

**PERAN KANTOR PERTANAHAN DALAM UPAYA MENINGKATKAN
KESADARAN MASYARAKAT MENGENAI PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN CIREBON**

TESIS



Oleh :

VANY AGUSTIN

NIM : 21302100176

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2023

HALAMAN JUDUL

**PERAN KANTOR PERTANAHAN DALAM UPAYA MENINGKATKAN
KESADARAN MASYARAKAT MENGENAI PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN CIREBON**

TESIS

**Diajukan untuk penyusunan Tesis
Program Studi Kenotariatan**

Oleh :

VANY AGUSTIN

NIM : 21302100176

Program Studi : Kenotariatan



PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2023

HALAMAN PERSETUJUAN

**PERAN KANTOR PERTANAHAN DALAM UPAYA MENINGKATKAN
KESADARAN MASYARAKAT MENGENAI PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN CIREBON**

TESIS

Oleh :

VANY AGUSTIN

NIM : 21302100176

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh;

Pembimbing
Tanggal,


Dr. Ahmad Hadi Prayitno, S.H., M.H.
NIDN. 0608048103


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

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

HALAMAN PENGESAHAN
PERAN KANTOR PERTANAHAN DALAM UPAYA MENINGKATKAN
KESADARAN MASYARAKAT MENGENAI PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP DI KANTOR PERTANAHAN

KABUPATEN CIREBON

TESIS

Oleh :

VANY AGUSTIN

NIM : 21302100176

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 31 Agustus 2023
Dan Dinyatakan LULUS

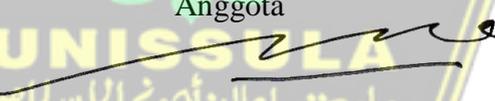
Tim Penguji

Ketua,


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

NIDN. 0615087903

Anggota


Dr. Ahmad Hadi Prayitno, S.H., M.H.

NIDN. 0608048103

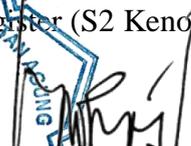
Anggota

Dr. Taufan Fajar Rivanto, S.H., M.Kn.

NIDK. 8905100020

Mengetahui,

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


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

NIDN. 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : VANY AGUSTIN

NIM : 21302100176

Program Studi : Kenotariatan

Fakultas/Program : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Peran Kantor Pertanahan Dalam Upaya Meningkatkan Kesadaran Masyarakat Mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon” 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, 23 Agustus 2023

Yang Menyatakan



Vany Agustin
21302100176

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama	: Vany Agustin
NIM	: 21302100176
Program Studi	: Kenotariatan
Fakultas	: Hukum

Dengan ini saya menyatakan karya ilmiah berupa Tugas Tesis dengan Judul :

"PERAN KANTOR PERTANAHAN DALAM UPAYA MENINGKATKAN KESADARAN MASYARAKAT MENGENAI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CIREBON"

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksekutif untuk disimpan, dialihmediakan, 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, 23 Agustus 2023

Yang Menyatakan



Vany Agustin

21302100176

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

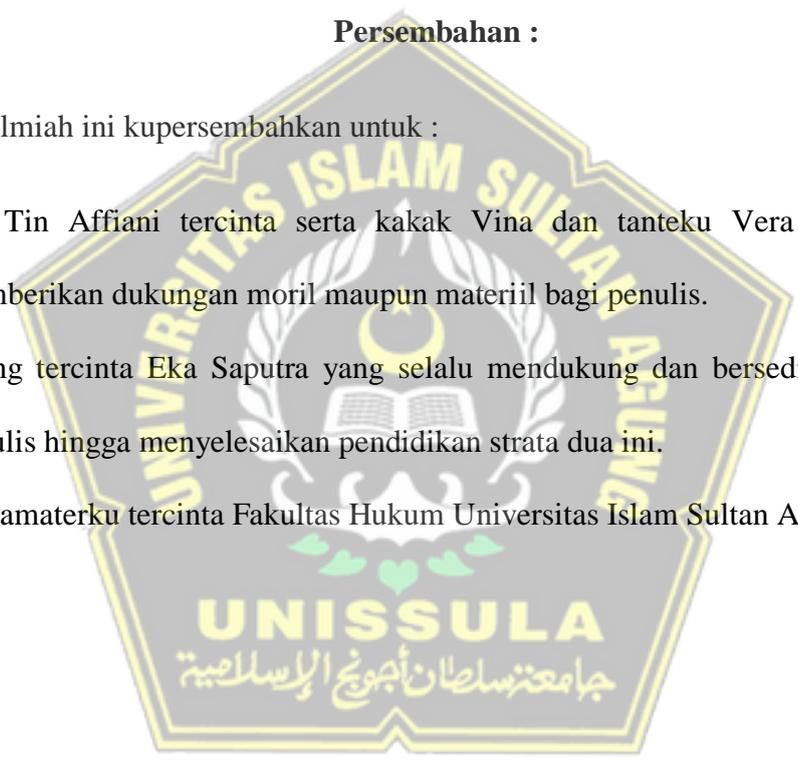
“Tidak ada kesuksesan tanpa kerja keras. Tidak ada keberhasilan tanpa kebersamaan. Tidak ada kemudahan tanpa doa”

(Ridwan Kamil)

Persembahan :

Karya ilmiah ini kupersembahkan untuk :

1. Ibu Tin Affiani tercinta serta kakak Vina dan tanteku Vera yang selalu memberikan dukungan moril maupun materiil bagi penulis.
2. Orang tercinta Eka Saputra yang selalu mendukung dan bersedia menunggu penulis hingga menyelesaikan pendidikan strata dua ini.
3. Almamaterku tercinta Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.



Kata Pengantar

Segala puji syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayah serta karunia-Nya kepada penulis. Karena dengan segala curahat nikmat-Nya yang tak terhingga sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul: Peran Kantor Pertanahan Dalam Upaya Meningkatkan Kesadaran Masyarakat Mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon, sebagai tanggung jawab terakhir penulis dalam menyelesaikan program studi strata dua (S2) Magister Kenotariatan di Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) dengan baik. Sholawat serta salam semoga tetap tercurahkan pada Nabi Muhammad SAW, sebagai teladan pemimpin umat sepanjang jalan yang terang yaitu Agama Islam.

Dalam penulisan tesis ini penulis sadar bahwa tanpa bantuan dari berbagai pihak, tesis ini tidak akan terwujud sebagaimana adanya sekarang ini. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terimakasih yang telah tulus dan ikhlas memberikan kasih sayang, doa, perhatian, dukungan moral, dan materiil yang telah diberikan selama ini. Dan penulis menyampaikan ucapan terimakasih sebesar-besarnya kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt., M. Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Dr. Ahmad Hadi Prayitno, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis dalam menyusun tesis ini.

6. Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn. selaku Dosen yang telah memberikan masukan dan arahan kepada penulis dalam menyusun tesis ini.
7. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Serta Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Ibu Tin Affiani sebagai orangtua penulis yang telah memberikan doa, kasih sayang sebesar-besarnya, tenaga, serta dukungan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan salah satu mimpi orangtua dengan baik.
9. Vany Agustin sebagai penulis yang telah semangat berjuang sampai saat ini.
10. Eka Saputra sebagai calon suami penulis yang telah mendengarkan keluh kesah, memberikan semangat, bantuan, serta motivasi dan selalu menemani penulis dalam proses penyelesaian tugas akhir ini.
11. Teman dan sahabat penulis Marlina Asokawati, Adei Lia M, Ameleea Iryanty K, Asri Alfina, Rosi Cahya N, Ryana Intan P.D, dan Syifaul Habibah yang telah memberikan dukungan kepada penulis untuk mendengarkan keluh kesah selama penyelesaian tugas akhir ini.
12. Teman-teman mahasiswa seperjuangan Fitri Mardiana, Yophinadiyyul Fauqalida A, Ajeng Anjarsari, Arie Arisandy H, Dedi Yansyah, Reksi Yanuar A, Shaza Refa Yuhana, dan Didik Pramono sebagai sesama pejuang tugas akhir penulis yang selalu mengeluh bersama, terimakasih atas bantuan selama perkuliahan hingga tugas akhir, serta kesan-kesan selama perkuliahan ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih ada kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Oleh sebab itu, segala kritik dan saran yang membangun bagi penulis diharapkan dikemudian hari dapat menghasilkan karya yang lebih baik dan diterima dengan senang hati.

Akhir kata penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membaca dan yang membutuhkan.

Semarang, 23 Agustus

2023

Yang Menyatakan

Vany Agustin
21302100176

ABSTRAK

Pendaftaran tanah di Indonesia merupakan hal yang harus dilakukan oleh masyarakat untuk memperoleh kepastian hukum terhadap tanah yang dimilikinya. Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 pada ketentuan umum Pasal 1 angka 1 yakni pendaftaran tanah sistematis lengkap, yang mempunyai makna kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.

Jenis penelitian hukum yang digunakan adalah yuridis empiris. Yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Kesadaran masyarakat dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Cirebon ini masih rendah karena untuk lokasi program PTSL ini tiap tahunnya berbeda-beda dan minat masyarakat di setiap desa lokasi relatif berbeda. Bahwa di Kabupaten Cirebon masih banyak bidang tanah yang belum didaftarkan. Pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon belum berjalan dengan efektif.

Bahwa masih tingginya masyarakat yang belum mendaftarkan tanah miliknya. Upaya yang dapat dilakukan ATR/BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon dalam menjalankan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah bekerjasama dengan masyarakat dalam mempercepat program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Diharapkan untuk kegiatan PTSL selanjutnya agar melakukan kegiatan penyuluhan yang menyeluruh dan menjelaskan secara rinci dan gamblang sehingga dapat terciptanya kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya melalui kegiatan PTSL.

Kata Kunci : Masyarakat, Sertifikat, Tanah

ABSTRACT

Land registration in Indonesia is something that must be done by the community to obtain legal certainty for the land they own. In the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of BPN Number 35 of 2016 in the general provisions of Article 1 point 1 namely complete systematic land registration, which means the activity of land registration for the first time carried out simultaneously which includes all land registration objects that have not been registered in village area or other names stipulated by that.

The type of legal research used is empirical juridical. Empirical juridical is legal research regarding the enactment or provisions for the implementation of normative law in action on any particular legal event that occurs in society.

Public awareness of the Complete Systematic Land Registration Program in Cirebon Regency is still low because the location of the Complete Systematic Land Registration Program each year is different and the interests of the community in each location village are relatively different. That in Cirebon Regency there are still many land that have not been registered. Complete Systematic Land Registration at the Cirebon District Land Office has not been running effectively.

