷ Adrian Sutedi, 2017, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta :Sinar Grafika, hal. 56

pemerintah. Untuk menanggulangi permasalahan tersebut, pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN telah meluncurkan Program Prioritas Nasional berupa Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) melalui Instruksi Presiden Republik Indonesia No 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia agar proses pembuatan sertipikat tanah dapat berlangsung secara efektif dan efisien. Program percepatan pendaftaran tanah secara sistematis tersebut dibiayai oleh pemerintah, dengan tetap menyediakan fasilitas dan infrastruktur bagi insentif swadaya serta partisipasi masyarakat.⁸⁸

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek 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 objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.⁸⁹

Kabupaten Tuban sebagai salah satu kabupaten yang menjadi peserta Program PTSL berkesempatan untuk membantu masyarakat untuk mendapat sertipikat karena setiap jengkal tanah harus memiliki kepastian

⁸⁸ Ibid

⁸⁹ Putri Bahagia dan Kami Hartono, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 Studi Di Kabupaten Semarang, *Prosiding Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 4*, Universitas Islam Sultan Agung, hal.634

hukum untuk meminimalisir potensi sengketa pertanahan termasuk terjadinya mafia tanah dan perkara lain di bidang pertanahan, termasuk di lingkungan keluarga maupun ahli waris terutama untuk tanah yang belum bersertipikat. Sengketa tanah yang belum bersertipikat terjadi di wisata Pantai Semilir Tuban pada bulan Maret 2023 lalu. Bermula sejak Abdul Latif, Tukhayatin, Syafi'i, Rosyidah, Mariyatin, Mukhlisah, dan Faizatul mengklaim bahwa lahan yang dipakai akses keluar masuk wisata Pantai Semilir dan sebagian lahan parkir merupakan milik keluarganya atas nama Salim dan Sholikhah. Luasnya 3,1 hektar. Keenam orang yang mengklaim sebagai ahli waris yang sah tersebut, juga melakukan aksi pemblokiran akses keluar masuk wisata.⁹⁰ Pihak ahli waris yakni Rosyidah telah melayangkan laporan ke Polda Jatim dengan terlapor antara lain yakni kepala desa Socorejo Zubas Arif, BUMDES hingga BPD. Laporan itu disebut buntut dari adanya dugaan penguasaan lahan oleh Pemdes setempat, dimana jika sesuai dengan rincian desa, tanah tersebut tercatat seluas 31.400 meter persegi, dengan SPPT atas nama wajib pajak H. Salim Mukti dan Hj. Sholikhah seluas 32.646 meter persegi. Selain adanya dugaan penguasaan tanah, pihak ahli waris juga merasa dipersulit oleh pihak-pihak terlapor saat meminta berita acara pengukuran tanah dan dokumen lain untuk pengurusan sertipikat tanah yang disengketakan.⁹¹

Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tuban berhasil mencapai target dalam memaksimalkan program Pendaftaran Tanah

⁹⁰ <https://petisi.co/>, diakses tanggal 3 Mei 2023 Pukul 21.00 WIB

⁹¹ <https://surabayapagi.com>, diakses tanggal 3 Mei 2023 Pukul 22.15 WIB

Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2022. Pada tahun 2023 ini, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tuban melaksanakan kembali PTSL tahun anggaran 2023. Target tahun ini ada 50 ribu bidang yang menjadi target Sertipikat Hak Atas Tanah. Adapun desa yang menjadi program PTSL tahun anggaran 2023 adalah Cakalang (Soko), Sidokumpul, Sidotentrem, Klakeh (Bangilan), Sumberarum, Mliwang, Karanglo, Gaji (Kerek), Sumberejo, Kujung, Tegalrejo, Ngadipuro (Widang), Cangkring, Trutup, Kedungrojo, Bandungrojo, Keblomati (Plumpang), Wukirharjo, Kemlaten, Mergoasri (Parengan), Cingklung, Bulujowo, Siding, Ngampelrejo (Bancar), Prambonwetan, Campurejo (Rengel), Dikir (Tambakboyo), Ngandong, Pakis (Grabagan). Menurut Ibu Fatmawati, Program ini juga merupakan yang pertama kalinya dilaksanakan pada tahun 2023, besar harapan Program PTSL ini nantinya dapat membantu seluruh masyarakat desa ngadipuro untuk mendapatkan Sertifikat Tanah yang sah. ATR/ BPN Kabupaten Tuban akan terus aktif memberikan imbauan kepada masyarakat. Karena pada tahun 2026 nanti, tanah dengan status masih Girik, kikitir, Letter C, Petok dan lainnya tidak akan berlaku lagi.⁹²

Menurut Bapak Roy, target utama Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tuban dari Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah untuk mencapai sejumlah manfaat dan tujuan yang berkaitan dengan

⁹² Wawancara dengan Ibu Fatmawati, Kepala Desa Ngadipuro Fatmawati, tanggal 3 Mei 2023

pengelolaan tanah dan kepastian hukum.⁹³ Beberapa tujuan umum dari PTSL meliputi:

1. Meningkatkan Kepastian Hukum

PTSL bertujuan untuk memberikan kepastian hukum yang lebih besar kepada pemilik tanah. Dengan memiliki sertifikat tanah yang sah dan terdaftar, pemilik tanah dapat merasa lebih aman dan yakin tentang hak kepemilikan mereka.

2. Mencegah dan Menyelesaikan Sengketa Tanah

Basis data yang akurat dan terintegrasi dalam pelaksanaan PTSL dapat membantu mengidentifikasi dan mengatasi sengketa tanah secara lebih efektif. Ini dapat mengurangi potensi konflik agraria dan mempercepat penyelesaian sengketa.

3. Memfasilitasi Investasi

PTSL dapat menciptakan lingkungan yang lebih menarik bagi investasi di sektor properti dan pertanian. Kepemilikan tanah yang terdaftar dan jelas dapat membantu investor merencanakan pengembangan properti atau usaha pertanian dengan lebih percaya diri.

4. Meningkatkan Pengelolaan Sumber Daya Tanah

Memiliki data yang komprehensif tentang kepemilikan tanah dan penggunaan lahan, pemerintah dapat merencanakan pengelolaan

⁹³ Wawancara dengan Bapak Roy, Kakantah Kabupaten Tuban tanggal 7 April 2023

sumber daya tanah yang lebih baik. Ini dapat berdampak positif pada pengembangan berkelanjutan dan perlindungan lingkungan.

5. Meningkatkan Akses ke Layanan dan Kredit

Pemilik tanah yang memiliki sertifikat tanah yang sah dapat lebih mudah mengakses layanan publik seperti air bersih, listrik, dan infrastruktur. Selain itu, kepemilikan tanah yang terdaftar dapat membantu dalam memperoleh akses ke kredit dan pembiayaan.

6. Meningkatkan Pendapatan Daerah

Melalui proses PTSL, pemerintah dapat memungut pajak atas kepemilikan tanah yang terdaftar dengan lebih efisien. Ini dapat berkontribusi pada peningkatan pendapatan daerah.

7. Mempermudah Perencanaan Wilayah

Data PTSL dapat membantu dalam perencanaan penggunaan lahan dan pembangunan wilayah. Ini memungkinkan pemerintah untuk merencanakan infrastruktur dan fasilitas publik dengan lebih baik.

8. Meningkatkan Transparansi dan Akuntabilitas

PTSL dapat meningkatkan transparansi dalam kepemilikan tanah dan mengurangi praktik-praktik ilegal atau tidak sah.

Tahapan kegiatan pelaksanaan PTSL di Kabupaten Tuban dilaksanakan sesuai dengan objek, subjek, alas hak, dan proses serta

pembiayaan kegiatan PTSL. Adapun pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan melalui tahap-tahap sebagai berikut:⁹⁴

1. Perencanaan

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 obyek landreform, konsolidasi tanah, dan transmigrasi.
- d. Program atau kegiatan sertifikasi massal lainnya, atau gabungan dari beberapa/seluruh kegiatan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf d sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2. Penetapan lokasi

- a. Kepala Kantor Pertanahan mengajukan permohonan Penetapan Lokasi PTSL kepada Kepala Kantor Wilayah, dengan melampirkan:

- 1) Output tahap perencanaan.
- 2) Batas administrasi Desa/Kelurahan yang tergambar dalam usulan. Penetapan Lokasi. Batas Administrasi Desa/Kelurahan indikatif atau definitif dapat diperoleh berbagai sumber (Badan

⁹⁴ *Ibid.*

Informasi Geospasial, Kementerian Dalam Negeri, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, Pemerintah Desa/Pemerintah Kelurahan, dan lain-lain).

- b. Kepala Kantor Wilayah meneliti dan memberikan persetujuan berdasarkan roadmap dan target penyelesaian PTSL sampai dengan Tahun 2025.
- c. Setelah mendapat persetujuan dari Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi PTSL tahun berjalan yang dilampiri dengan peta lokasi.
- d. Desa/Kelurahan yang ditetapkan dalam Penetapan Lokasi tahun berjalan dilaksanakan dengan Kegiatan PTSL dengan mekanisme pengumpulan Data Fisik terintegrasi dan diselesaikan sampai dengan Desa/Kelurahan Lengkap.
- e. Dalam hal terdapat penambahan dan/atau pengurangan target maupun lokasi PTSL, Kepala Kantor Pertanahan mengajukan permohonan revisi Penetapan Lokasi kepada Kepala Kantor Wilayah. Setelah memperoleh persetujuan dari Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan menetapkan kembali lokasi PTSL yang telah disesuaikan dengan dilampiri peta lokasi

3. Persiapan

- a. Kepala Kantor Pertanahan demi kelancaran pelaksanaan kegiatan PTSL, melakukan persiapan:

- 1) Sarana dan prasarana pelaksanaan kegiatan PTSL termasuk menyiapkan sarana penanganan pengaduan yang disampaikan pada saat penyuluhan.
 - 2) Sumber daya manusia.
 - 3) Koordinasi/sosialisasi yang dilaksanakan sebelum dimulainya PTSL oleh Kepala Kantor Pertanahan di setiap Kabupaten/Kota lokasi PTSL kepada Kepala Daerah dan perangkat daerah terkait, DPRD Kabupaten/Kota, Forkompinda, serta tokoh masyarakat.
 - 4) Koordinasi/sosialisasi antara lain perencanaan dan pelaksanaan Gerakan Masyarakat Pemasangan Tanda Batas (GEMAPATAS) dan Gerakan Bersama Pengumpulan Data Yuridis (GEMADADIS).
 - 5) Alokasi anggaran.
- b. Dalam tahap persiapan, Kantor Pertanahan dapat melakukan koordinasi dengan pemerintah daerah Kabupaten/Kota dalam rangka mendukung kegiatan PTSL serta keringanan pembayaran BPHTB untuk Pendaftaran Tanah pertama kali berupa pembebasan, pengurangan, dan/atau tidak menerapkan denda bagi BPHTB terutang.
- c. Untuk mengatasi kendala dan permasalahan pelaksanaan PTSL, Kepala Kantor Pertanahan dapat melakukan evaluasi berdasarkan

pelaksanaan PTSL pada tahun sebelumnya (lesson and learned) serta manajemen risiko.