That there are still many people who have not registered their land. Efforts that can be made by the ATR/BPN of the Cirebon District Land Office in carrying out the Complete Systematic Land Registration Program are to cooperate with the community in accelerating the Complete Systematic Land Registration Program. It is hoped that for subsequent Complete Systematic Land Registration Program activities to carry out comprehensive counseling activities and explain in detail and clearly so that public awareness can be created to register their land through Complete Systematic Land Registration Program activities.

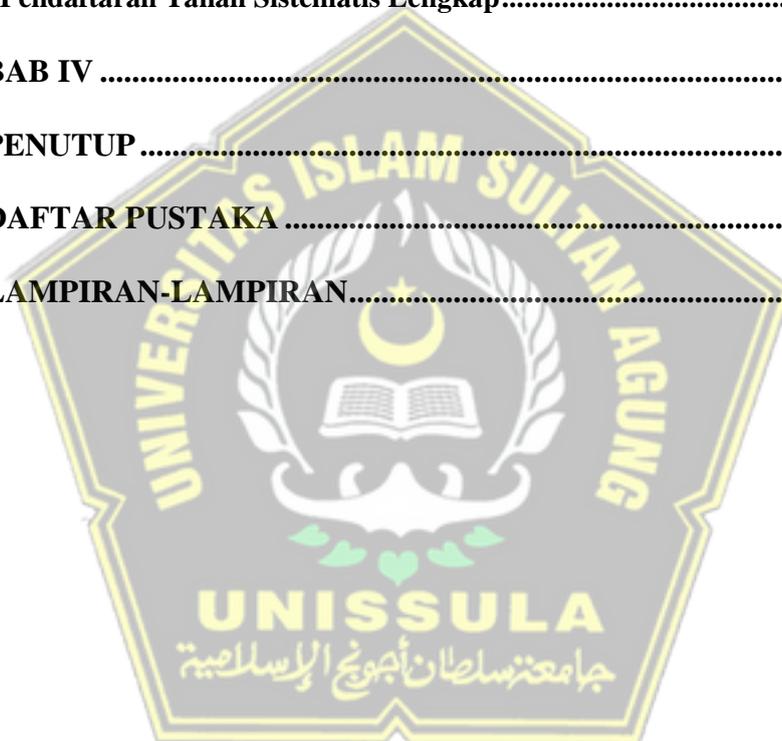
Keywords: Community, Certificate, Land



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vi
Kata Pengantar	vii
ABSTRAK.....	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	12
E. Kerangka Konseptual	13
F. Kerangka Teori.....	28
G. Metode Penelitian	31
H. Sistematika Penulisan	39
BAB II.....	41
KAJIAN PUSTAKA	41
A. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional	41
B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah.....	46

C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap...	53
BAB III	61
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	61
A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cirebon.....	61
B. Peran Kantor Pertanahan dalam Upaya Meningkatkan Kesadaran Masyarakat mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cirebon.....	67
C. Kendala dan Solusi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cirebon dalam Upaya Meningkatkan Kesadaran Masyarakat mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	77
BAB IV	82
PENUTUP	82
DAFTAR PUSTAKA	84
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	92



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia yang kaya akan sumber daya alamnya tentu saja merupakan anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa yang tak ternilai. Tanah merupakan salah satu sumber kekayaan alam, yang mana menjadi modal dasar rakyat Indonesia. Modal tersebut tentu saja dapat digunakan sebagai pembangunan bagi kemajuan bangsa kita.

Negara diberikan hak secara konstitusional untuk menguasai atas air, bumi, serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Negara menguasai dan sebesar-besarnya dipergunakan untuk kemakmuran rakyat sebagaimana termaktub dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI Tahun 1945.¹ Tanah memiliki arti penting bagi kelangsungan hidup manusia. Sebagai sumber kehidupan, keberadaan tanah dalam kehidupan mempunyai arti dan sekaligus memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai social asset dan capital asset. Sebagai social asset tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia dalam hidup bermasyarakat, sedangkan capital asset, tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya.² Mengingat arti pentingnya tanah bagi kelangsungan hidup masyarakat maka diperlukan

¹ Umar Said Sugiharto, Surtaman dan Noorhudha Muchin, 2015, *Hukum Pengadaan Tanah, Pengadaan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*, Stara Press, Malang, hal. 1.

² Jayadi Setiabudi, 2013, *Panduan Lengkap Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, hal. 5.

pengaturan yang lengkap dalam hal penggunaan, pemanfaatan, pemilikan dan pembuatan hukum yang berkaitan dengan hal tersebut.

Pembangunan yang terkait dengan tanah, dapat dilihat baik dari dalam bidang infrastruktur untuk kepentingan umum, maupun pembangunan yang sifatnya untuk pribadi. Kepentingan umum yang dimaksud seperti yang tercantum dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, antara lain tanah yang digunakan untuk pembangunan pertahanan dan keamanan nasional, jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api; waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya; pelabuhan, bandar udara, dan terminal; infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi; pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik; jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah; tempat pembuangan dan pengolahan sampah; rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah; fasilitas keselamatan umum; tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah; fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik; cagar alam dan cagar budaya; kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa; penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa; prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah; prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan pasar umum dan lapangan parkir umum.

Pembangunan yang sifatnya untuk memenuhi kepentingan pribadi, contohnya pembangunan rumah, dan perumahan. Kesemuanya, baik untuk pembangunan yang sifatnya untuk memenuhi kebutuhan publik, maupun pribadi, tentu saja memerlukan tanah. Tanah-tanah tersebut di Indonesia pengelolaannya ada pada Badan Pertanahan Nasional.

Kepemilikan tanah-tanah tersebut tentu saja perlu didukung dengan pengadministrasian yang tertib dan teratur. Cara yang dapat ditempuh yakni dengan melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Untuk memperoleh kepastian hukum dan kepastian akan hak atas tanah Undang-Undang Agraria No. 5 Tahun 1960 telah meletakkan kewajiban kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang ada di seluruh Indonesia, disamping bagi pemegang hak untuk mendaftarkan hak atas tanah yang ada padanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.³

Tanah merupakan bagian dari permukaan bumi yang secara hukum agraria diatur mengenai hak atas tanah.⁴ Pengaturan yang lengkap dalam hal penggunaan, pemanfaatan, pemilikan dan pembuatan hukum yang berkaitan dengan tanah bertujuan untuk menghindari terjadinya sengketa tanah baik yang menyangkut pemilikan maupun perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya. Lambannya proses pembuatan sertifikat tanah selama ini juga menjadi pokok perhatian pemerintah.

Dalam Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 di sebutkan bahwa Negara Indonesia adalah negara

³ Djoko Prakosa dan Budiman Adi Purwanto, 1985, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 19.

⁴ Waskito dan Hadi Anowo, 2017, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, Kencana, Jakarta, hal. 8.

hukum, oleh karena itu tentu harus adanya suatu aturan hukum yang memberikan suatu jaminan kepastian hukum mengenai pendaftaran tanah di Negara Republik Indonesia.⁵ Sebagai landasan utama pembangunan nasional dalam bidang pertanahan, sesuai dengan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan bahwa “bumi, air dan seluruh kekayaan alam yang terkandung dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”⁶ Dengan menyadari bahwa tanah merupakan aset paling penting dalam kehidupan manusia terutama tempai tinggal dan mata pencaharian, maka semakin dirasakan pula perlunya penataan dan penertiban dibidang pertanahan agar fungsi tanah dapat dimanfaatkan sebesar-besarnya dan sebaik-baiknya bagi kepentingan seluruh rakyat di wilayah yang bersangkutan.

Pemerintah melakukan rangkaian kegiatan guna memberi jaminan serta perlindungan dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah. Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pemerintah telah menyelenggarakan pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadik.

⁵ Hilaire. Nigel D. White. McCoubrey, 1999, *Textbook and Jurisprudence*, Blackstone Press Limited, London, hal. 88.

⁶ Lihat Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-XI/2013 yang menyatakan bahwa Pasal 33 UUD NRI 1945 merupakan bentuk konstiusionalitas dari dianutnya demokrasi ekonomi yang berarti dasar penyelenggaraan dari pengelolaan sumber daya alam di Indonesia didasarkan pada sila keempat dan sila kelima Pancasila.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar diseluruh wilayah 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. Pendaftaran tanah di Indonesia merupakan hal yang harus dilakukan oleh masyarakat untuk memperoleh kepastian hukum terhadap tanah yang dimilikinya.⁷

Dapat ditemukan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 pada ketentuan umum Pasal 1 angka 1 yakni pendaftaran tanah sistematis lengkap, yang mempunyai makna kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 ternyata dinilai mengakomodir kebutuhan yang ada, maka aturan tersebut diubah dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017. Tidak berselang lama, peraturan menteri ini pun dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata

⁷ Lisnadia Nur Aviva, dkk, 2022, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah*, <https://www.jurnaltunasagraria.stpn.ac.id/index.php/JTA/article/download/186/170>, hal 198, diakses pada tanggal 5 Maret 2023 Pukul 15.20 WIB

Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, namun semua ketentuan pelaksanaan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017.

Pada tahun 2018, muncul peraturan menteri kembali yakni Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Alasan adanya peraturan menteri ini karena masih terdapat beberapa permasalahan dalam pelaksanaan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017, sehingga memerlukan penyempurnaan substansi/materi dengan menyesuaikan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pendaftaran tanah maupun ketentuan pertanahan lainnya agar terselenggara pendaftaran tanah sistematis lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Implementasi dari pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 6 Tahun 2018. Pasal 1 ayat (2) dalam peraturan menteri ini menjelaskan bahwa pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi objek pendaftaran tanah diseluruh 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.

Sasaran pendaftaran tanah secara Sistematis adalah pendaftaran untuk hak atas tanah yang belum bersertipikat melalui proses pemberian, pengakuan dan konveksi hak atas tanah dengan tetap berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Untuk menentukan daerah mana yang akan ditetapkan sebagai lokasi pendaftaran tanah secara Sistematis maka dikeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menetapkan bahwa penunjukkan lokasi pendaftaran tanah secara Sistematis oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional dan untuk penetapan lokasi, dibutuhkan informasi baik dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi maupun dari Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Penentuan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis diprioritaskan di desa atau kelurahan. Hal ini sudah ditentukan dalam Pasal 46 Ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah lebih diutamakan di wilayah kelurahan/desa yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. Sebagian wilayahnya sudah terdaftar secara sistematis
2. Jumlah maksimum bidang tanah yang terdaftar lebih kurang 30% (tiga puluh persen) dari perkiraan jumlah bidang tanah yang ada
3. Merupakan daerah pengembangan perkotaan
4. Merupakan daerah pertanian yang produktif
5. Tersedianya titik - titik berangka dasar teknik nasional.