Dokumen-dokumen untuk tahap persiapan PTSL, adalah sebagai berikut:

- a. Surat Keputusan (SK) penetapan lokasi, yang melampirkan Peta Penetapan Lokasi Pendaftaran Tanah Lengkap.
 - b. SK Tim Pelaksana, disesuaikan dengan susunan Tim Ajudikasi dan pada pelaksanaan PTSL.
4. Pembentukan dan Penetapan Panitia Ajudikasi PTSL dan Satuan Tugas
- a. Panitia Ajudikasi PTSL
 - 1) Panitia Ajudikasi disusun dengan berpedoman pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
 - 2) Dalam rangka efektivitas dan efisiensi, penugasan Panitia Ajudikasi PTSL dengan memperhitungkan jarak dan/atau wilayah kerja, memperhitungkan analisis beban kerja serta kemampuan Panitia Ajudikasi, Satgas Fisik, Satgas Yuridis, dan Satgas Administrasi.
 - 3) Apabila dalam keadaan tertentu antara lain keterbatasan SDM, minimnya pelayanan rutin, Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dapat dijabat oleh Kepala Kantor Pertanahan dan pelaksanaan

pelantikan sebagai Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional setempat.

- 4) Panitia Ajudikasi PTSL dibantu oleh Satgas Fisik, Satgas Yuridis, dan Satgas Administrasi.

b. Satuan Tugas Fisik

- 1) Satgas fisik memiliki tugas:

- a) Mengumpulkan Data Fisik.
- b) Mengumpulkan informasi Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah.
- c) Melakukan perbaikan data spasial KW1-KW 3 dan K2, K3, K3.1, K3.2, K3.3, K3.4, NIB tanpa kluster.
- d) Melakukan peningkatan kualitas Bidang Tanah KW4-KW6 (K4).
- e) memastikan tanda tangan Penunjuk Batas sesuai dengan tanda tangan KTP.

- 2) Dalam melaksanakan tugasnya satgas fisik sebagai pengumpul data fisik dapat dibantu oleh Petugas Pengumpul Data Pertanahan (Puldata) atau Masyarakat Pengumpul Data Fisik.

c. Satuan Tugas Yuridis

- 1) Satgas yuridis dapat terdiri dari unsur Aparatur Sipil Negara (ASN) dan non Aparatur Sipil Negara (non ASN), yang

diketahui oleh Wakil Ketua bidang yuridis Panitia Ajudikasi PTSL.

- 2) Satgas yuridis yang berasal dari non ASN Kementerian, dapat terdiri dari perangkat desa/kelurahan, perangkat RT/RW/lingkungan, Bintara Pembina Desa (BABINSA), Bhayangkara Pembina Keamanan dan Ketertiban Masyarakat (BHABINKAMTIBMAS), organisasi kepemudaan (Karang Taruna), profesi, dan/atau unsur masyarakat lainnya.
- 3) Dalam melaksanakan tugas pengumpulan Data Yuridis, Satgas Yuridis dapat dibantu oleh unsur-unsur masyarakat antara lain perangkat desa/kelurahan, perangkat RT/RW/Lingkungan, Bintara Pembina Desa (Babinsa), Bhayangkara Pembina Keamanan dan Ketertiban Masyarakat (Bhabinkamtibmas), organisasi kepemudaan (Karang Taruna), Profesi, dan/atau unsur masyarakat lainnya atau bekerja sama dengan perguruan tinggi yang ada di wilayahnya sebagai Pengumpul Data Yuridis melalui tata cara dan pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dengan tanggung jawab tetap melekat pada Satgas Yuridis.
- 4) Dalam kegiatan PTSL PM, pengumpulan Data Yuridis dibantu dan dilakukan oleh Puldatan yang hasilnya wajib dilakukan supervisi dan verifikasi oleh Satgas Yuridis.

- 5) Jumlah Satgas Yuridis dapat dibentuk lebih dari 1 (satu) dengan menyesuaikan target yang ditetapkan.

5. Penyuluhan

a. Pelaksanaan Penyuluhan

- 1) Penyuluhan dilakukan secara masif dan menyeluruh kepada masyarakat di lokasi PTSL oleh Kepala Kantor Pertanahan, Panitia Ajudikasi, Satgas Fisik dan/atau Satgas Yuridis dengan melibatkan aparat desa/kelurahan/kecamatan, Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota/Provinsi, TNI, Polri, Kejaksaan, unsur eksternal dan/atau tokoh masyarakat.
- 2) Penyuluhan dilakukan kepada masyarakat termasuk calon peserta dan pemilik Bidang Tanah, aparat desa/kelurahan/kecamatan serta Pemerintah Daerah pada lokasi PTSL.
- 3) Penyuluhan dapat dilakukan lebih dari 1 (satu) kali disesuaikan dengan ketersediaan anggaran, dengan ketentuan peserta yang berbeda.
- 4) Penyuluhan dilakukan dengan cara pertemuan tatap muka, penyebaran brosur/leaflet/spanduk baik cetak maupun elektronik.
- 5) Setelah kegiatan penyuluhan, ditindaklanjuti dengan:

(a) Gerakan Bersama Pemasangan Tanda Batas (Gemapatas) serta pembuatan dan penyerahan Berita Acara Pemasangan dan Persetujuan Tanda Batas.

(b) Gerakan Bersama Penyiapan Data Yuridis (Gemadadis) guna penyiapan kelengkapan dokumen yuridis sebagai persyaratan pendaftaran dalam program PTSL serta pendampingan pengisian formulir pendaftaran.

b. Wujud Partisipasi Masyarakat

Partisipasi masyarakat diwujudkan melalui peran aktif masyarakat sebagai Penunjuk Batas dan pembentukan Masyarakat Pengumpul Data Fisik pada pelaksanaan PTSL. Masyarakat sebagai Penunjuk Batas melaksanakan:

1) Pemasangan tanda batas dan penunjukan batas:

a) Tanda batas dapat berupa titik/patok batas, pagar, atau tanda batas tetap lainnya yang dapat diidentifikasi pada peta foto.

b) Dalam rangka percepatan, pemasangan tanda batas diharapkan dapat dilaksanakan dengan Gerakan Bersama Pemasangan Patok Batas Bidang Tanah.

c) Pemasangan dan/atau penunjukan tanda batas dilakukan oleh Penunjuk Batas.

2) Kegiatan identifikasi dan deliniasi batas Bidang Tanah.

- 3) Pernyataan deklarasi persetujuan batas dan menerima hasil pengukuran dituangkan pada Peta Bidang Tanah Klarifikasi (Gambar Ukur Kartiran) untuk seluruh Bidang Tanah.
- 4) Menyerahkan fotokopi KTP atau NIK.

Masyarakat Pengumpul Data Fisik mempunyai tugas sebagai berikut:

- 1) Memandu masyarakat untuk mengidentifikasi batas Bidang Tanah pada peta foto, melakukan verifikasi batas dan kesepakatan batas, membantu petugas ukur dalam melaksanakan pengukuran terestris/GNSS/kombinasi di lapangan.
- 2) Penunjuk batas di lapangan dan identifikasi batas pada peta foto.
- 3) Membantu membuat Gambar Ukur/Peta Kerja.
- 4) Membantu memediasi apabila ada sengketa batas Bidang Tanah.
- 5) Membantu pelaksanaan pengumuman Peta Bidang Tanah Klarifikasi (Gambar Ukur Kartiran) untuk diklarifikasi.
- 6) Menandatangani Peta Bidang Tanah Klarifikasi (Gambar Ukur Kartiran) klarifikasi.
- 7) Membantu mengumpulkan data penggunaan dan pemanfaatan Bidang Tanah.

- 8) Mengumpulkan salinan KTP atau NIK Penunjuk Batas Bidang Tanah.
- 9) Memastikan tanda tangan Penunjuk Batas sesuai dengan tanda tangan KTP.

Sosialisasi dilaksanakan oleh masing-masing Tim di wilayah pembagian kerjanya. Dalam proses sosialisasi dan penyuluhan, masyarakat sangat antusias dengan diadakannya program PTSL ini. Penyuluhan dilakukan dengan metode diskusi yaitu adanya tanya jawab dari pemberi materi dan masyarakat yang menerima materi. Misalnya masyarakat yang kurang paham terhadap terselenggaranya PTSL, hal-hal yang berkaitan dengan turun waris apa saja syaratnya, hal-hal yang berkaitan dengan konversi apa saja syaratnya, dan pertanyaan seputar apa saja yang perlu disiapkan guna melengkapi persyaratan serta bagaimana bila terjadi perbedaan antara nama yang di persil dengan nama yang tertera di Kartu Tanda Penduduk (KTP). Hal ini dilakukan oleh masyarakat guna memperoleh kepastian dan perlindungan hukum serta pemahaman masyarakat dalam melaksanakan program PTSL.⁹⁵

Kantor Agraria Tata Ruang (ATR)/ Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tuban mulai melakukan penyuluhan mengenai PTSL 2023 di Aula Kantor Desa Ngadipuro Kecamatan Widang kabupaten Tuban pada Rabu, tanggal 1 Februari 2023.

⁹⁵ Wawancara dengan Bapak Roy, Kakantah Kabupaten Tuban tanggal 7 April 2023

Acara Penyuluhan PTSL ini dihadiri oleh ATR BPN, Kejaksaan Negeri Tuban, Polres Tuban Ibu Kepala Desa Ngadipuro Beserta Jajarannya, BPD, LPMD, RT, RW Serta Tokoh Masyarakat Desa Ngadipuro Serta Calon Pemohon PTSL Warga Desa Ngadipuro. Perwakilan dari ATR BPN Tuban mengatakan, penyuluhan tersebut bertujuan untuk memberikan informasi dan panduan kepada masyarakat mengenai tata cara pendaftaran tanah dan persyaratan apa saja yang harus dilengkapi pemohon dalam program PTSL. Dengan adanya kegiatan penyuluhan tersebut diharapkan masyarakat bisa lebih berperan aktif akan tahap-tahap yang akan ditempuh. Sehingga kedepannya terjalin harmonisasi dan kesepahaman antara ATR/BPN dan pemohon.⁹⁶

6. Pengumpulan Data Fisik dan Pengumpulan Data Yuridis

Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis oleh Satgas Fisik dan Satgas Yuridis dapat dilakukan secara bersamaan (waktu dan lokasi) maupun masing-masing satgas sepanjang di lokasi Desa/Kelurahan yang ditetapkan sebagai lokasi PTSL dengan Peta Kerja yang sama. Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis dilakukan menggunakan Aplikasi Survey Tanahku.

a. Pengumpulan Data Fisik

Data Fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar,

⁹⁶ <https://www.ngadipuro-widang.desa.id/diakses> tanggal 7 Mei 2023, pukul 19.00 WIB

termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Penentuan data fisik melalui pengukuran oleh Satgas Fisik (Satuan Petugas Fisik) secara per bidang sesuai dengan data yuridis yang telah diperoleh per desa/per pedukuhan/per kelurahan..

1) Tahap Penetapan Batas Bidang Tanah

Sebelum dilakukan pengukuran atas suatu bidang tanah, pertama kali pemohon atau pemegang hak atas tanah harus memasang tanda batas pada titik-titik sudut batas serta harus ada penetapan batas atas tanahnya terlebih dahulu. Dalam hal pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir dalam penetapan batas, maka petugas Fisik/petugas Ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban akan menghimbau agar bidang tanah harus diberi tanda batas terlebih dahulu. Apabila pemohon selalu tidak dapat hadir dalam penetapan batas, maka petugas fisik didampingi oleh petugas Kantor Desa atau panitia desa untuk menetapkan batas sementara dan dicatat dalam gambar ukurnya.⁹⁷

Begitu juga apabila dalam hal pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak bersedia menunjukkan batas atau tidak hadir pada penetapan batas, maka penetapan

⁹⁷ Wawancara dengan Bapak Roy, Kakantah Kabupaten Tuban tanggal 7 April 2023

batas sementara dilakukan oleh petugas fisik/petugas ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban berdasarkan yang terlihat. Misal pagar, pematang dan lain-lain. Batas yang ditetapkan sifatnya hanya sementara, disebabkan karena pemegang hak dan/atau pemegang hak yang berbatasan tidak berada di lokasi.⁹⁸

2) Tahap Pelaksanaan Pengukuran Tanah

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

Di Lapangan petugas fisik atau petugas ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban dalam pelaksanaan pengukuran menerapkan asas Kontradiktur Delimitasi. Asas Kontradiktur Delimitasi adalah sebuah norma yang

⁹⁸ *Ibid.*,

digunakan dalam Pendaftaran Tanah dengan mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk memperhatikan penempatan, penetapan dan pemeliharaan batas tanah secara kontradiktur atau berdasarkan kesepakatan dan persetujuan dari pihak-pihak yang berkepentingan, yang dalam hal ini adalah pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimilikinya. Ketentuan mengenai asas ini terdapat dalam Pasal 17, 18 dan 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Asas ini harus sudah terpenuhi, dalam artian bahwa telah memenuhi persetujuan pemasangan tanda batas oleh para pihak yang berkepentingan yaitu pihak pemohon dan pihak yang berbatasan dengan bidang tanah pemohon.⁹⁹ Untuk mengidentifikasi satu bidang tanah dan membedakan dengan bidang tanah lainnya, Petugas Fisik Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban dibantu oleh petugas Desa dalam meninjau bidang tanah, sehingga dengan mudah mencari dan membedakan bidang tanah yang dimaksud.

3) Gambar Ukur dan Pemetaan Bidang Tanah

Setelah pelaksanaan penetapan batas bidang dan pelaksanaan pengukuran, petugas fisik atau petugas ukur

⁹⁹ *Ibid.*,

Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban selanjutnya membuat Gambar Ukur. Gambar Ukur pada prinsipnya memuat data hasil pengukuran bidang tanah yang berupa jarak, sudut, nilai koordinat maupun gambar bidang tanah dan situasi sekitarnya. Gambar Ukur adalah dokumen tempat mencantumkan gambar suatu bidang tanah atau lebih dan situasi sekitarnya serta data hasil pengukuran bidang tanah. Dalam pengukuran petugas fisik membawa Gambar Ukur, pengukuran dilaksanakan dengan syarat dan teknis sebagai berikut:¹⁰⁰

- a) Dapat digambar
- b) Diketahui letaknya
- c) Dapat dihitung luasnya
- d) Dapat direkonstruksi

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

b. Pengumpulan Data Yuridis

Pelaksanaan awal data yuridis yang dimulai dari pengumpulan data oleh panitia desa untuk pendataan awal peserta/pemohon PTSL. Setelah mendapatkan dari

¹⁰⁰ *Ibid.*,

peserta/pemohon yang akan mengikuti program PTSL, kemudian panitia/tim dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban yang dibantu oleh panitia desa melakukan pengumpulan syarat administrasi, meliputi :

- 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya bermaterai cukup
- 2) Surat Kuasa apabila dikuasakan
- 3) Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP)
- 4) Fotocopy Kartu Keluarga (KK)
- 5) Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB
- 6) Alas Haknya (jual beli, hibah, warisan atau surat-surat lainnya yang berkaitan dengan tanah)

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

7. Penelitian Data Yuridis untuk Pembuktian Hak (Pemeriksaan Tanah)

Pemeriksaan tanah dilakukan untuk memastikan keterangan yang tertuang di dalam data yuridis sesuai dengan keadaan di

lapangan. Hal ini dilakukan dengan cara mengakui informasi yang meliputi kesesuaian nama dan profesi peserta PTSL, membandingkan keterangan yang tertera di dalam formulir isian inventarisasi dan dokumen/data yuridis dengan kesesuaian dengan kondisi penguasaan, penggunaan tanah tersebut di lapangan, serta kesesuaian letak, batas dan luas yang tertuang dalam data fisik (peta bidang tanah) dengan kenyataan di lapangan. Pada saat pemeriksaan atau memverifikasi data, petugas yuridis didampingi oleh panitia desa untuk menjelajah bidang-bidang tanah yang dimohonkan sambil mencocokkan dengan data-data yang telah terkumpul, serta menanyakan/memeriksa bahwa bidang tanah tersebut apakah terjadi permasalahan sengketa atau tidak.¹⁰¹ Apabila dalam proses pemeriksaan tanah dan panitia menemukan ketidakcocokan antara data yuridis dan data fisik, maka panitia akan mengembalikan berkas yang bersangkutan pada pemohon untuk dilengkapi terlebih dahulu, dan sama halnya apabila tanah tersebut statusnya sedang mengambang atau dengan kata lain dalam sengketa maka berkas-berkas akan dikembalikan.¹⁰²

Penelitian Data Yuridis untuk pembuktian hak dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi PTSL:

- a. Sebelum melakukan penelitian Data Yuridis untuk pembuktian hak, Panitia Ajudikasi PTSL menyiapkan Data Yuridis berupa dokumen alas hak dan Data Fisik berupa PBT yang memenuhi

¹⁰¹ *Ibid.*,

¹⁰² *Ibid*

standar teknis Pendaftaran Tanah untuk selanjutnya ditindaklanjuti menjadi SHAT.

- b. Apabila terdapat Data Fisik maupun Data Yuridis yang tidak memenuhi standar teknis Pendaftaran Tanah sehingga tidak dapat dilanjutkan menjadi SHAT, Panitia Ajudikasi dapat mengkonfirmasi kepada masing- masing satgas untuk dilakukan perbaikan atau dilengkapi.
- c. Panitia adjudikasi PTSL melaksanakan:
 - 1) Mengadakan pemeriksaan terhadap kelengkapan berkas permohonan.
 - 2) mengadakan penelitian dan pengkajian mengenai status tanah, riwayat tanah dan hubungan hukum antara tanah yang dimohon dengan peserta PTSL serta kepentingan lainnya:
 - 3) mengadakan penelitian dan peninjauan fisik atas tanah yang dimohon mengenai penguasaan, penggunaan/keadaan tanah serta batas-batas Bidang Tanah yang dimohon.
 - 4) mengumpulkan keterangan/penjelasan dari para pemilik tanah yang berbatasan.
 - 5) meneliti kesesuaian penggunaan tanah yang dimohon dengan Rencana Tata Ruang Wilayah setempat.
 - 6) melakukan sidang berdasarkan Data Fisik dan Data Yuridis hasil pemeriksaan lapang termasuk data pendukung lainnya.

- 7) memberikan pendapat, pertimbangan dan kesimpulan dapat/tidaknya diberikan hak, yang dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis.
 - d. Penggunaan surat pernyataan sebagai alat bukti dalam rangka pelaksanaan kegiatan PTSL, digunakan setelah dapat memastikan bahwa keadaan alat bukti yang diberikan ternyata tidak lengkap/tidak ada/tidak dapat dibuktikan kepemilikannya (lihat format Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah).
 - e. Dalam hal berdasarkan hasil pemeriksaan tanah masih terdapat ketidaksesuaian Data Fisik dan Data Yuridis maka Panitia Ajudikasi dapat merekomendasikan untuk dilakukan perubahan Peta Bidang Tanah.
8. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Serta Pengesahannya
- Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis dilakukan oleh Panitia Ajudikasi PTSL dan pengesahan pengumuman, terdiri dari:
- a. Persiapan pengumuman
- Panitia Ajudikasi PTSL menyiapkan pelaksanaan pengumuman yaitu:
- 1) Melakukan rekapitulasi Data Yuridis yang sudah dituangkan di dalam Risalah Penelitian Data mengenai bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan.
 - 2) Memasukkan hasil rekapitulasi Data Yuridis ke dalam Daftar Data Fisik dan Data Yuridis Bidang Tanah.

3) Menyiapkan peta bidang-bidang tanah yang akan diumumkan.

b. Pelaksanaan Pengumuman

1) Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis dilakukan selama 14 (empat belas) hari kalender yang dilaksanakan di kantor Kepala desa/kelurahan dan/atau di tempat lainnya yang dinilai strategis di wilayah penetapan lokasi PTSL atau melalui media elektronik.

2) Pengumuman memuat Data Fisik dan Data Yuridis Bidang Tanah (DI 201C) serta peta Bidang Tanah dengan menggunakan format Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201B).

3) Pihak yang berkepentingan diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan mengenai pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis sebagaimana dimaksud pada angka 2 di atas selama jangka waktu pengumuman.

4) Proses Pengumuman merupakan bentuk kontrol kualitas terhadap Daftar Data Fisik dan Data Yuridis yang dilakukan oleh pihak masyarakat terhadap hasil pengumpulan Data Fisik oleh Satgas Fisik dan Hasil Pengumpulan Data Yuridis oleh Satgas Yuridis.

c. Pelaksanaan Pengesahan Pengumuman

- 1) Pengesahan pengumuman dilakukan setelah masa pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis berakhir, maka Data Fisik dan Data Yuridis tersebut selanjutnya disahkan oleh Panitia Ajudikasi PTSL yang dibuat dalam bentuk Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 202).
- 2) Setelah pengesahan pengumuman Ketua Panitia Ajudikasi memberikan kesimpulan akhir.

Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban melakukan kegiatan pengumuman atas tanah yang dimohonkan haknya. Pengumuman dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban di balai Desa target PTSL dengan cara menempelkan pada papan pengumuman. Pengumuman dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atau sanggahan terhadap data fisik dan data yuridis. Pengumuman dilakukan dalam jangka waktu selama 14 hari. Apabila keberatan diajukan pada saat masa pengumuman maka akan ditindaklanjuti oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban, namun apabila keberatan diajukan setelah masa pengumuman maka pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban tidak akan menanggapi lebih lanjut.¹⁰³

Keberatan atau sanggahan bila muncul dari pihak yang berkepentingan baik itu oleh pemohon atau pihak keluarga ataupun

¹⁰³ *Ibid.*,

pihak lain yang merasa kepentingannya dirugikan, keberatan tersebut harus disampaikan dengan alasan yang sah disertai dengan dilengkapinya bukti-bukti yang sah. Apabila keberatan tersebut dianggap sah maka Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban berhak tidak melanjutkan proses pembuatan sertifikat dan mengembalikan berkas kepada pemohon agar permasalahannya diselesaikan terlebih dahulu, karena pada sistemnya Kantor Pertanahan adalah produk hukum secara administrasi, jadi Kantor Pertanahan hanya sekedar menunggu surat dari pihak yang bermasalah atau sedang bersengketa. Bila permasalahan atau sengketa telah selesai maka para pihak harus bersurat kembali ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban untuk mencabut dan melanjutkan kegiatan pensertifikatan. Jika kekeliruan muncul dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban oleh petugas fisik maupun petugas yuridis maka akan dilakukan perbaikan.¹⁰⁴

Kegiatan penetapan hak, dilakukan setelah proses pengumuman selesai. Sebagai persyaratan proses penetapan haknya, data fisik dan data yuridis diumumkan dalam jangka waktu selama 14 hari. Penetapan hak diproses melalui pemberian hak atas tanah dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban, atau bisa diwakilkan oleh Ketua panitia adjudikasi untuk menandatangani Surat Keputusan Penetapan Hak.¹⁰⁵

9. Tahapan Penyelesaian Kegiatan PTSL

¹⁰⁴ *Ibid*

¹⁰⁵ *Ibid*

Penyelesaian kegiatan PTSL dibagi menjadi beberapa kluster yaitu:

a. Kluster 1 (K1)

Kluster 1 (K1) merupakan kluster untuk Bidang Tanah yang Data Fisik dan Data Yuridisnya memenuhi syarat diterbitkan SHAT. Dalam rangka pengendalian dan pengawasan, terhadap Tanah objek landreform yang RTRW nya telah berubah menjadi tanah non pertanian, tanah absentee, tanah kelebihan maksimum, tanah transmigrasi yang memenuhi ketentuan Pasal 13 Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria, dapat menjadi K1 apabila Data Fisik dan Data Yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan SHAT.

b. Kluster 2 (K2)

Kluster 2 (K2) merupakan kluster untuk Bidang Tanah yang Data Fisik dan Data Yuridisnya memenuhi syarat diterbitkan SHAT namun terdapat perkara di Pengadilan dan/atau sengketa.

c. Kluster 3 (K3)

Kluster 3.1, merupakan kluster untuk produk PTSL yang telah selesai dilaksanakan sampai dengan tahap pengumpulan Data Fisik, pengumpulan Data Yuridis dilanjutkan dengan kegiatan penelitian Data Yuridis untuk pembuktian hak dan pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis, pengesahan

pengumuman, namun tidak dapat dibukukan dan diterbitkan SHAT karena subjek dan/atau objek haknya belum memenuhi persyaratan tertentu, yaitu subjek tidak bersedia membuat surat pernyataan terutang BPHTB dan/atau PPh dan/atau lokasi (objek) PTSL berada di areal Peta Indikatif Penghentian Pemberian Izin Baru (PIPIB) (mengacu Surat Sekjen HR.01/634-100/IV/2020 tanggal 20 April 2020). Kluster 3.2, merupakan kluster untuk produk PTSL yang telah selesai dilaksanakan sampai dengan tahap pengumpulan Data Fisik dan pengumpulan Data Yuridis dilanjutkan dengan kegiatan penelitian Data Yuridis untuk pembuktian hak dan pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis, pengesahan pengumuman, namun tidak dapat dibukukan dan diterbitkan SHAT karena tanahnya merupakan:

- 1) Objek P3MB, Prk 5, ABMAT (Aset Bekas Milik Asing Tionghoa), Tanah Ulayat.
- 2) Rumah Negara Golongan III yang belum lunas sewa beli.
- 3) Objek Nasionalisasi.
- 4) Objek Tanah Kotapraja atau Subjek merupakan Warga Negara Asing, BUMN/BUMD/BHMN, Badan Hukum Swasta.
- 5) Konsolidasi tanah yang tidak dapat diterbitkan sertipikat sesuai dengan ketentuan.

Kluster 3.3, merupakan kluster untuk produk PTSL yang dilaksanakan sampai dengan tahap pengumpulan Data Fisik karena tidak tersedia anggaran SHAT di tahun anggaran berjalan. Kluster 3.4, merupakan kluster untuk produk PTSL yang dilaksanakan sampai dengan tahap pengumpulan Data Fisik dan pengumpulan Data Yuridis (telah dilakukan pemberkasan) tanpa dilanjutkan penelitian Data Yuridis untuk pembuktian hak/pemeriksaan tanah dikarenakan:

- 1) Ketersediaan anggaran hanya untuk Puldasik dan Puldadis (Puldataan)
- 2) Subjek tidak bersedia Bidang Tanahnya disertipikatkan.

d. Kluster 4 (K4)

Kluster 4 (K4) merupakan kluster untuk Bidang Tanah yang objek dan subjeknya sudah terdaftar dan sudah bersertipikat hak atas tanah, yang belum dipetakan atau berasal dari data geokp KW 4, KW 5, KW 6 serta buku tanah yang belum dientrikan ke dalam sistem KKP. Kluster 4.2 (K4.2) merupakan kluster untuk Bidang Tanah terdaftar yang tidak dapat dipetakan dalam peta pendaftaran.

10. Penegasan Konversi Pengakuan Hak dan Pemberian Hak

Pengakuan dan pemberian hak diberikan 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. Penegasan konversi, pengakuan hak dan usulan pemberian hak dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi.

a. Persiapan penegasan konversi, pengakuan hak dan usulan pemberian hak

1) Setelah masa pengumuman berakhir, Ketua Panitia Ajudikasi membuat kesimpulan akhir berdasarkan Data Fisik dan Data Yuridis yang disahkan dengan Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis.

2) Kesimpulan Akhir Ketua Panitia Ajudikasi meliputi:

- a) Penegasan konversi/pengakuan hak (K1).
- b) Usulan pemberian hak (K1).
- c) Tanah dalam proses perkara/sengketa dengan (K2).
- d) Tanah belum dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikat sehingga dibuat dalam daftar tanah (K3.1 dan K3.2).

3) Kesimpulan akhir Ketua Panitia Ajudikasi dengan penyelesaian kegiatan PTSL dengan kluster K1 dilakukan dengan penegasan konversi, pengakuan hak, dan pemberian hak.

b. Penegasan konversi/pengakuan hak

- 1) Penegasan konversi, apabila alat bukti tertulisnya lengkap dan alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan.
- 2) Pengakuan hak apabila alat bukti tertulisnya tidak ada, tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan dan/atau apabila kepemilikan atas sebidang tanah tidak dapat dibuktikan dengan alat pembuktian tetapi telah dibuktikan penguasaan fisiknya selama 20 (dua puluh) tahun.

c. Pemberian hak

- 1) Dalam penyelesaian pemberian hak atas tanah negara, Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dapat mengusulkan secara kolektif untuk Bidang Tanah yang merupakan tanah negara kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan menggunakan Daftar Lampiran Usulan Pemberian Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai (DI 310), yang dilampiri dengan Risalah Penelitian Data Yuridis, Pengumuman Data Fisik dan Yuridis dan Daftar Data Fisik dan Data Yuridis (lihat format usulan pemberian hak dan format risalah penelitian Data Yuridis).
- 2) Kepala Kantor Pertanahan menetapkan pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah negara. Penetapan pemberian hak tersebut dikeluarkan

secara kolektif berdasarkan usulan pemberian hak dari Ketua Panitia Ajudikasi PTSL.

- 3) Penetapan pemberian hak atas tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan dilakukan dengan cara memberikan catatan pada halaman terakhir dalam Daftar Lampiran Surat Keputusan Pemberian Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai/Hak Wakaf sebagaimana format terlampir (lihat format Surat Keputusan Pemberian HM/HGB/HP/HW) dan diberikan nomor dan tanggal register kantor pertanahan serta diserahkan kembali kepada Ketua Panitia Ajudikasi PTSL untuk dijadikan sebagai dasar bagi pendaftaran hak atas tanah Negara.
- 4) Penomoran dan tanggal register keputusan pemberian hak dalam kegiatan PTSL sama dengan nomor dan tanggal register layanan keputusan pemberian hak pada konter aplikasi KKP.

11. Pembukuan Hak

Setelah penetapan Hak, maka tahap selanjutnya adalah pembukuan hak. Dalam proses Keputusan pemberian hak atas tanah. Pihak yang bertanggung jawab dalam hal ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban dan ketua tim yang bertugas melalui hasil penelitian dan pengolahan data dari tim yuridis yang menetapkan apakah layak diterbitkan sertifikat atau tidak. Dengan

ditandatanganinya Risalah panitia A oleh Ketua panitia adjudikasi. Proses selanjutnya adalah pembuatan sertifikat atas nama pemohon.

12. Penerbitan dan Penyerahan Sertifikat

Penerbitan sertifikat pada intinya sama seperti pembuatan buku tanah/pembukuan hak. Panitia adjudikasi mencetak sertifikat hak atas tanah, dan Kepala Kantor melakukan penandatanganan sertifikat. Dalam melakukan penyerahan sertifikat PTSL, pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban selalu melibatkan panitia desa, karena tidak serta merta sertifikat yang telah jadi ini tidak ada masalah. Masalah dalam hal kesalahan gambar, kesalahan luas pengukuran dan lain sebagainya, hal ini dimaksudkan apabila ada masalah dapat langsung diselesaikan.

13. Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan

- a. Panitia Adjudikasi PTSL melakukan pengelompokan, pengolahan, penyimpanan dan penyerahan data PTSL yang meliputi:
 - 1) Dokumen Data Yuridis yang terdiri dari identitas pemegang hak, alas hak/surat pernyataan, berita acara yang dibuat panitia, bukti pengumuman, berita acara pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis serta surat keputusan pemberian hak.
 - 2) Dokumen Data Fisik yang terdiri dari data pengukuran dan perhitungan hasil pengukuran, Gambar Ukur, Peta Bidang Tanah dan Surat Ukur.
 - 3) Daftar Isian Pendaftaran Tanah dan hak atas tanah.

- 4) Buku tanah.
 - 5) Sertipikat Hak Atas Tanah (SHAT);
 - 6) Warkah K2, K3.1, K3.2, K3.3 dan K3.4.
 - 7) Bukti administrasi keuangan; dan h. data administrasi lainnya.
- b. Warkah yang menjadi dasar pelaksanaan PTSL (K1, K2, K3.1, K3.2, K3.3 dan K3.4) agar dilakukan proses digitalisasi sesuai dengan petunjuk proses digitalisasi dokumen/warkah.
 - c. Khusus untuk warkah di luar K1 tata cara penyimpanannya dilakukan secara digital melalui proses pemindaian dan disusun berdasarkan nomor berkas pendaftaran per tahun disimpan dalam pangkalan data kementerian. Warkah asli setelah dipindai dikembalikan kepada pemilik dengan diberi terapan berupa cap atau tulisan bahwa dokumen ini sudah dipergunakan untuk pendaftaran dengan Output K2/K3.1/K3.2/K3.3/K3.4.
 - d. Penyimpanan data hasil kegiatan PTSL harus dilakukan dalam bentuk elektronik.
 - e. Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menyerahkan hasil pelaksanaan kegiatan PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan pada akhir kegiatan atau dapat dilakukan secara berkala dan disertai dengan data hasil pelaksanaan kegiatan PTSL dalam bentuk analog dan digital.

- f. Penyerahan seluruh hasil kegiatan PTSL dan warkah dibuat dalam bentuk Berita Acara Serah Terima yang ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dan Kepala Kantor Pertanahan secara periodik berdasarkan penyelesaian setiap penetapan lokasi PTSL.
 - g. Sertipikat Hak Atas Tanah (SHAT) diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya dan sertipikat wakaf diserahkan kepada nadzir secara bertahap. Penyerahan sertipikat dilakukan pada saat tahun anggaran berjalan atau paling lambat pada triwulan satu tahun berikutnya.
 - h. Hasil kegiatan PTSL disimpan, didokumentasikan dan diarsipkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.
 - i. Bentuk, cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumen PTSL dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
14. Pelaporan

Pelaporan pelaksanaan kegiatan PTSL dilaksanakan pada saat terjadi permasalahan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL dan PTSL selesai dilaksanakan. Pelaporan pada saat terjadi permasalahan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan tembusan Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan dan Kepala Kantor Wilayah BPN. Pelaporan pada saat PTSL selesai dilaksanakan secara

berjenjang dan berkala dari Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN, dan Menteri. Laporan kemajuan pelaksanaan kegiatan PTSL selain dilaksanakan melalui Sistem Kendali Mutu Pelayanan Pertanahan (SKMPP), dan secara berkala kepada Menteri c.q. Direktur Jenderal Infrastruktur Keagrariaan dan Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan.

Tahapan dari kegiatan pendaftaran tanah adalah kegiatan pengumpulan data fisik yang meliputi:

- a. Penetapan batas bidang tanah.
- b. Pengukuran batas bidang tanah.
- c. Pemetaan bidang tanah.
- d. Pengumuman data fisik.
- e. Menjalankan prosedur dan memasukkan data dan informasi yang berkaitan dengan data fisik bidang tanah di aplikasi KKP dengan berpedoman kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengukuran dan pemetaan bidang tanah.

Adapun ruang lingkup tugas pengukuran dan pemetaan yang dilakukan oleh panitia PTSL Kabupaten Tuban, sebagai berikut :¹⁰⁶

- a. Ketersediaan peta dasar pendaftaran tanah.
- b. Metode pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah.
- c. Petugas pelaksana pengukuran dan pemetaan bidang tanah.

¹⁰⁶ *Ibid.*

- d. Proses pengukuran bidang tanah dan pengumpulan informasi bidang tanah.
- e. Pelaksanaan pemetaan bidang tanah.
- f. Entri data dan integrasi data dalam aplikasi komputerisasi kegiatan pertanahan (KKP).
- g. Pengumuman.
- h. Kendali mutu kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah sistematis lengkap.
- i. Pelaporan.

Mengenai biaya dalam program PTSL di Kabupaten Tuban dikenakan sebesar Rp. 150.000,- per bidang tanah yang dimohonkan. Pembebanan biaya kepada masyarakat dimungkinkan mengacu pada Surat Keputusan Bersama Tiga Menteri yaitu Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan Menteri Dalam Negeri serta Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi No.25/SKB/V/2017, No. 590-3167A, No. 34 Tahun 2017 tentang pembiayaan persiapan pendaftaran tanah sistematis lengkap diktum ketujuh menginstruksikan pembebanan biaya untuk wilayah V yaitu Bali dan Jawa sebesar Rp. 150.000,-. Biaya PTSL yang sudah termasuk meliputi biaya operasional, patok, dan materai. Pembayaran langsung dibayarkan kepada Panitia PTSL dengan bukti berupa kwitansi pembayaran rangkap dua yang satu untuk pemohon dan yang satu

untuk arsip. Dimana dalam hal administrasi pemohon harus melakukan pembayaran secara tunai.¹⁰⁷

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis, banyak temuan yang merujuk pada suatu kesimpulan bahwa BPN Kabupaten Tuban secara instansi yang melaksanakan program PTSL dapat mengimplementasikan kebijakan ini dengan baik. Pelaksanaan program ini dikendalikan dengan baik oleh implementor yaitu tenaga pelaksana program PTSL di BPN Kabupaten Tuban.

Teori yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum. Berdasarkan teori kepastian hukum, Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu: *Pertama*, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. *Kedua*, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. *Ketiga*, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. *Keempat*, hukum positif tidak boleh mudah diubah. Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan.

Menurut teori kepastian hukum, hukum positif adalah perundang-undangan. Maka sebagaimana diamanatkan pasal 19 UUPA. Pasal tersebut

¹⁰⁷ *Ibid.*,

mencantumkan ketentuan-ketentuan umum dari pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.¹⁰⁸

Berdasarkan teori kepastian hukum, ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, yang sekaligus juga merupakan dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh jaminan kepastian hukum berkenaan dengan hak atas tanah yang memberikan kepastian mengenai:

1. Hak atas tanah.

¹⁰⁸ Wahyu Baskoro, *Jurisdiction Overview Implementation of Rights Transfer to Land & Building Registration with Selling-Buying Deed*, *Sultan Agung Notary Law Review (SANLaR)*, Vol. 3 No 2 (2021): June 2021, hal.10

2. Siapa yang mempunyai tanahnya
3. Tanah yang dimiliki letak, luas, batas-batasannya hal ini sangat penting untuk mencegah sengketa.
4. Hukum yang berlaku terhadap tanah tersebut supaya lebih mudah mengetahui wewenang apa saja serta kewajiban pemegang hak atas tanah.¹⁰⁹

Berdasarkan teori kepastian hukum, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Bahwa hal-hal yang mengikat kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan tanah harus diikuti dengan kegiatan pendaftaran tanah baik yang dimiliki oleh masyarakat maupun oleh badan hukum ke kantor pertanahan guna mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah yang dikuasainya atau yang dimilikinya. Sebenarnya pada sebuah mekanisme pencatatan tanah menjelaskan tentang apa yang didata, wujud penyimpanan serta pelaporan data yuridisnya dan wujud tanda bukti haknya.

Teori hukum menyatakan bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. Pelaksanaan pendaftaran tanah ini merupakan salah satu cara untuk memperoleh sertipikat guna kepastian hukum terhadap tanah dan atau bangunan yang dimilikinya. Hal ini sejalan dengan teori kepastian hukum yang secara normatif menyatakan bahwa hukum positif tidak boleh mudah diubah artinya ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena dapat memberikan pengaturan secara jelas dan logis. Jelas

¹⁰⁹ Bachtiar Effendi, 1993, *Kumpulan Tulisan Tentang Tanah*, Alumni, Bandung, hal.80

dalam arti tidak menimbulkan keragu-raguan atau multitafsir, dan logis dalam arti hukum tersebut menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma ataupun adanya kekaburan dan kekosongan norma. Penjelasan Pasal 6 huruf i Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234, menetapkan bahwa dalam pembuatan peraturan perundang-undangan salah satunya harus mencerminkan adanya asas kepastian hukum.

Keefektifan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) dapat dicapai apabila manfaat atau kelebihan yang diberikan lebih banyak daripada kelemahan atau kekurangannya. Berdasarkan teori efektivitas Soerjono Soekanto, efektif adalah taraf sejauh mana suatu kelompok dapat mencapai tujuannya. Hukum dapat dikatakan efektif jika terdapat dampak hukum yang positif, pada saat itu hukum mencapai sasarannya dalam membimbing ataupun merubah perilaku manusia sehingga menjadi perilaku hukum.¹¹⁰ Mengenai tentang efektivitas hukum berarti membicarakan daya kerja hukum itu dalam mengatur dan atau memaksa masyarakat untuk taat terhadap hukum. Hukum dapat efektif jika faktor-faktor yang mempengaruhi hukum tersebut dapat berfungsi dengan sebaik-baiknya. Suatu hukum atau peraturan perundang-undangan akan efektif apabila warga masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan atau dikehendaki oleh Peraturan

¹¹⁰ Soerjono Soekanto, 1988, *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, Ramadja Karya., Bandung, hal. 80.

Perundang-Undangan tersebut mencapai tujuan yang dikehendaki, maka efektivitas hukum atau peraturan perundang-undangan tersebut telah dicapai. Ukuran efektif atau tidaknya suatu Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dapat dilihat dari perilaku.

Menurut penulis, efektivitas pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) dapat dicapai dengan memaksimalkan sosialisasi terus menerus kepada masyarakat serta memperbaiki Sumber Daya Manusia (SDM) di kantor Pertanahan. Namun dalam proses pembuatan sertifikat tanah, tak jarang masih ditemui hambatan di lapangan. Salah satunya terkait batas tanah yang dapat menyebabkan sengketa antar masyarakat pemilik tanah. Hal ini dialami oleh Lasiran, seorang petani dari Desa Ngadirejo, Kabupaten Tuban, saat mengikuti proses pendaftaran tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Lasiran mengatakan, secara terus terang tidak ingin sengketa dengan tetangga itu sampai terjadi. Namun, ia menyadari terjadinya sengketa batas juga disebabkan karena ketidakpedulian pemilik tanah, termasuk dirinya sendiri yang selama ini tidak memasang patok sesuai dengan standar yang berlaku. Lasiran kemudian mengatakan, sempat memberhentikan proses pendaftaran tanah yang sedang berlangsung karena masih adanya argumen terkait batas kepemilikan tanah. Namun, setelah dilakukan mediasi dan sosialisasi terkait pentingnya memanfaatkan momentum PTSL dari pihak Kantor Pertanahan maupun pemerintah desa, akhirnya sengketa batas tersebut dapat diselesaikan secara kekeluargaan dan menemukan kesepakatan antara pihak yang bersangkutan.