Dengan Pendaftaran tanah secara sistematis ini masyarakat yang mempunyai tanah yang belum bersertipikat akan merasa terbantu sekali dengan proyek ini, karena pemerintah lebih aktif dalam melakukan kegiatannya. Diadakannya kebijakan pendaftaran tanah yang dilakukan secara sistematis dilatar belakangi karena adanya:

1. Kepentingan masyarakat, yaitu adanya ketidakpastian hukum mengenai pemilikan dan batas-batas tanah
2. Adanya kepentingan pemerintah dalam rangka pembuatan peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan sebagai landasan untuk melaksanakan kebijaksanaan administrasi pertanahan.
3. Perlu tersedianya informasi pertanahan yang dituangkan dalam bentuk peta dan daftar.

Penyelenggaraan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini diharapkan dapat mewujudkan pembangunan yang nyata bagi Indonesia, dan memastikan penerima sertifikat tepat sasaran, sehingga masyarakat dapat memulai peningkatan kualitas hidup yang lebih baik. Serta mengakselerasi program kerja Pemerintah dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk

memberikan rangsangan dan partisipasi kepada pemegang hak atas tanah agar mau melakukan sertifikat atas tanahnya. Pendaftaran tanah dengan cara ini dianggap dapat memberi hasil yang lebih besar dalam waktu yang relatif lebih singkat, karena pengumpulan data pendaftaran tanahnya dilakukan serentak mengenai semua bidang tanah yang ada dalam suatu desa atau kelurahan dan masyarakat luas mengetahui diadakannya pendaftaran tanah, sehingga keberatan-keberatan yang ada dapat segera diketahui pula.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang pelaksanaannya dilakukan oleh pemerintah dalam upaya untuk mempercepat pendaftaran hak sertifikat tanah di seluruh wilayah negara Indonesia dapat dikatakan gagal, karena target sertifikat yang diterbitkan dengan biaya yang dikeluarkan tidak sebanding dengan sertifikat tanah yang didaftarkan, padahal dikeluarkannya keputusan menteri dalam negeri tersebut adalah dalam upaya untuk melakukan percepatan pensertifikatan tanah secara massal dengan biaya yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara⁸. Fakta-fakta di lapangan menimbulkan pertanyaan mengenai bagaimana Aturan yang dipakai oleh Badan Pertanahan Nasional.

Di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon masih banyak terdapat tanah-tanah yang belum didaftarkan dan belum bersertipikat, karena namun dalam pelaksanaannya, pasti ada hambatan, baik dalam pelaksanaan administrasi maupun dari masyarakat itu sendiri.

Pelaksanaan PTSL pada kenyataannya belum berjalan dengan optimal, hal demikian sebagai akibat dari akan arti penting dari sertifikat tanah yang

⁸ Mohammad, Yamin Lubis dan Abdur Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hal. 192

masih belum seluruhnya dipahami oleh masyarakat. Masyarakat pada umumnya kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, hal ini dilatar belakangi masyarakat kurang mendapat informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah. Karena kurangnya informasi yang akurat dan mudah dipahami masyarakat tentang pendaftaran tanah, akan mempengaruhi kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya.

Penulis mencoba mengurai factor apa yang menyebabkan kurangnya kesadaran masyarakat untuk mengikuti program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Cirebon. Faktor-faktor tersebut diantaranya adalah ketidaktahuan akan pentingnya sertipikat tanah, mahal nya biaya pendaftaran tanah, kualitas pelayanan aparat pertanahan, ketidaktahuan tujuan pendaftaran hak atas tanah, dan kurangnya sosialisasi dari Pemerintah mengenai pendaftaran tanah. Selain itu, masyarakat masih ada yang belum begitu mengerti akan pentingnya suatu pendataan tanah. Sebagian masyarakat tidak mengetahui pendaftaran tanah tersebut. Ada juga yang tidak mengerti prosedur pendaftaran tanah. Sehingga berdasarkan latar belakang ini peneliti mengkaji mengenai peran kantor pertanahan dalam upaya meningkatkan kesadaran masyarakat mengenai pendaftaran tanah sistematis lengkap di kantor pertanahan Kabupaten Cirebon.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dapat dikemukakan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon?

2. Bagaimana Peran Kantor Pertanahan dalam Upaya Meningkatkan Kesadaran Masyarakat mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon?
3. Bagaimana Kendala dan Solusi Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon dalam Upaya Meningkatkan Kesadaran Masyarakat mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang telah dinyatakan sebelumnya, maka untuk mengarahkan suatu penelitian diperlukan adanya tujuan dari suatu penelitian. Tujuan penelitian dikemukakan secara deklaratif dan merupakan pernyataan-pernyataan yang hendak dicapai dalam penelitian tersebut.⁹ Berdasarkan perumusan masalah diatas, maka penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon?
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Peran Kantor Pertanahan dalam Upaya Meningkatkan Kesadaran Masyarakat mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis Kendala dan Solusi Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon dalam Upaya Meningkatkan Kesadaran Masyarakat mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

⁹ Soekanto, S., & Mamudji, S, 2007, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 118-119.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian dapat diuraikan dalam dua hal, pertama manfaat dari segi akademik yaitu menunjang pengembangan ilmu pengetahuan dan kedua manfaat dari segi praktis yaitu berupa sumbangsi bagi masyarakat atau dunia praktek terhadap suatu hal yang berkaitan dengan hukum.¹⁰ Salah satu faktor pemilihan masalah dalam penelitian ini adalah bahwa hasil penelitian ini dapat bermanfaat karena nilai dari sebuah penelitian ditentukan oleh besarnya manfaat yang dapat diambil dari adanya penelitian tersebut. Suatu penelitian yang berhasil adalah penelitian yang dapat memberi manfaat atau faedah, baik secara tertulis maupun praktis.¹¹ Hasil penelitian ini nantinya dapat dirasakan manfaatnya baik bagi dari penulis sendiri maupun oleh masyarakat luas. Adapun manfaat yang diharapkan penulis dari penelitian ini antara lain:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan hukum agraria, serta dapat memberikan masukan-masukan tentang pendaftaran sertifikat tanah di Kabupaten Cirebon; dan
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat melengkapi literatur yang telah ada dan menjadi bahan penelitian lebih lanjut.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi semua

¹⁰ Mezak, M. H. 2006. *Jenis, Metode dan Pendekatan Dalam Penelitian Hukum*. Law Review: Fakultas Hukum Universitas Harapan, hal. 95.

¹¹ Nurhayati, N. 2010. *Pelaksanaan penyusunan program legislasi daerah Kota Surakarta untuk menunjang fungsi legislasi Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Surakarta* (Doctoral dissertation, Fakultas Hukum), hal. 8.

pihak, baik masyarakat maupun pemerintah, dalam hal ini Kantor Pertanahan, yang berperan dalam melaksanakan pendaftaran sertifikat tanah sebagai upaya meningkatkan pelayanan pendaftaran sertifikat tanah kepada masyarakat.

E. Kerangka Konseptual

1. Hukum Tanah

Tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebut dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu “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”. Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹²

Tanah yang dimaksud disini adalah hanya mengatur tentang haknya saja, yaitu hak atas tanah tersebut yang sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 4 ayat (1). Dimana hak-hak atas

¹² Urip Santoso, 2013, *Hukum Agraria*, Kencana, Jakarta., hal. 9-10.

tanah/hak atas permukaan bumi terdiri dari beberapa macam, yang dapat didapat dimiliki dan dikuasai oleh seseorang atau lebih dan badan-badan hukum.

Objek Hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.

Hukum Tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.¹³

Menurut Pasal 2 ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengatakan bahwa “Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk”:

¹³ *Ibid*, hal. 10-11.

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

Dari pengertian diatas, hukum agraria merupakan suatu kelompok sebagai bidang hukum yang masing-masing mengatur hak dan kewajiban sumber daya alam tertentu. Kelompok tersebut ialah¹⁴:

1. Hukum Tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, dalam arti permukaan bumi;
2. Hukum Air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air;
3. Hukum Pertambangan yang mengatur hak-hak penguasaan atau bahan-bahan galian yang dimaksudkan oleh Undang-Undang Pokok Pertambangan.
4. Hukum perikanan yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung didalam air;
5. Hukum Penguasaan Atas Tenaga dan Unsur-Unsur dalam Ruang Angkasa (Bukan "Space Law"), mengatur hak-hak ruang penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa

¹⁴ Boedi Harosono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hal. 8.

yang dimaksudkan dalam pasal 48 Undang-Undang Pokok Agraria.

Hak-hak atas tanah ditentukan dalam Pasal 16 Jo Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria, antara lain:

a. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, bahwa “semua hak tanah mempunyai fungsi sosial”.

Turun-temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus-menerus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya, sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila disbanding hak atas tanah yang lain, hak milik juga tidak memiliki batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah lepas. Penuh artinya hak milik atas tanah memberikan kewenangan kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya.

Hak milik atas tanah dapat dimiliki oleh perseorangan warga Negara Indonesia dan badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah. Dalam menggunakan hak milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial atas tanah yaitu, dalam

menggunakan tanah harus sesuai dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburannya dan mencegah kerusakan.¹⁵

b. Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana sesuai aturan dalam Pasal 29 Undang-Undang Pokok Agraria, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menambahkan guna perusahaan perkebunan.¹⁶

Hak Guna Usaha sebagai hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegang hak untuk memanfaatkan tanah yang diwakunya, namun dalam lingkup yang terbatas yaitu hanya untuk perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Dalam pengertian “pertanian” termasuk pula perkebunan. Penggunaan tanah Hak Guna Usaha untuk mendirikan bangunan diperbolehkan atau tidak dilarang asalkan bangunan-bangunan itu berhubungan dengan usaha-usaha pertanian, perikanan atau peternakan itu.

Hak Guna Usaha termasuk hak atas tanah yang bukan bersumber pada hukum adat, melainkan merupakan hak atas

¹⁵ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria*, Kencana Prenanda Media Group, Jakarta, hal. 92-93.

¹⁶ *Ibid*, hal. 101.

tanah baru yang diadakan untuk memenuhi keperluan masyarakat modern. Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama menurut ketentuan Pasal 29 Undang-Undang Pokok Agraria, Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan untuk perusahaan yang memerlukan waktu lebih lama dapat diberikan paling lama 35 tahun. Hak Guna Usaha terjadi karena penetapan pemerintah berdasarkan ketentuan Pasal 31 Undang-Undang Pokok Agraria. Ketentuan ini erat kaitannya dengan ketentuan sebelumnya yang menyatakan bahwa Hak Guna Usaha hanya bisa berasal dari tanah negara saja. Tanah negara itu berupa perubahan dari hak atas tanah yang sudah dimiliki pemohon.

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah kewenangan yang diberikan oleh pemerintah atau suatu hak yang didapatkan untuk menggunakan sebuah lahan yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu 30 tahun yang atas permintaan pemegang hak mengikat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya dan dapat diperpanjang sampai dengan jangka waktu maksimum 20 tahun.

Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 sampai Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria. Pengaturan lebih lanjut mengenai hak guna bangunan tersebut kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna

Usaha. Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menerangkan pengertian hak guna bangunan sebagai hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya selama jangka waktu tertentu. Ada 3 jenis tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan, yaitu tanah negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik.

d. Hak Pakai

Menurut Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yang dimaksud hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya, atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau pengolahan tanah, segala sesuatu yang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.

e. Hak Sewa

Hak Sewa diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu dalam Pasal 44 dan 45. Hak sewa adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai biaya sewanya. Undang-Undang Pokok Agraria membedakan Hak sewa atas tanah menjadi 2 macam, yaitu ;

- 1) Hak sewa untuk bangunan
- 2) Hak sewa untuk tanah pertanian.

Hak sewa mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

- 1) Jang waktunya terbatas
 - 2) Bersifat perseorangan
 - 3) Tidak boleh dialihkan tanpa izin pemberi sewa
 - 4) Tidak dapat dijadikan jaminan hutang
 - 5) Tidak putus karena pengalihan objek hak sewa
 - 6) Dapat dilepaskan oleh penyewa
- f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan sebenarnya bukan hak atas tanah dalam arti sesungguhnya. Dikatakan demikian karena kedua hak tersebut tidak memberi wewenang untuk menggukakan tanah.¹⁷ Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan merupakan bentuk pengejawantahan hak ulayat. Tujuan dari dimasukkannya kedua hak ini ke dalam Undang-Undang Pokok Agraria adalah semata-mata untuk menselaraskan Undang-Undang Pokok Agraria dengan hukum adat. Pasal 46 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa penggunaan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya memberikan hak milik kepada pengguna tersebut. Adapun ketentuan lebih lanjut

¹⁷ Budi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia : sejarah pembentukan Undang-Undang pokok agrarian, isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 288.

mengenai hak memungut hasil hutan terdapat di Undang-Undang Pokok Kehutanan.

g. Hak Lain-lain.

Selain hak yang telah disebutkan diatas, masih terdapat hak-hak atas tanah yang bersifat sementara. Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara antara lain adalah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian (Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria). Hak-hak tersebut tidak akan ada lagi. Hal ini disebabkan karena hak-hak tersebut dianggap tidak sesuai dengan asas-asas hukum tanah nasional.¹⁸

2. Kantor Pertanahan

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas yaitu melaksanakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada awalnya dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 26 Tahun 1988 sebagai peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri yang berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab secara langsung kepada Presiden.¹⁹

Kantor Pertanahan adalah unit kerja (Instansi vertikal) Badan Pertanahan Nasional di Wilayah Kabupaten atau Kota, yang melakukan Pendaftaran Sertifikat Tanah dan Pemeliharaan Daftar Umum Pendaftaran Sertifikat Tanah. Kewenangan Kantor Pertanahan

¹⁸ *Ibid*, hal. 290.

¹⁹ *Keppres Nomor 34 Tahun 2003 Tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan, Pasal 1.*

berada dibawah dan bertanggung-jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan dipimpin oleh seorang Kepala.

Fungsi Kantor Pertanahan dalam Menyelenggarakan tugas, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi sebagai berikut:

1. Penyusunan Rencana, Program, dan Penganggaran dalam rangka Pelaksanaan Tugas Kantor Pertanahan;
2. Pelayanan, Perijinan, dan Rekomendasi di Bidang Pertanahan;
3. Pelaksanaan Survei, Pengukuran, dan Pemetaan Dasar, Pengukuran, dan Pemetaan Bidang, Pembukuan Tanah, Pemetaan Tematik, dan Survei Potensi Tanah;
4. Pelaksanaan Penatagunaan Tanah, Landreform, Konsolidasi Tanah, dan Penataan Wilayah Pesisir, Pulau-pulau Kecil, Perbatasan, dan Wilayah tertentu;
5. Pengusulan dan Pelaksanaan Pemetaan Hak Tanah, Pendaftaran Sertifikat Tanah, Pemeliharaan Data Pertanahan dan Administrasi Tanah Aset Pemerintah;
6. Pelaksanaan Pengendalian Pertanahan, Pengelolaan Tanah Negara, Tanah Terlantar dan Tanah Kritis, Peningkatan Partisipasi dan Pemberdayaan Masyarakat;
7. Penanganan Konflik, Sengketa, dan Perkara Pertanahan;
8. Pengkoordinasian Pemangku Kepentingan Pengguna Tanah;
9. Pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan;

10. Pemberian Penerangan dan Informasi Pertanahan kepada Masyarakat, Pemerintah dan Swasta;
 11. Pengkoordinasian Penelitian dan Pengembangan;
 12. Pengkoordinasian Pengembangan Sumberdaya Manusia Pertanahan; dan
 13. Pelaksanaan Urusan Tata Usaha, Kepegawaian, Keuangan, Sarana dan Prasarana, Perundang-undangan serta Pelayanan.
3. Pendaftaran Tanah

Pengertian Pendaftaran Tanah, menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah adalah:

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah, pada prinsipnya dibebankan kepada pemerintah dan para pemilik hak atas tanah yang mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanahnya, karena keberhasilan pelaksanaan pendaftaran tanah sangat tergantung pada peranan masyarakat dan pemerintah itu sendiri. Dalam sistem hukum tanah nasional, Undang-Undang Pokok Agraria sebagai peraturan dasar yang diimplementasikan melalui peraturan pelaksanaannya, diantaranya Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan

menentukan, bukan saja hanya sekedar sebagai pelaksana ketentuan pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, tetapi lebih dari itu ia menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan dan hukum pertanahan di negara Indonesia.

Pendaftaran tanah sangat penting bagi pemegang hak atas tanah, demi terjaminnya kepastian hukum hak atas tanah yang bersangkutan, sehingga dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum tanah tersebut, pendaftaran tanah dimaksud adalah dengan meminta kepada kantor pertanahan agar tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh seseorang atau badan hukum dicatat identitasnya di kantor pertanahan dan kepada pemegang hak yang sah diberikan sertifikat tanah. Terkait dengan itu, maka dalam penjelasan pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, menyatakan bahwa :

”untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran sertifikat tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia.”

Pendaftaran Sertifikat Tanah yang kita kenal dengan 2 (dua) cara yaitu²⁰:

1. Dengan cara Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yaitu pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan atas semua bidang tanah (massal) yang meliputi wilayah 1 (satu) desa/kelurahan atau sebagiannya yang pelaksanaannya atas prakarsa pemerintahan era sekarang; dan

²⁰ Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya Jilid I, Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, hal. 74.

2. Dengan cara melalui Proses Sporadik, yaitu pendaftaran mengenai bidang tanah tertentu atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal, dengan cara mengajukan permohonan hak ke kantor pertanahan Kabupaten Cirebon bidang seksi pendaftaran dan pengukuran.

Kepastian hukum merupakan tujuan utama diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagaimana yang diamatkan oleh pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, bahwa pendaftaran tanah akan diselenggarakan dengan cara sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka dan mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat yang bersangkutan. pengertian dijalankan oleh rakyat secara sosiologis berarti adanya keterlibatan rakyat secara aktif dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. keterlibatan rakyat itu secara tegas ditetapkan dalam penjelasan umum Undang-Undang Pokok Agraria angka IV mengenai dasar-dasar untuk mengadakan kepastian hukum, yang berbunyi sebagai berikut:

”Sesuai dengan tujuannya, yaitu akan memberikan Kepastian Hukum, maka Pendaftaran itu diwajibkan bagi para Pemegang Hak yang bersangkutan.”²¹

Melalui Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah, maka dapat dengan mudah bagi pemilik untuk²²:

1. Membuktikan haknya dengan memberikan surat tanda bukti hak atas tanah, yang berupa sertifikat;

²¹ Muchtar Wahid, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah, Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis*, Republika, Jakarta, hal. 69.

²² Boedi Harsono, 1998, *Jaminan Kepastian Hukum di Bidang Pertanahan, Kasus-Kasus Pengadaan Tanah Dalam Putusan Pengadilan (Suatu Tinjauan Yuridis)*, (Mahkamah Agung Republik Indonesia), hal. 32, diakses pada tanggal 15 Mei 2023, Pukul 21.37 WIB.

2. Mereka yang memerlukan keterangan dengan mudah memperolehnya karena terbuka untuk umum, dimana semua data hak atas tanah yang didaftar disimpan di kantor pertanahan. kepada mereka yang memerlukan diberikan keterangan tertulis, yang berupa surat keterangan pendaftaran tanah; dan
3. Memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya suatu perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan untuk menjamin kepastian hukum.
4. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

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 dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.²³

Menurut pasal 1 angka 10 peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian suatu Desa/Kelurahan. Mengingat semakin terbatasnya persediaan tanah dan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah, maka sesuai dengan hukum

²³ Pasal 1 angka 2 Permen Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

permintaan dan penawaran, hal ini berdampak besar terhadap semakin meningkatnya nilai atau harga tanah. Hal ini akan meningkatkan potensi untuk timbulnya sengketa pertanahan ataupun konflik-konflik yang berhubungan dengan tanah.²⁴

Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud pendaftaran tanah sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu Desa/Kelurahan. Tujuan dilaksanakannya pendaftaran sistematis yaitu tertib hukum dan tertib administrasi akan dicapai antara lain melalui prioritas penyelenggaraan pensertifikatan tanah secara massal melalui pendaftaran tanah sistematis.

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah sistematis lengkap, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh panitia Ajudikasi. Berdasarkan inisiatifnya, pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

²⁴ Rakasiwi, S., & Ma'ruf, U, 2020, *Peran Kepala Kelurahan Tandang Kecamatan Tembalang Kota Semarang Dalam Penerbitan Sertifikat Atas Tanah*. Prosiding Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) Klaster Hukum, Semarang, hal. 73.

- a. Pendaftaran tanah sistematis lengkap dalam rangka program pemerintah. Pendaftaran secara sistematis ini dilaksanakan oleh panitia adjudikasi yang dibentuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- b. Pendaftaran tanah sistematis lengkap dengan swadaya masyarakat. Pendaftaran tanah secara sistematis ini dilaksanakan oleh panitia Adjudikasi yang dibentuk oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.

Panitia Adjudikasi adalah suatu kepanitian yang melakukan pendaftaran tanah awali desa demi desa, dan ketua panitia tersebut bukan langsung Kepala Kantor Pertanahan setempat tetapi suatu kepanitian tersendiri yang diangkat dari kalangan Badan Pertanahan Nasional mengingat pendaftaran tanah secara sistematis pada umumnya bersifat massal dan besar-besaran, maka dalam melaksanakannya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota perlu dibantu oleh panitia yang khusus dibentuk untuk itu, sehingga dengan demikian tugas rutin Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tidak terganggu.