Lasiran kemudian mengaku tidak menyesal mengikuti program PTSL. Justru baginya PTSL sangat menguntungkan lantaran dapat mengurai permasalahan yang ia alami. Selain itu, ia merasa tidak dipersulit dalam proses pembuatan sertipikat tanah miliknya.¹¹¹

Contoh kasus diatas sengketa tanah terjadi karena perbedaan batas tanah. Setelah mengikuti PTSL akhirnya sengketa tersebut dapat diselesaikan dan kepastian hukum kepemilikan tanah antara pihak yang bersengketa dapat tercapai. Ini artinya menurut penulis PTSL efektif dapat mencegah dan menyelesaikan sengketa pertanahan seperti target BPN Kabupaten Tuban yaitu meningkatkan kepastian hukum, mencegah dan menyelesaikan sengketa tanah. Hal ini juga sejalan dalam teori efektivitas, bahwa hukum dikatakan efektif apabila berdampak positif bagi perilaku manusia.

Manfaat dari PTSL ini menurut Kakantah Kabupaten Tuban sangatlah besar. Manfaat bisa dirasakan secara langsung maupun tidak, antara lain berupa penataan administrasi pertanahan, pembangunan satu peta, digitalisasi pertanahan dalam rangka pembangunan basis data elektronik. Ini sebagai langkah menuju modernisasi sehingga dapat mengurangi masalah sengketa dan konflik pertanahan, serta peningkatan pendapatan daerah. Selain itu, tentu tujuan akhir yang dituju adalah demi pengembangan aset dan ekonomi kerakyatan. Diharapkan sertipikat dapat digunakan untuk pengembangan

¹¹¹ <https://www.sinarpagibaru.id/berita/>, diakses tanggal 1 Juni 2023, Pukul 19.00 WIB

ekonomi kerakyatan. Salah satu caranya bisa melalui pengembangan Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM).¹¹²

Tujuan yang hendak dicapai dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) 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.¹¹³

Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) telah efektif, dapat dilihat dari tujuan yang hendak dicapai melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). PTSL Kantor Tanah (Kantah) Kabupaten Tuban berhasil mencapai target dalam memaksimalkan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2022. Sukses program ini tidak terlepas dari sosialisasi terkait yang terus diperluas. Hasilnya jika dilihat dari target penyelesaian pendaftaran tanah di Tuban, sudah 10.000 sertipikat yang menjadi target tahun 2022 berhasil diselesaikan semua. Target pemetaannya sendiri sejumlah 20.050 bidang dan telah selesai dilaksanakan di tujuh desa. Pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Tuban telah berjalan dengan efektif, walaupun ada beberapa kendala didalamnya.

¹¹² Wawancara dengan Bapak Roy, Kakantah Kabupaten Tuban tanggal 7 April 2023

¹¹³ Alfian Agum, Efektifitas Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), *Jurnal Yusticia Fakultas Hukum Universitas Darul 'Ulum*, Jombang, Vol . 10 No. 1. 19 Maret 2021 hal.56

Namun dapat diatasi karena adanya keterlibatan langsung dari berbagai pihak untuk mengajak masyarakat mendaftarkan tanahnya agar memiliki sertifikat tanah yang sah secara hukum. PTSL efektif dapat mencegah dan menyelesaikan sengketa pertanahan seperti target BPN Kabupaten Tuban yaitu meningkatkan kepastian hukum, mencegah dan menyelesaikan sengketa tanah. Hal ini juga sejalan dalam teori efektivitas, bahwa hukum dikatakan efektif apabila berdampak positif bagi perilaku manusia.

Selain melakukan tahapan wawancara dengan beberapa narasumber, penelitian juga dilakukan dengan membagikan kuesioner online untuk mengetahui seberapa paham dan efektifnya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Indonesia. Berikut ini hasil yang diperoleh.

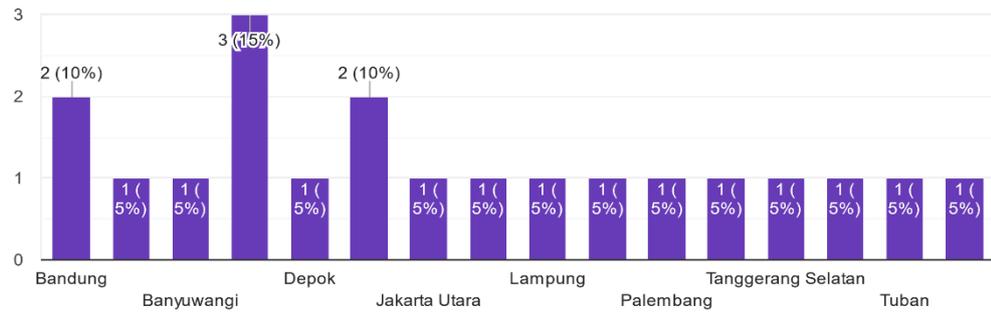
Seberapa tahu Anda mengenai Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)?
20 jawaban



Grafik 1.

Dimana domisi Anda saat ini?

20 jawaban



Grafik 2.

Apa tujuan utama diselenggarakannya Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)?

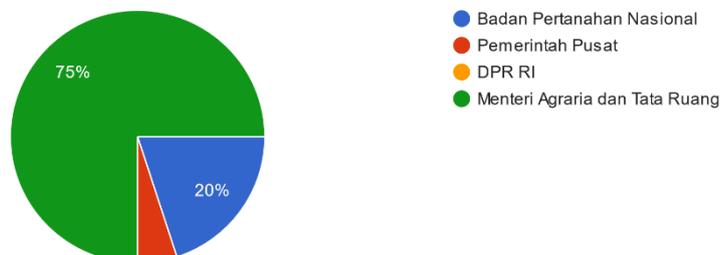
20 jawaban



Grafik 3.

Siapa yang menginisiasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)?

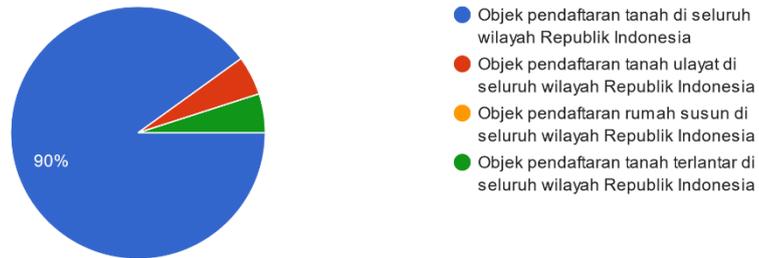
20 jawaban



Grafik 4.

Apa Objek Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)?

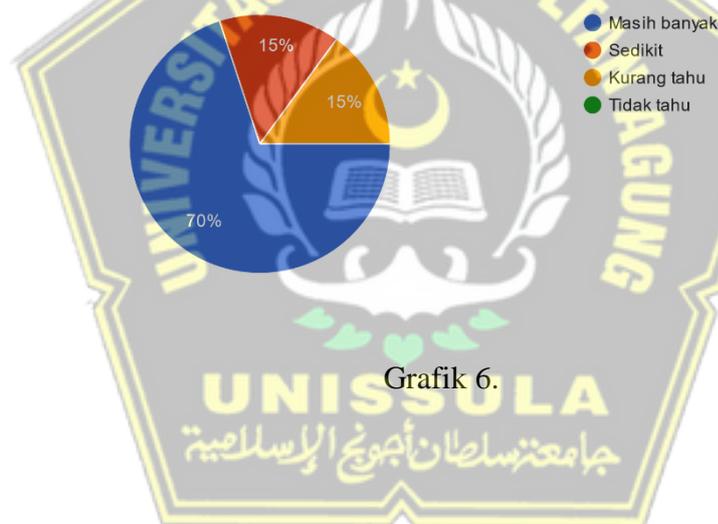
20 jawaban



Grafik 5.

Apakah masih banyak problematika mengenai pendaftaran tanah di Indonesia?

20 jawaban



Grafik 6.

Apa yang Anda ketahui tentang keuntungan dari pendaftaran tanah pertama kali dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)?

20 jawaban



Grafik 7.

Untuk mengatasi kendala dan permasalahan pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), apa yang dilakukan Kepala Kantor Pertanahan setempat?

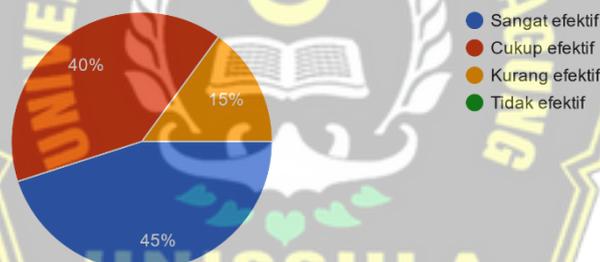
20 jawaban



Grafik 8.

Apakah pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sudah efektif?

20 jawaban



Grafik 9.

Berdasarkan hasil penyebaran kuisioner melalui Google Form tersebut (<https://forms.gle/G5QFgZPRY5iwBvmv6>) yang diisi oleh orang-orang yang berada di berbagai wilayah Indonesia, dapat ditarik kesimpulan bahwa masih banyak yang kurang mengetahui apa itu Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Dari 20 orang responden, 45 persen diantaranya menilai bahwa program tersebut sangat efektif, 40 persen

menilai program tersebut cukup efektif, dan 15 persen sisanya menilai program PTSL kurang efektif.

B. Kendala dan Solusi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Tuban

Tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan bangsa Indonesia, hal ini karena negara Indonesia merupakan negara agraris, sehingga setiap kegiatan yang dilakukan oleh sebagian besar rakyat Indonesia senantiasa membutuhkan dan melibatkan soal tanah. Bahkan sebagian besar masyarakat, tanah dianggap sebagai sesuatu yang sakral, karena disana terdapat simbol status sosial yang dimilikinya.¹¹⁴ Pemerintah telah secara terus menerus berusaha melaksanakan Pendaftaran tanah di seluruh wilayah negara untuk menjamin kepastian hukum. Namun hingga saat ini, penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut belum memberikan hasil yang memuaskan. Wilayah yang telah dilaksanakan pendaftaran tanah belum mencapai 100%. Jika tidak segera ditingkatkan, maka akan munculnya berbagai konflik dan sengketa pertanahan.¹¹⁵ Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hak

¹¹⁴ Bagas Imam Arianto, Gunarto, Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kantor BPN Kabupaten Grobogan, *Prosiding : Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 2*, Unissula Semarang, 18 Oktober 2019, hal. 353

¹¹⁵ Maulida Soraya Ulfah, Denny Suwondo. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Demak. *Prosiding : Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 2*. Unissula Semarang. 18 Oktober 2019. hal. 2

dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertipikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan kepemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pendaftaran hak-hak atas tanah merupakan jaminan dari Negara, dan merupakan suatu instrumen penting untuk perlindungan pemilik tanah.¹¹⁶

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) melakukan pendataan atas tanah terpusat pada satu desa yang mana seluruh tanah yang belum memiliki sertipikat dalam satu desa tersebut akan dibuatkan sertipikat. Hal ini berbeda dengan program PRONA karena pada PRONA pendataan tanah dan penerima sertipikat tanah dilakukan secara merata pada desa maupun kelurahan dalam satu kabupaten namun penerbitan sertipikat tanah tidak menyeluruh. Tanah-tanah pada satu desa akan dilakukan validasi terlebih dahulu untuk mendapatkan data apakah tanah tersebut merupakan tanah sengketa atau tidak.¹¹⁷ Tanah-tanah yang masih sengketa akan ditunda terlebih dahulu penerbitan sertipikatnya sampai mendapat kejelasan hukum atas tanah tersebut.

Kendala adalah keadaan atau faktor yang membatasi, menghalangi, atau mencegah pencapaian sasaran, kekuatan yang memaksa pembatalan

¹¹⁶ Anis Ayu Rahmawati. Achmad Sulchan. *Op.cit.*, hal. 885

¹¹⁷ Siti Halimah, Widayati, *The Role of the National Land Agency in the Complete Systematic Land Registration (PTSL) Program*, *Jurnal Konstatering (JK)*, Volume 1 No. 4, October 2022, Unissula, Semarang, hal.1558

pelaksanaan. Dalam pelaksanaan PTSL di Kabupaten Tuban, BPN Tuban mengalami beberapa kendala, diantaranya yaitu :¹¹⁸

1. Teknis

Kendala secara teknis adalah hal-hal yang terjadi akibat kesalahan teknis yang diluar dari perkiraan implementasinya. Adapun kendala tersebut dikarenakan permasalahan teknis, seperti ketidaktersediaan pihak-pihak terkait seperti kepala kelurahan yang dibutuhkan dalam memenuhi legislasi berkas masyarakat sehingga memperlambat masyarakat dalam melakukan pendaftaran. Di bidang pengukuran, kendala teknis yang dihadapi oleh implementor adalah berdasarkan evaluasi pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kabupaten Tuban 2022, kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang dilaksanakan belum menyeluruh pada area desa/kelurahan yang telah ditetapkan sebagai lokasi kegiatan, peningkatan kualitas data baik untuk bidang tanah terdaftar terpetakan (KW 1, 2, dan 3) maupun bidang tanah terdaftar yang belum terpetakan (KW 4, 5, dan 6) dan bidang tanah yang belum terdaftar yang dilaksanakan secara sistematis lengkap, mengelompok dalam satu wilayah desa/kelurahan lengkap. Dari hasil pelaksanaan pekerjaan masih di temukan hal-hal sebagai berikut:

- a. Hasil pengukuran dan pemetaan kegiatan PTSL masih sporadis.

¹¹⁸ Wawancara dengan Bapak Roy, Kakantah Kabupaten Tuban tanggal 7 April 2023

- b. Data hasil pengukuran bidang tanah belum terdaftar masih ditemukan tumpang tindih (*overlap*) dengan data bidang tanah yang sudah terdaftar terpetakan.
- c. Antara bidang tanah terdaftar terpetakan (KW 1, 2, 3) masih terdapat tumpang tindih (*overlap*).
- d. Bidang tanah terdaftar terpetakan belum sesuai dengan kondisi sebenarnya di lapangan.
- e. Terdapat hambatan pada pelaksanaan pemetaan bidang tanah K4 (KW 4, 5, 6).

Berdasarkan temuan permasalahan tersebut di atas, diketahui bahwa penyebabnya antara lain tidak tersedianya peta dasar pendaftaran yang komprehensif dan tidak dilengkapi dengan Peta Foto maupun Citra Satelit Resolusi Tinggi (CSRT) yang bergeoreferensi. Pada kegiatan PTSL tahun 2023 ini kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dilakukan secara menyeluruh pada area desa/kelurahan yang telah ditetapkan sebagai lokasi kegiatan, baik untuk bidang tanah yang sudah terdaftar, peningkatan kualitas bidang tanah terdaftar yang belum terpetakan, dan bidang tanah yang belum terdaftar yang dilaksanakan secara sistematis lengkap mengelompok dalam satu wilayah desa/kelurahan lengkap. Kegiatan ini diutamakan dilaksanakan pada lokasi desa/kelurahan yang belum pernah ditunjuk sebagai lokasi PTSL dan dalam pengumpulan data fisiknya wajib dilaksanakan berdasarkan pada peta foto yang dibuat.

2. Sumber Daya Manusia

Sumber daya bisa menjadi sebuah kendala dalam sebuah implementasi kebijakan. Adapun yang menjadi tantangan dan hambatan pada implementasi Kebijakan PTSL dalam penerbitan sertipikat tanah secara menyeluruh oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tuban adalah keterbatasan tenaga pelaksana. Dalam pelaksanaannya petugas lapangan dan masyarakat yang dilayani sangat berbeda jauh perbandingannya. Sehingga para implementor yang tersedia harus bekerja sangat keras untuk menyelesaikan pekerjaannya. Selain itu 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.

Adanya hambatan tersebut tidak membuat BPN Kabupaten Tuban putus asa. BPN Kabupaten Tuban telah mengupayakan agar pelaksanaan PTSL tetap seperti sebagaimana mestinya. Adapun solusi dari BPN Kabupaten Tuban menanggapi persoalan tersebut adalah dengan terus meningkatkan kualitas Sumber Daya Manusia (SDM) aparaturnya seperti dengan melakukan workshop kepada para petugas, serta masif melakukan sosialisasi kepada masyarakat yang dilibatkan, agar masyarakat lebih siap dalam melakukan PTSL. Peningkatan

kualitas SDM tersebut juga disiapkan untuk melakukan modernisasi kantor dengan penggunaan sistem elektronik. Upaya modernisasi dilakukan dengan mengoptimalkan e-office pada setiap kegiatan pertanahan dan akan membangun penggunaan e-filing system dan e-certificate yang didukung oleh SDM yang ahli dan terampil. Untuk mengatasi kendala dan permasalahan pelaksanaan PTSL, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban terus melakukan evaluasi berdasarkan pelaksanaan PTSL pada tahun sebelumnya (*lesson and learned*) serta manajemen risiko.

Selain itu, dalam pelaksanaan PTSL di Kabupaten Tuban, ditemukan adanya sertifikat ganda yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan setempat dalam program PTSL sebelumnya yang masih menggunakan sistem manual, bahkan sampai saat ini belum dilakukan penetapan titik koordinat lokasi tanah yang akan didaftarkan. Dalam hal ini disebabkan karena belum tertibnya administrasi Desa yang menyebabkan penerbitan Sertifikat ganda dalam program PTSL. Permasalahan lainnya yang dihadapi contohnya problem saat ini biasanya Desa hanya menunjukkan Buku C desa kepada tim Panitia Ajudikasi padahal Buku C desa itu belum di coret sama Pihak Desa. Oleh karenanya otomatis Buku C yang tertera sudah sesuai dengan Buku C Desa padahal Buku C tersebut sudah menjadi Sertipikat. Akan tetapi ketika dilakukan pendataan dan pengukuran oleh BPN, tim ajudikasi yang terjun ke lapangan selain ke Desa untuk

mencocokkan data, tim wajib meninjau langsung kelengkapan dengan foto GPS di lokasi dengan dihadiri oleh pemohon, BPN dan Pihak Desa.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) telah berjalan dengan cukup baik, meskipun masih memiliki beberapa kendala dalam pelaksanaannya. Namun, kendala tersebut tidak mengganggu pelaksanaan program secara keseluruhan. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tuban berupaya maksimal dan bertanggung jawab atas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), agar dapat membantu mempercepat pencapaian target pendaftaran tanah di Indonesia. Dengan terlaksananya program tersebut, masyarakat berharap bahwa program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dapat terus dilaksanakan guna membantu masyarakat kecil untuk memiliki sertifikat tanah yang sah secara hukum.



C. Contoh Akta / Litigasi

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

VIEZTANIO FYNANDA AUGUSTINE, SH., M.Kn.
DAERAH KERJA KABUPATEN TUBAN
SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK
INDONESIA

Nomor : 5/KEP-20.5/III/2018

Tanggal 22 Mei 2018

Jalan Panglima Sudirman Nomor 17 Kabupaten Tuban

Telp. (021) 733 7045 Fax. (021) 733 7048

AKTA JUAL BELI

Nomor: 100/2023

Lembar Pertama

Pada hari ini, Rabu tanggal 24 (dua puluh empat) bulan Mei tahun 2023 (dua ribu dua tiga). -----

Hadir dihadapan Saya **VIEZTANIO FYNANDA AUGUSTINE, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 22 Mei 2018 Nomor 5/KEP-20.5/III/2018 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Tuban dan berkantor di Jalan Panglima Sudirman Nomor 17, Kabupaten Tuban dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang Saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini: -----

I.-Tuan IRFAN HAKIM, lahir di Jakarta pada tanggal 16 September 1980, Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta,

bertempat tinggal di Tuban, Jalan Veteran Nomor 90, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 003, Kelurahan Kutorejo, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan 3173051609800002.-----

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

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

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

II.-Tuan M. FAJAR, lahir di Solo pada tanggal 30 April 1944, Warga Negara Indonesia, Pensiunan, bertempat tinggal di Kabupaten Tuban, Jalan Panglima Sudirman Nomor 5, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 002, Sidomulyo, Kabupaten Tuban, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan 3271063004440001, untuk sementara berada di Jakarta. ---

“Selaku Pembeli”, untuk selanjutnya disebut:-----

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

Para penghadap dikenal oleh Saya. -----

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

- Hak Guna Bangunan: Nomor 1647/Kutorejo atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 03

April 2012 Nomor 00011/Jati Padang/2012 seluas 222 m² (dua ratus dua puluh dua meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 09.02.04.03.07270 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : 31.71.030.005.014-4281.0.-----

- terletak di: -----
- Provinsi : Jawa Timur.--
 - Kota : Kabupaten Tuban
 - Kecamatan : Tuban
 - Kelurahan : Kutorejo
 - Jalan : Veteran Nomor 100