F. Kerangka Teori

Teori yang akan digunakan dalam penelitian ini, adalah teori efektifitas hukum dan teori kepastian hukum. Uraian teori-teori tersebut adalah sebagai berikut:

1. Teori Keadilan

Gustav Radbruch mengajarkan 3 konsep nilai dasar hukum yang ingin dikejar yang perlu mendapatkan perhatian serius dari pelaksanaan hukum, yang oleh sebagian pakar diidentikkan dengan tujuan hukum, yakni nilai keadilan, nilai kepastian hukum dan nilai kemanfaatan hukum.²⁵ Apabila hukum yang ada di masyarakat telah memenuhi ketiga unsur tersebut maka dapat dikatakan tujuan hukum telah tercapai. Ketiganya bersinergi untuk menciptakan hukum yang ideal. Hukum itu adil jika memiliki kepastian hukum dan bermanfaat. Hukum itu memiliki kepastian hukum apabila adil dan bermanfaat. Hukum itu bermanfaat jika adil dan memiliki kepastian hukum.

Hukum sebagai pengemban nilai keadilan, menurutnya menjadi ukuran bagi adil atau tidak adilnya tata hukum. Tidak hanya itu, nilai keadilan juga menjadi dasar dari hukum sebagai hukum. Dengan demikian, keadilan memiliki sifat normatif sekaligus konstitutif bagi hukum. Sifat normatif, karena berfungsi sebagai prasyarat transedental yang mendasari tiap hukum positif yang bermartabat. Ia menjadi moral hukum dan sekaligus tolak ukur sistem hukum positif.

Alasan mengapa kepastian hukum menjadi salah satu tujuan dibentuknya hukum adalah agar dalam pelaksanaannya dapat diterapkan dengan benar. Dalam konteks Indonesia, hal ini ditegaskan dalam konstitusi, bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang

²⁵ Widhi Handoko, 2014, *Kebijakan Hukum Pertanahan, Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafa Media, Yogyakarta, hal.77.

sama di hadapan hukum.²⁶ Adanya perlindungan negara terkait kepastian hukum melahirkan hukum yang memiliki kemanfaatan.

Kemanfaatan hukum juga perlu diperhatikan karena semua orang mengharapkan adanya manfaat dalam pelaksanaan penegakan hukum. Jangan sampai penegakan hukum justru menimbulkan keresahan bagi masyarakat. Jika kita berbicara tentang hukum, kita cenderung melihat hanya pada aturan yang ada dan terkadang tidak sempurna dan tidak aspiratif. Sehingga dibutuhkan ketiga unsur tersebut untuk mendapatkan hukum yang proporsional bagi masyarakat.²⁷

2. Teori Kemanfaatan Hukum

Teori kemanfaatan yang diprakarsai oleh Jeremy Bentham.²⁸ Menurutnya hukum adalah perintah penguasa, jadi hukum hanya ada dalam peraturan tertulis yang dibuat oleh para penguasa negara. Tidak ada hukum lain di luar hukum dari penguasa negara tersebut. Ia mengemukakan bahwa dalam pembentukan undang-undang harus dipikirkan bahwa undang-undang itu, ditujukan dengan perwujudan keadilan dan kepentingan bagi setiap individu tanpa pengecualian yang bersifat diskriminatif.

²⁶ Pasal 28D ayat (1) Undang Undang Dasar Tahun 1945

²⁷ Antonius Cahyadi dan E. Fernando M. Manullang, 2007, *Pengantar ke Filsafat Hukum*, Kencana, Jakarta, hal. 47

²⁸ Achmad Ali, 2002, *Menguk Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis)*, PT. Toko Gunung Agung, Jakarta, hal. 267.

G. Metode Penelitian

Metodologi penelitian merupakan ilmu mengenai jenjang-jenjang yang harus dilalui dalam suatu proses penelitian.²⁹ Tahap yang dilakukan sebelum penulisan dalam penelitian, penulis menggunakan dan melaksanakan penelitian dengan memakai metode penelitian hukum sebagai berikut:

1) Jenis Penelitian

Jenis penelitian hukum yang digunakan adalah yuridis empiris. penelitian yuridis empiris yaitu penelitian hukum dengan pendekatan aspek hukum yang berlaku dan menghubungkannya dengan fakta yang ada dalam pelaksanaan aspek hukum tersebut di lapangan, dan menemukan permasalahan yang ditemukan dalam penelitian. Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.³⁰ Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi dimasyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.³¹

²⁹ Rianto, A, 2004, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Granit. Jakarta, hal 1.

³⁰ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 134.

³¹ Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 15.

Dalam penelitian hukum yuridis empiris ini, penggalian informasi dilakukan melalui wawancara secara langsung dengan informan secara empiris terlebih dahulu dan kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data sekunder yang terdapat pada studi kepustakaan melalui langkah teoritik.

2) Metode Pendekatan

Pendekatan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif ialah suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data yang dinyatakan oleh informan secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. sehingga dalam analisis dengan pendekatan kualitatif ini yang dipentingkan adalah kualitas data, artinya peneliti melakukan analisis terhadap data-data atau bahan-bahan hukum yang berkualitas³², yang kemudian dianalisis dan menyimpulkan.

3) Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Jenis data yang digunakan yaitu sebagai berikut:

a. Data Primer melalui Studi Lapangan

Menurut Sugiyono, yang dimaksud data primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data. Artinya sumber data penelitian diperoleh secara langsung

³² Mukti Fajar ND dan Yuliono Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 50.

dari sumber aslinya yang berupa wawancara, jajak pendapat dari individu atau kelompok (orang) maupun hasil observasi dari suatu objek, kejadian atau hasil pengujian (benda). Dengan kata lain, peneliti membutuhkan pengumpulan data dengan metode survey atau metode observasi.³³

Data dalam penelitian ini berupa pengalaman praktik dan pendapat subjek peneliti tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon dalam Upaya Meningkatkan Kesadaran Masyarakat mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon.

b. Data Sekunder melalui Studi Pustaka

Data sekunder menurut Sugiyono adalah sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data. Artinya sumber data penelitian diperoleh melalui media perantara atau secara tidak langsung yang berupa buku catatan, bukti yang telah ada atau arsip baik yang dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan secara umum. Dengan kata lain, peneliti membutuhkan pengumpulan data dengan cara berkunjung ke Perpustakaan Pusat Kajian, pusat arsip atau membaca banyak buku yang berhubungan dengan penelitiannya.³⁴

Data Sekunder tersebut meliputi :

³³ Sugiyono. 2017. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&B*, CV. Alfabeta, Bandung, hal. 193.

³⁴ *Ibid*, hal. 193.

1) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer adalah Peraturan Pokok yang mengikat dikeluarkan oleh Pemerintah, yang isinya membahas Bahan-bahan Hukum Primer,³⁵ bahan Hukum Primer terdiri dari:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA);
- c) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 tahun 1988, yang telah beberapa kali diubah dan terakhir diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- d) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan lainnya yang berhubungan dengan Pendaftaran Tanah;
- e) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah;
- f) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan

³⁵ Burhan Ashshofa, 2001, *Metode Penelitian Hukum*, Cet Ketiga, PT. Rineka Cipta, Jakarta, hal.103.

Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pendaftaran Tanah; dan

g) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP 37 tahun 1998 Tentang Peraturan PPAT;

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

i) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang bersifat tidak mengikat, berupa buku-buku dan tulisan-

tulisan ilmiah hukum yang terkait dengan penelitian.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier dapat di contohkan seperti: Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), ensiklopedia, indeks kumulatif dan seterusnya.³⁶

5) Metode Pengumpulan Data

Menurut Soerjono dan Abdurrahman, teknik pengolahan data adalah bagaimana caranya mengolah data yang berhasil dikumpulkan untuk memungkinkan penelitian bersangkutan melakukan analisa yang sebaik-baiknya.³⁷ Dalam rangka mendapatkan data yang tepat, penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

a. Studi Lapangan

Studi lapangan adalah pengumpulan data yang peneliti secara langsung terjun ke lokasi untuk mendapatkan data dan keterangan yang diperlukan. Studi lapangan dilakukan dengan cara *interview* (wawancara). Wawancara adalah situasi peran antar pribadi bertatap muka, ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan

³⁶ Soejono Soekanto, dan Sri Mamudi, 2003, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*, Raja GrafindoPersada, Jakarta, hal. 23.

³⁷ *Op.Cit.*, Soerjono dan Abdurrahman, hal. 46.

dengan masalah penelitian kepada seorang responden.³⁸ Wawancara dilakukan terhadap narasumber, yaitu petugas pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan pihak yang mengikuti program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Cirebon.

Peneliti akan melakukan wawancara mendalam dimana dalam proses wawancara ini akan terjadi proses interaksi dialog antara peneliti dengan para informan. Wawancara merupakan instrumen utama untuk memperoleh data lapangan berdasarkan hasil wawancara dari *key informan* (informan utama). Informan utama ditentukan berdasarkan sampel atau *purposive sampling* sesuai dengan kebutuhan penelitian ini.

b. Studi Kepustakaan

Studi dokumen atau bahan pustaka ini penulis lakukan dengan usaha-usaha pengumpulan data terkait dengan fungsi Badan Pertanahan Nasional, khususnya yang berkaitan dengan pencapaian target Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan cara mengunjungi perpustakaan-perpustakaan, membaca, mengkaji dan mempelajari perundang-undangan, buku-buku, literatur, artikel majalah dan koran, karangan ilmiah, makalah dan sebagainya yang berkaitan erat dengan pokok permasalahan dalam penelitian.

6) Metode Analisis Data

³⁸ Amiruddin dan H. Zainal Asikin. 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 82.

Proses analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif dengan menjalankan prosedur berikut, yaitu: a) membuat catatan-catatan dari hasil pengumpulan data, melakukan *coding*, agar sumber datanya tetap dapat ditelusuri; b) mengumpulkan, membagi secara rinci, mengklasifikasikan data sesuai dengan permasalahan penelitian, menafsirkan, mencari makna, dan menemukan pola beserta hubungan-hubungan antara masing-masing kategori data sehingga dapat ditemukan model baru yang menjadi tujuan penelitian.

Selanjutnya setelah dilakukan pengolahan data, hal berikut yang dilakukan adalah melakukan validasi data. Adapun validasi data digunakan untuk menetapkan keabsahan data. Langkah yang diperlukan adalah melaksanakan teknik pemeriksaan yang didasarkan pada derajat kepercayaan (*credibility*), peralihan (*transferability*), ketergantungan (*dependability*), dan kepastian (*confirmability*).

Hal ini dalam melaksanakan penelitian analisis data dilakukan di beberapa tempat yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon dan Perpustakaan. Pada tempat penelitian data pertama di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon dilakukan untuk mendapatkan data-data yang terkait program pendaftaran tanah yang dilakukan selama ini termasuk didalamnya yaitu kesesuaian target dan hasil yang ingin dicapai dalam memberikan kepastian hukum, lalu penelitian data selanjutnya pada perpustakaan antara lain Perpustakaan Universitas Islam Sultan Agung dengan melakukan studi kepustakaan untuk memperoleh bahan-bahan yang dibutuhkan.

H. Sistematika Penulisan

Tesis ini terdiri dari 4 bab yaitu :

Bab I PENDAHULUAN

terdiri dari Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Bab II KAJIAN PUSTAKA

terdiri dari Tinjauan Umum tentang Badan Pertanahan Nasional, Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah, Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dan Hukum Tanah Dalam Perspektif Islam.

Bab III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

terdiri dari Hasil Penelitian dan Pembahasan yang meliputi pembahasan pertama Bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cirebon, kedua Bagaimana Peran Kantor Pertanahan dalam Upaya Meningkatkan Kesadaran Masyarakat mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cirebon, dan yang ketiga Bagaimana Kendala dan Solusi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cirebon dalam Upaya Meningkatkan Kesadaran Masyarakat mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Bab IV PENUTUP

terdiri dari Kesimpulan dan Saran



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional

1. Definisi Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas yaitu melaksanakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Badan pertanahan nasional menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Presiden adalah lembaga pemerintah nonkementerian yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. Lebih lanjut dari ayat (2) dari pasal yang sama menentukan bahwa Badan Pertanahan Nasional dipimpin oleh seorang kepala.

Badan Pertanahan Nasional bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilihan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh presiden.³⁹

2. Dasar Hukum Pembentukan Badan Pertanahan Nasional

Persoalan legalitas pertanahan merupakan suatu hal yang sangat penting, tidak hanya untuk memperjelas status hukum tapi juga untuk

³⁹ Bab 1 Pasal 2 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

menuntaskan berbagai macam sengketa yang berakibat pada instabilitas kehidupan bermasyarakat. Oleh karena itu, maka negara berkewajiban untuk memfasilitasi proses legalisasi persoalan pertanahan mulai dari awal sampai akhir. Kemudian, dibentuklah Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga yang diserahi tugas untuk mengurus persoalan pertanahan, adapun dasar hukum Badan Pertanahan Nasional, yakni:

- a. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.
- e. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.
- f. Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional.
- g. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.
- h. Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang

- i. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.
- j. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
- k. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- l. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
- m. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

3. Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan pemerintahan dibidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional berisi mengenai fungsi Badan Pertanahan Nasional, antara lain:

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan dibidang pertanahan.
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan dibidang survei, pengukuran, dan pemetaan.
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan dibidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat.
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan dibidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan.
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan dibidang pengadaan tanah.
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan dibidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan.
- g. Pengawasan atas pelaksanaan tugas dilingkungan BPN.
- h. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi dilingkungan BPN.
- i. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi dibidang pertanahan.
- j. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan dibidang pertanahan.
- k. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia dibidang pertanahan.

Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di daerah, terakhir dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006, dibentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi di daerah Propinsi dan Kantor

Pertanahan Kabupaten atau Kota di daerah Kabupaten/Kota. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/ Kota yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi. Kantor Pertanahan dipimpin oleh seorang kepala yang berstatus sebagai pegawai negeri sipil.

Untuk melaksanakan ketentuan diatas, maka Kepala Badan Pertanahan berwenang untuk melakukan pendaftaran hak dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohonkan oleh seseorang atau suatu badan. Dalam pelaksanaan tugas sehari-hari sebagian wewenang pemberian hak atas tanah dilimpahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Propinsi maupun Kantor Badan Pertanahan Kabupaten atau Kota, hal ini berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tanggal 19 Februari 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Negara yang mulai berlaku sejak tanggal 19 Februari 1999.

Sumber kewenangan dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN yaitu Sumber Kewenangan Atribusi. Tampak bahwa wewenang yang diperoleh secara Atribusi itu bersifat asli yang berasal dari peraturan perundang-undangan. Dengan kata lain, organ pemerintahan memperoleh kewenangan secara langsung dari redaksi pasal tertentu dalam suatu peraturan perundang-undangan. Dalam hal atribusi, penerima wewenang dapat menciptakan wewenang baru atau

memperluas wewenang yang sudah ada, dengan tanggung jawab internal dan eksternal pelaksanaan wewenang yang diatribusikan sepenuhnya berada pada penerima wewenang.⁴⁰

B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Secara terminologi, pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre*, suatu istilah teknis untuk suatu *record* atau rekaman menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin yaitu *capistratum* yang berarti suatu register atau caoita atau unit yang yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi. *Cadastre* berarti *record* pada lahan-lahan, atau nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. *Cadastre* dapat diartikan sebagai alat yang tepat untuk memberikan suatu uraian dan identifikasi tersebut dan sebagai rekaman berkesinambungan dari hak atas tanah.⁴¹

Menurut Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, telah ditetapkan bahwa pendaftaran tanah adalah upaya yang diadakan pemerintah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dibidang hak atas tanah. Pendaftaran tanah akan menghasilkan kepastian bukti hak atas tanah yang merupakan alat yang mutlak ada, sebagai dasar status

⁴⁰ Endeng, Fakultas Hukum Universitas Singaperbangsa Karawang, “Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dibawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karawang” Jurnal Hukum POSITUM Vol. 4, No. 1 Juni 2019, hal. 124.

⁴¹ A. P. Perlindungan Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP.No.24/1997 dilengkapi dengan Pengaturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP.37 Tahun 1998), Cetakan Pertama, (Bandung: CV. Mandar Maju, 1999), hal.18-19.

kepemilikan tanah.⁴²

Ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menetapkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah diadakan pendaftaran tanah diseluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Peraturan pemerintah yang dimaksud adalah PP No. 24 Tahun 1997.

Pengertian pendaftaran tanah tersebut ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang meliputi :

- a. Pengukuran, Perpetaan dan Pembukuan Tanah;
- b. Pendaftaran hak atas tanah dan Peralihan Hak-Hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dijelaskan bahwa pendaftaran tanah yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, harus meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah yang menghasilkan peta pendaftaran tanah dan surat ukur serta luas tanah yang bersangkutan (asas spesialitas);
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak lain serta beban-beban terhadap tanah yang bersangkutan. Pendaftaran tanah ini memberi keterangan tentang status tanah dan siapa yang berhak atas tanah tersebut (Asas Open Baarhelt).

⁴² Lembaran Negara Republik Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal 19.

Pemberian surat-surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat (sertifikat).

Pendapat tersebut sejalan dengan pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1(ayat 1) PP No. 24 Tahun 1997 yakni :

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemerliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk surat pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak tertentu yang membebaninya.⁴³

2. **Dasar Hukum Pendaftaran Tanah**

Berdasarkan kosntitusional yang tersurat dalam pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar ditegaskan, bahwa Indonesia adalah negara hukum, konsekuesi logis dari suatu negara hukum, yakni setiap aktivitas, tindakan dan perbuatan harus sesuai dengan norma hukum. Sehubungan dengan ini, maka keabsahan penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia bilamana dilaksanakan menurut ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, pelaksanaan pendaftaran tanah didasarkan pada ketentuan hukum yang diatur dalam pasal 33 ayat 3 UUD 1945, bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk

⁴³ Lembaran Negara Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 1 (ayat 1).

sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Aplikasi dari norma hukum yang termuat dalam pasal 33 ayat 3 UUD 1945, adalah dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Pada Pasal 19 ditegaskan, bahwa:

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

Berkenaan dengan ketentuan hukum yang diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, maka diterbitkanlah Peraturan

Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah namun setelah beberapa lama berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, dirasakan sudah tidak memenuhi perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, sehingga diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sekaligus mencabut dan menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum atas tanah, dengan dilakukan pendaftaran tanah, maka akan dapat dengan mudah mengetahui status dan kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, hak mengenai letak, luas, batas dan pemilik tanah serta beban-beban lainnya seperti pembebanan hak tanggungan.

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria menetapkan tujuan pelaksanaan pendaftaran tanah, yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas Pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan. Dalam Pasal 3 PP. No. 24 Tahun 1997 diterangkan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah:

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

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

4. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Menurut Sudikno Mertokusumo, dikenal ada dua asas dalam pendaftaran tanah, yaitu:⁴⁴

- a. Asas Specialiteit

Pelaksanaan pendaftaran tanah didasarkan pada peraturan perundang-undangan tertentu, karena yang secara teknis menyangkut masalah: pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya, oleh karena itu didalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum hak atas tanah yaitu memberikan data-data fisik tentang hak atas tanah seperti luas, letak tanah dan batas tanah yang ditunjuk secara tegas.

- b. Asas Opebarheid

Asas ini disebut juga dengan asas publitas (keterbukaan) yaitu, memberikan data-data yuridis tentang hak atas seperti apa yang

⁴⁴ Fanni Damara Arif, Analisis Yuridis Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Program Kerja Tahun 2017-2018 pada Kantor Pertanahan Kota Medan (Tesis, Universitas Sumatra Utara, Medan, 2018) hal. 46.

akan menjadi hak, apa nama dari hak atas tanah yang akan dibeikan, serta apa yang terjadi setelah dilakukan peralihan dan pembebanannya.

Selain asas diatas juga terdapat asas-asas pendaftaran tanah sebagaimana dikemukakan dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah telah dilaksanakan berdasarkan asas sebagai berikut:

a. Asas Sederhana

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

b. Asas Aman

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

c. Asas Terjangkau

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

d. Asas Mutakhir

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadahi dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang baru.

e. Asas Terbuka

Asas terbuka dimaksudkan bahwa masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Penjelasan mengenai pendaftaran tanah sistematis lengkap dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyatakan bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.

Pendaftaran tanah sistematis merupakan bagian dari pendaftaran tanah untuk pertama kali. Arti dari pendaftaran tanah pertama kali yakni pendaftaran tanah bagi tanah yang belum bersertifikat. Maka dari itu, perlu dilakukan pendaftaran tanah secara sistematis dengan melalui program Pemerintah yaitu pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). Melalui program ini, pemerintah melaksanakan

pendaftaran tanah bagi masyarakat yang tanahnya belum bersertipikat.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dilaksanakan secara serentak bersama-sama, dengan adanya pelaksanaan tersebut pemerintah telah membentuk susunan Panitia Ajudikasi PTSL yang terdiri dari:

- a. Ketua merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan;
- b. Wakil Ketua bidang fisik merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan infrastruktur pertanahan;
- c. Wakil Ketua bidang yuridis merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan hubungan hukum pertanahan;
- d. Sekretaris, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan;
- e. Kepala Desa/Kelurahan setempat atau Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya; dan
- f. Anggota dari unsur Kantor Pertanahan, sesuai kebutuhan.