Jual beli ini meliputi pula: -----

-Sebuah bangunan rumah tinggal berikut segala turutan-turutannya setempat dikenal sebagai Jalan Veteran Nomor 100, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 003, yang didirikan berdasarkan Surat Izin Mendirikan Bangunan tertanggal 18 Desember 2013, Nomor 6547/IMB/2013 yang dikeluarkan oleh Dinas Perizinan Bangunan Kabupaten Tuban atas nama Kepala Dinas Pengawasan Dan Penertiban Bangunan Provinsi Jawa Timur.-----

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

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

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

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

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

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

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

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

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

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

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

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

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

1. Masing-masing pihak menjamin mengenai kebenaran identitas masing-masing pihak yang diberikan dalam akta ini sesuai tanda pengenal yang disampaikan pada saya, Pejabat dan

masing-masing pihak bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut.-----

2. Para pihak telah mengetahui letak dan kondisi Objek Jual Beli.—
3. Pihak Pertama juga menjamin bahwa surat tanda bukti hak/sertipikat adalah satu-satunya yang sah/tidak pernah dipalsukan dan tidak pernah dibuat duplikatnya atau salinannya oleh instansi yang berwenang atas permintaannya.---

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

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

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

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

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

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

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

- 1.-Tuan UMAR MA'RUF, lahir di Jakarta pada tanggal 21 Juni 1975, Warga Negara Indonesia, Karyawan, bertempat tinggal di Kabupaten Tuban, Jalan Gajah Mada Nomor 19, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 010, Kelurahan Jarkali, Kecamatan Sidorejo, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan 3271062106750001 ; -----
- 2.-Nyonya ADELIA , lahir di Jakarta pada tanggal 18 Maret 1979, Warga Negara Indonesia, Karyawan, bertempat tinggal di

Kabupaten Tuban, Jalan Moh Yamin Nomor 50, Rukun Tetangga 009, Rukun Warga 003, Kelurahan Gedongombo, Kecamatan Semanding, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan 3271061803790001 kedua-duanya pegawai Pejabat Pembuat Akta Tanah. -----

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

Pihak Pertama

Pihak Kedua

IRFAN HAKIM

M. FAJAR

Persetujuan istrinya

NUR FADILLAH

Saksi

Saksi

UMAR MA'RUF

ADELIA

Pejabat Pembuat Akta Tanah

VIEZTANIO FYNANDA AUGUSTINE, SH., M.Kn.



BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian diatas, simpulan dalam penelitian ini adalah :

1. Efektivitas pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam pencegahan sengketa tanah di Kabupaten Tuban telah berjalan dengan efektif, meskipun ada beberapa kendala didalamnya. Ini artinya menurut penulis PTSL efektif dapat mencegah dan menyelesaikan sengketa pertanahan. Mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Tuban melalui beberapa tahapan yaitu Persiapan, Penyuluhan, Pengumpulan data Yuridis, Pengolahan Data Yuridis dan Pembuktian Hak, Pemeriksaan Tanah, Pengumuman, Pengesahan, Penerbitan Surat Keputusan Penetapan Hak dan Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak, Pembukuan Hak, Penerbitan dan penyerahan Sertipikat, Pengelolaan Dokumen, dan Pelaporan.
2. Kendala dalam pelaksanaan PTSL di Kabupaten Tuban secara teknis adalah ketidak tersediaan para pihak dari kelurahan yang terkait, dan di bidang pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang belum menyeluruh dilaksanakan. Adapun kendala dari faktor SDM adalah keterbatasan tenaga pelaksana dan kurangnya kesadaran masyarakat dalam melakukan PTSL. Solusi yang dilakukan adalah dengan melakukan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dilakukan secara

menyeluruh pada area desa/kelurahan yang telah ditetapkan sebagai lokasi kegiatan, dan dengan meningkatkan kualitas SDM dan masih melakukan sosialisasi kepada masyarakat.

B. Saran

Saran dalam penelitian ini adalah :

1. Kepada BPN Kabupaten Tuban seharusnya meningkatkan kembali kegiatan sosialisasi ke masyarakat. Agar masyarakat lebih memahami akan pentingnya pelaksanaan program PTSL.
2. Kepada warga masyarakat hendaknya berperan aktif dan memanfaatkan program PTSL agar pelaksanaan PTSL dapat berjalan dengan lancar dan warga mendapatkan haknya berupa sertipikat hak milik sehingga memberi kepastian hukum bagi pemilikinya sehingga mencegah sengketa kepemilikan dan batas tanah.
3. Perlu dilakukan penguatan kendali mutu atas tiap tahapan PTSL, serta pembekalan peta kerja yaitu peta dasar, peta pendaftaran tanah, peta kawasan, peta SPIPP dan data aset Pemda/BUMN/ BUMD) pada petugas lapangan yang melakukan pendataan PTSL;
4. Sebaiknya diadakan pula *review* ulang dan penyempurnaan juknis pelaksanaan anggaran PTSL serta kendali mutunya

DAFTAR PUSTAKA

A. Al'Qur'an

Al-Qur'an Surah Al-Anbiya

Al-Qur'an Surah Hud

B. Buku

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

Anwar Sanusi, 2014, *Metodologi Penelitian Bisnis*, Penerbit Salemba, Jakarta.

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

Bachtiar Effendi, 1993, *Kumpulan Tulisan Tentang Tanah*, Alumni, Bandung.

Budi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Hukum Tanah Nasional Jilid I, Djambatan, Jakarta.

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

Cst Kansil, Christine S.t Kansil, Engelien R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jala Permata Aksara, Jakarta.

D.Y Witanto, 2012, *Hukum Acara Mediasi Dalam Perkara Perdata Dilingkungan Peradilan Umum Dan Peradilan Agama Menurut PERMA No. 1 tahun 2008*, Alfabeta, Bandung,.

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

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

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

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

Jan Michiel Otto, 2006, *terjemahan Tristan Moeliono dalam Shidarta, Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, Refika Aditama, Bandung.

- John Salindeho, 1987, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Juknis PTSL 2023, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional.
- L.J Van Apeldoorn dalam Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, Refika Aditama, Bandung.
- Maman, Rachman, 1999, *Strategi dan Langkah-Langkah Penelitian*, IKIP Semarang Press, Semarang.
- Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, 1984, *Metode Penelitian Survei*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Muchsin, 2015, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-1, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Otje Salman Dan Anton F Susanto, 2004, *Teori Hukum Mengingat, Mengumpulkan Dan Membuka Kembali*, Refika Aditama Press, Jakarta.
- Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya.
- Priyatna, 2001, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa APS*, Fikahati Aneska, BANI.
- Priyatna, 2002, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Rachmadi Usman, 2003, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bakri, Bandung.
- Rahmat Ramadhani, Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah, *Journal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari – Juni 2017.
- Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung.
- Rusmadi Murad, 2001, *Menyingkir Tabir Masalah Pertanahan Rangkaian Tulisan dan Materi Ceramah*, Mandar Maju, Bandung.
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Satjipto Rahardjo, 2003, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta.
- Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana, Universitas Sebelas Maret, Surakarta.

- Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, Refika Aditama, Bandung.
- Soerjono Soekanto, 1988, *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, Remadja Karya., Bandung.
- Soerjono Soekanto, 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Penerbit, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sudarsono, 2010, *Kamus Hukum Edisi Terbaru*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo dalam H. Salim Hs, 2010, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sumadi Suryabrata, 1998, *Metodologi Penelitian*, Raja Grafindo, Jakarta.
- Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta.
- Urip Santoso, 2008, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.

C. Jurnal dan Penelitian

- Alfian Agum, Efektifitas Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), *Jurnal Yusticia Fakultas Hukum Universitas Darul 'Ulum*, Jombang, Vol . 10 No. 1. 19 Maret 2021 .
- Andhi Nur Rahmadi, Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dalam Pencegahan Mafia Tanah Di Kota Probolinggo, *Jurnal Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Malikussaleh (JSPM)*, Volume 3 Nomor 1 Tahun 2022.
- Anis Ayu Rahmawati, Achmad Sulchan, Kebijakan Untuk Memperlancar Pemberkasan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora, *Jurnal Akta*, Volume 5 Nomor 4, December 2018.
- Bagas Imam Arianto, Gunarto, Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kantor BPN Kabupaten Grobogan, Prosiding : *Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU)* 2, Unissula Semarang, 18 Oktober 2019.
- H.M Arba, Implikasi Hukum Peningkatan Status Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HP) Atas Rumah Tinggal Obyek Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik Terhadap Kreditur, *Jurnal Hukum Jatiswara* , 2017 , Fakultas Hukum, Universitas Mataram
- Helianthus Rudianto, Muhamad Heriyanto, Penerapan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Ngada, *Jurnal Ilmiah Administrasi Pemerintahan Daerah*, Volume 14 Nomor 1.

- Kusmaryanto, Gunarto, Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 3 September 2017.
- Maulida Soraya Ulfah, Denny Suwondo, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Demak, *Prosiding : Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 2*, Unissula Semarang, 18 Oktober 2019.
- Metta Djoan, Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam Pendaftaran Tanah, *Jurnal Ilmiah Hukum*, Volume 10 Nomor 1 Januari 2015.
- Novita Riska, Analisis Yuridis Sertipikat Tanah Hak Milik Elektronik (*E-Certificate*) Demi Mewujudkan Kepastian Hukum, *Jurnal Signifikan Humaniora*, Vol. 2, No. 4 (2021) Agustus.
- Putri Bahagia Ningrum, Kami Hartono, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), *Prosiding : Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 4*, Unissula Semarang, 28 Oktober 2020 .
- Siti Halimah, Widayati, *The Role of the National Land Agency in the Complete Systematic Land Registration (PTSL) Program*, *Jurnal Konstatering (JK)*, Volume 1 No. 4, October 2022, Unissula, Semarang.
- Wahyu Baskoro, *Jurisdiction Overview Implementation of Rights Transfer to Land & Building Registration with Selling-Buying Deed*, *Sultan Agung Notary Law Review (SANLaR)*, Vol. 3 No 2 (2021): June 2021
- Yulia Rumanti, Peranan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah-Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah di Kabupaten Bolang Mongondow Sulawesi Utara, *Tesis Hukum*, UNDIP, Semarang, tahun 2010.

D. Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Dasar 1945

KUHPerdata

Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang mengatur mengenai tentang hak-hak atas tanah, air, dan udara.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat.

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

E. Internet

<https://tubankab.go.id/page/profil-tuban>,

<https://www.rumah.com/>

<https://petisi.co/>,

<https://surabayapagi.com>,

<https://www.ngadipuro-widang.desa.id/>

<https://www.sinarpagibaru.id/berita/>,