Panitia ajudikasi dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sudah memiliki tugasnya masing-masing, dan tugas Panitia Adjudikasi tersebut adalah:

- a. Menyiapkan rencana kerja dan jadwal kegiatan PTSL;
- b. Mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak

- atau kuasanya;
- c. Memberikan asistensi terhadap kelengkapan persyaratan bukti kepemilikan/penguasaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan;
 - d. Memeriksa kebenaran formal data fisik dan data yuridis alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah;
 - e. Mengumumkan data fisik dan data yuridis bidang-bidang tanah yang sudah dikumpulkan;
 - f. Memfasilitasi penyelesaian sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang disengketakan;
 - g. Mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud dalam huruf e, sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak serta pendaftaran hak;
 - h. Menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan kepada Kepala Kantor Pertanahan; dan
 - i. Melakukan supervisi pelaksanaan dan hasil pekerjaan Satgas Fisik dan Satgas Yuridis.⁴⁵

2. Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Berdasarkan pasal 1 angka 1 Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap⁴⁶ pengertian pendaftaran tanah sebagai berikut:

Pendaftaran tanah adalah serangkain kegiatan yang dilakukan

⁴⁵ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018, tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

⁴⁶ Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Pasal 1.

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

Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang bunyinya adalah sebagai berikut:⁴⁷

“Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata, terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi Negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.”

3. Objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Pasal 4 ayat (2) dan (3), dimana objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap meliputi,

⁴⁷ Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Pasal 1 ayat (2).

seluruh bidang tanah tanpa terkecuali baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah. Hal ini meliputi bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Berdasarkan Pasal 30 ayat (2) huruf b menyatakan bahwa objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap juga merupakan tanah P3MB, Prk 5, Rumah Golongan III yang belum lunas sewa beli, Objek Nasionalisasi, tanah ulayat, tanah absentee dan tanah kelebihan maksimum.

4. Persyaratan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Berikut ini persyaratan yang harus dilengkapi dalam mengurus sertipikat tanah⁴⁸:

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai yang cukup;
- b. Surat kuasa apabila dikuasakan;
- c. Fotocopy identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan;
- d. Asli bukti perolehan tanah/alas hak;
- e. Asli bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah (Rumah Gol III) atau rumah yang dibeli dari pemerintah;
- f. Fotocopy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan

⁴⁸ Jack, PTSL Persyaratan yang harus Dilengkapi dalam Mengurus Sertifikat Tanah. <https://.sribd.co/>. Diakses pada 16 Juni 2023 pukul 22.40 WIB.

dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SBB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak);

- g. Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan.

Terkait dengan formulir permohonan, memuat hal-hal sebagai berikut:

- a. Identitas diri;
- b. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon;
- c. Pernyataan tidak sengketa; dan
- d. Pernyataan tanah dikuasai secara fisik.

5. Prosedur Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini meliputi seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Mengenai bagaimana cara dalam mengurus sertipikat tanah gratis melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yaitu:

- a. Penyuluhan;
- b. Pendataan;
- c. Pengukuran;
- d. Sidang Panitia;
- e. Pengumuman dan pegesahan; dan
- f. Penerbitan sertipikat.

Dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap mempunyai tahapan dalam pelaksanaanya dan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilakukan dengan tahapan:

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

Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap merupakan pendaftaran yang meliputi atau melibatkan Pemerintah (Badan Pertanahan Nasional) sebagai pelaksana yang dibantu oleh panitia independen. Sebagaimana yang diterangkan dalam Permen No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 8 dinyatakan sebagai berikut:

- a. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Adjudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.
- b. Susunan Panitia Adjudikasi terdiri dari :

- 1) Seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional;
 - 2) Beberapa orang anggota yang terdiri dari :
 - a) Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan dibidang pendaftaran tanah;
 - b) Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan dibidang hak-hak atas tanah;
 - 3) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya;
- c. Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan.
 - d. Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas, susunan dan kegiatannya diatur oleh Menteri.
 - e. Tugas dan wewenang Ketua dan anggota Panitia Ajudikasi diatur oleh Menteri.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cirebon

PTSL ini merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar maupun yang telah terdaftar dalam suatu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Prosesnya meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.⁴⁹

Pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia diselenggarakan oleh pemerintah Indonesia, dalam rangka mengatur hubungan hukum antara subyek dan obyek bidang-bidang tanah.⁵⁰ Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Hal tersebut terdapat dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria. Penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut merupakan instruksi yang diberikan kepada pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional, yang pelaksanaannya ada pada Kantor Pertanahan.

Penyelesaian pendaftaran tanah di seluruh Indonesia direncanakan akan selesai pada tahun 2024 melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). PTSL telah dicanangkan pada tahun 2016 melalui Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, kemudian disempurnakan dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1

⁴⁹ Septina Marryanti dan Yudha Purbawa, Optimalisasi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keberhasilan Pendaftaran Tanah, Puslitbang Kementerian ATR, (BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan, 2018), hal. 193

⁵⁰ Prama Widianugraha, : <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jbmh/issue/archive>, Tinjauan Normatif Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dikaitkan Pembentukan Aturan Peraturan Perundang-Undangan, Jurnal Bina Mulia Hukum, Volume 3, Nomor 2, Maret 2019

Tahun 2017. Pada peraturan menteri tersebut, masih terdapat beberapa permasalahan dalam pelaksanaannya sehingga memerlukan penyempurnaan substansi pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.⁵¹

Hasil wawancara peneliti dengan Suhardi, A.Md yang menyebutkan bahwa Program pendaftaran tanah secara gratis untuk masyarakat sudah ada dari tahun 2017. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap selanjutnya disebut PTSL dalam pembahasan ini, dalam rangka efisiensi dan efektivitas pelaksanaan kegiatannya, memerlukan peran dari Badan Pertanahan Nasional maupun Kantor Pertanahan. Tertuang dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, untuk menetapkan lokasi penyebaran target PTSL, Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi tersebut pada beberapa desa/kelurahan dan/atau kecamatan, dan untuk Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional menetapkan lokasinya pada beberapa kabupaten/kota dalam satu provinsi.

Penetapan lokasi yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan tersebut dilakukan pada lokasi kegiatan PTSL di wilayah kerjanya, dapat dalam satu wilayah desa, atau kelurahan, atau secara bertahap dalam satu hamparan. Hal ini terdapat dalam Pasal 7. Apabila terdapat keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan dapat melakukan perubahan lokasi PTSL yang sudah ditetapkan, serta dibuatkan dalam bentuk keputusan Kepala Kantor Pertanahan tentang perubahan lokasi PTSL. Apabila terjadi penetapan perubahan lokasi tersebut, Kepala Kantor Pertanahan wajib melaporkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dengan memberikan alasan tentang perubahan dimaksud, sesuai isi Pasal 8.

Tahap pelaksanaan PTSL selanjutnya yaitu tahap persiapan. Menurut Pasal 9, Kepala Kantor Pertanahan melakukan persiapan pelaksanaan

⁵¹ Wawancara dengan Suhardi, A.Md sebagai Wakil Ketua Yuridis/Satuan Tugas Yuridis dalam Kegiatan PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon, pada tanggal 14 Juli 2023

kegiatan PTSL dengan menyiapkan: sarana dan prasarana pelaksanaan kegiatan PTSL, sumber daya manusia, kebutuhan transportasi, koordinasi dengan aparat pemerintah lainnya, dan alokasi anggaran. Setelah itu, sesuai Pasal 10, Kepala Kantor Pertanahan menyiapkan peta dasar pendaftaran yang berbentuk peta garis atau peta foto. Dalam hal peta dasar pendaftaran belum tersedia, Kepala Kantor Pertanahan menyiapkan peta lainnya yang digunakan sebagai peta kerja.

Dalam hal pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi PTSL dan satuan tugas (Satgas), merupakan tugas dari Kepala Kantor Pertanahan, yang dituangkan dalam bentuk keputusan. Hal ini terdapat dalam Pasal 11. Panitia adjudikasi PTSL tersebut terdapat pula panitia yang berasal dari pegawai kantor pertanahan. Sebagai ketua merangkap anggota panitia adjudikasi PTSL dijabat oleh pegawai kantor pertanahan, wakil ketua bidang fisik merangkap anggota yang memahami urusan infrastruktur pertanahan, Wakil Ketua bidang yuridis merangkap anggota yang memahami urusan hubungan hukum pertanahan, sekretaris, serta anggota dari panitia ini juga berasal dari kantor pertanahan, sesuai kebutuhan.

Sesuai dengan isi Pasal 13, bahwa panitia adjudikasi PTSL dibantu oleh satgas fisik, satgas yuridis dan satgas administrasi. Dalam hal diperlukan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dapat menugaskan Aparatur Sipil Negara dari kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional atau kantor pertanahan sebagai satgas fisik, satgas yuridis atau satgas administrasi untuk membantu pelaksanaan kegiatan PTSL di kantor pertanahan lain dalam satu wilayah provinsi.

Setelah dibentuk panitia adjudikasi PTSL, selanjutnya dalam Pasal 16, Kepala Kantor Pertanahan beserta panitia adjudikasi PTSL, Satgas Fisik dan Satgas Yuridis memberikan penyuluhan kepada masyarakat, baik yang sudah maupun belum memiliki sertipikat, serta kepada Pemerintah Daerah, instansi terkait, penegak hukum dan/atau tokoh-tokoh masyarakat.

Dalam hal pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis, Kepala Kantor Pertanahan harus memastikan kesesuaian data yang

dihasilkan dari kegiatan PTSL dengan data elektronik dalam aplikasi KKP. Hal ini dijelaskan dalam Pasal 17. Selanjutnya, untuk keperluan pembuktian hak, panitia adjudikasi PTSL melakukan penelitian data yuridis, sesuai Pasal 22. Tahap selanjutnya yaitu pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya. Pasal 24, untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah, data yuridis dan data fisik bidang tanah dan peta bidangbidang tanah diumumkan dengan menggunakan formulir pengumuman data fisik dan data yuridis selama 14 (empat belas) hari kalender di Kantor Panitia Adjudikasi PTSL dan Kantor Kepala Desa atau Kelurahan. Setelah masa pengumuman berakhir, data fisik dan data yuridis disahkan oleh Panitia Adjudikasi PTSL yang dibuat dalam bentuk Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis.

Pada tahap penegasan konversi, pengakuan hak, dan pemberian hak, sesuai Pasal 26, dalam hal bidang tanah data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat hak atas tanah, maka akan ditindaklanjuti oleh Ketua Panitia Adjudikasi PTSL. Menurut Pasal 27, berdasarkan usulan keputusan pemberian hak, untuk bidang tanah yang merupakan tanah negara, Kepala Kantor Pertanahan menetapkan keputusan pemberian hak yang dilakukan secara kolektif dan memberikan catatan pada halaman terakhir daftar usulan pemberian Hak Milik/Guna Bangunan/Pakai.

Pasal 28, mengenai tahapan pembukuan hak, dalam hal penandatanganan buku tanah penegasan konversi dan pengakuan hak, penetapan keputusan pemberian hak, maka dibukukan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai dan/atau wakaf dalam buku tanah yang bersangkutan, dilakukan oleh Ketua Panitia Adjudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan. Selain itu, Pasal 29, dalam hal terdapat bidang tanah yang memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat namun terdapat perkara di pengadilan, yang mana setelah mendapat putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dan amar putusannya menyatakan salah satu pihak sebagai pihak yang berhak, ditetapkan setelah tahun anggaran kegiatan PTSL berakhir, maka Kepala Kantor Pertanahan yang

menandatangani dan menerbitkan Sertipikat Hak atas Tanah, tanpa mengganti buku tanah yang telah ditandatangani Panitia Ajudikasi PTSL.

Sesuai isi Pasal 30, dalam hal 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, namun karena setelah dipenuhinya beberapa persyaratan, maka bidang tanah tersebut dapat dibukukan buku tanah dan diterbitkan sertipikat Hak atas Tanahnya kepada pihak yang berhak, maka penandatanganan penerbitan sertipikat Hak atas Tanah tersebut dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Penandatanganan sertipikat hak atas tanah hasil pelaksanaan kegiatan PTSL dilaksanakan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan. Hal ini diatur dalam Pasal 31. Selain itu, terdapat kewajiban bagi Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan daftar BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang tersebut 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. Hal ini dijelaskan dalam Pasal 33.

Dalam hal pengumpulan, pengelompokan, pengolahan, dan penyimpanan data PTSL, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi PTSL. Hal ini sesuai dengan Pasal 36. Setelahnya, menurut Pasal 37, Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menyerahkan hasil pelaksanaan kegiatan PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan pada akhir kegiatan PTSL dan disertai dengan data PTSL, dibuat dalam bentuk Berita Acara Serah Terima berkas dan warkah hasil kegiatan PTSL yang ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dan Kepala Kantor Pertanahan. Hasil kegiatan PTSL disimpan, didokumentasikan dan diarsipkan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Hal ini sesuai dengan Pasal 38.

Pelaporan, sesuai Pasal 39, dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan tembusan Direktur Jenderal

Hubungan Hukum Keagrariaan dan Kepala Kantor Wilayah BPN jika terjadi permasalahan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL. Sedangkan untuk pelaporan bahwa PTSL selesai dilaksanakan, dilakukan secara berjenjang dan berkala dari Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan Menteri. Baik pelaporan jika terjadi permasalahan maupun pelaporan telah selesainya PTSL, ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan, untuk Kantor Pertanahan, dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, untuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Penanggung jawab pelaksanaan laporan ada pada Kepala Kantor Pertanahan, untuk tingkat Kabupaten/Kota, dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, untuk tingkat Provinsi.

Dalam Pasal 41, pada bagian ketentuan lain-lain, terdapat ketentuan bagi penyelesaian permohonan hak dan pendaftaran hak yang sudah terdaftar di Kantor Pertanahan dalam lokasi pendaftaran tanah secara sistematis belum selesai pengurusannya, maka untuk permohonan hak yang sudah diperiksa oleh Panitia Pemeriksaan Tanah, penyelesaiannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Menteri sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan, dan bagi permohonan pendaftaran hak yang berasal dari konversi yang sudah selesai diumumkan, penyelesaiannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan/atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan. Bagi permohonan yang tidak termasuk kedalamnya, berkasnya disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada Panitia Ajudikasi untuk diselesaikan sesuai Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018. Proses permohonan hak dan pendaftaran asal konversi hak-hak lama wajib diberitahukan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada Panitia Ajudikasi dan sesuai keperluannya diserahkan warkah-warkahnya.

Kebijakan hukum terkait pendaftaran tanah secara PTSL harus mampu melindungi kepentingan masyarakat akan tanah, karena kebutuhan masyarakat terkait tanah tidak hanya berbicara aspek tanah secara mono

dimensi, tanah memiliki fungsi sebagai media penunjang kebutuhan ekonomi, social-budaya, serta memiliki fungsi sebagai media dalam menjamin terselenggaranya kehidupan manusia yang layak terkait dengan peruntukan lingkungan, pembangunan, serta pemukiman. Maka di dalam tata aturan hukum PTSL sudah seharusnya prinsip maqsid al-Syariah diperhatikan baik dalam skala formulasi hukum hingga skala pelaksanaan hukum.

Suhardi A.Md. selaku petugas Wakil Ketua Yuridis kantor BPN Cirebon menyatakan bahwa di Kabupaten Cirebon masih banyak bidang tanah yang belum didaftarkan. Maka dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon belum berjalan dengan efektif. Hal ini ditunjukkan dengan masih tingginya masyarakat yang belum mendaftarkan tanah miliknya.

B. Peran Kantor Pertanahan dalam Upaya Meningkatkan Kesadaran Masyarakat mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cirebon

Peran adalah proses dinamis kedudukan (status). Apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, dia menjalankan suatu peranan. Perbedaan antara kedudukan dan peranan adalah untuk kepentingan ilmu pengetahuan. Keduanya tidak dapat dipisahkan karena yang satu tergantung pada yang lain dan sebaliknya.⁵² Dalam rangka menghantarkan suatu peran dalam masyarakat sehingga peran tersebut bisa mendapatkan hasil yang sesuai dengan yang diharapkan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Adalah merealisasikan isi dari Undang-Undang tersebut terutama pada pasal yang berkaitan dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah

⁵² Soerjono Soekanto, 2012, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 32.

Sistematis Lengkap. Dilakukan oleh pemerintah, dan masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah. Hal itu juga dijelaskan pada pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang menyebutkan bahwa, “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 data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.⁵³

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cirebon adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah BPN. Bertanggung jawab dan mempunyai kebijakan untuk melakukan pelayanan dalam rangka efisiensi dan efektivitas pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah inovasi yang pemerintah melalui Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat: sandang, pangan, dan papan. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang populer dengan istilah sertipikasi tanah ini merupakan wujud pelaksanaan kewajiban pemerintah untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah masyarakat. Selain itu nantinya masyarakat yang telah mendapatkan sertipikat dapat menjadikan sertipikat tersebut sebagai modal pendampingan usaha yang berdaya dan berhasil guna bagi peningkatan kesejahteraan hidupnya. Dalam pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ada beberapa kegiatan yang dilakukan oleh

⁵³ Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Pasal 1 ayat 2.

penyelenggara Pendaftaran Tanah yakni⁵⁴ Perencanaan, Penetapan lokasi, Persiapan, Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas, Penyuluhan, Pengumpulan data fisik dan data yuridis, Penelitian data yuridis dan pembuktian hak, Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya, Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak, Pembukuan hak, Penerbitan sertifikat hak atas tanah, Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan dan Pelaporan. Tahapan sebagaimana dimaksud tersebut dilaksanakan sesuai objek, subjek, alas hak, dan proses serta pembiayaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa yang pertama, kegiatan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui Penyelenggara Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berupa perencanaan program Sertifikasi Lintas sektor, Program Sertifikasi massal swadaya masyarakat. Dalam rangka efisiensi dan efektivitas pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), maka secara bertahap Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi penyebaran target Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dikonsentrasikan pada beberapa desa/kelurahan dan/atau kecamatan dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional menetapkan lokasi penyebaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dikonsentrasikan pada beberapa kabupaten/kota dalam satu provinsi. Kedua, melalui penetapan lokasi. Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di wilayah kerjanya. Penetapan lokasi dapat dilakukan dalam satu wilayah des/kelurahan atau secara bertahap dalam satu hamparan.

Dalam pelaksanaan PTSL, masing-masing Kantor Pertanahan mendayagunakan sumberdaya yang ada untuk dapat menyelesaikan target pendaftaran tanah. Jumlah dan kecepatan capaian bidang terdaftar antara satu Kantor Pertanahan dengan kantor lainnya berbeda. Setiap program yang dibuat oleh pemerintah selalu mengharapkan keikutsertaan dari masyarakat atau mengharapkan kesadaran dari masyarakat karena kesadaran yang dari

⁵⁴ Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Pasal 4.

masyarakat sangat berpengaruh bagi keberhasilan dari suatu kebijakan yang dibuat oleh pemerintah.

Kesadaran dalam pelaksanaan meliputi keikutsertaan masyarakat dalam kegiatan administrasi, atau kesadaran masyarakat pada program yang dibuat oleh pemerintah. Setiap program yang dibuat pemerintah untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi didalam masyarakat, sehingga diperlukan kesadaran masyarakat dalam pelaksanaannya. Program yang dibuat pemerintah adalah program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang memerlukan masyarakat dalam program tersebut. Partisipasi disini lebih dilihat bagaimana masyarakat ikut langsung dengan program yang dibuat. Untuk partisipasi masyarakat pada program PTSL ini sendiri di setiap Desa lokasi sasaran program PTSL Kabupaten Cirebon masih ada masyarakat yang belum berpartisipasi.

Dalam partisipasi juga dapat dibedakan menjadi empat jenis yang dikutip menurut Cohen dan Uphoff dalam Fiefie Rorong yaitu sebagai berikut:

1. Partisipasi dalam pengambilan keputusan Partisipasi dalam pengambilan keputusan. Partisipasi ini terutama berkaitan dengan penentuan alternatif dengan masyarakat berkaitan dengan gagasan atau ide yang menyangkut kepentingan bersama. Wujud partisipasi dalam pengambilan keputusan ini antara lain seperti ikut menyumbangkan gagasan atau pemikiran, kehadiran dalam rapat, diskusi dan tanggapan atau penolakan terhadap program yang ditawarkan.
2. Partisipasi dalam pelaksanaan Partisipasi dalam pelaksanaan meliputi menggerakkan sumber daya dana, kegiatan administrasi, koordinasi dan penjabaran program. Partisipasi dalam pelaksanaan merupakan kelanjutan dalam rencana yang telah digagas sebelumnya baik yang berkaitan dengan perencanaan, pelaksanaan, Pelaksanaan maupun tujuan.
3. Partisipasi dalam pengambilan manfaat Partisipasi dalam pengambilan manfaat. Partisipasi dalam pengambilan manfaat tidak lepas dari hasil

pelaksanaan yang telah dicapai baik yang berkaitan dengan kualitas maupun kuantitas. Dari segi kualitas dapat dilihat dari output, sedangkan dari segi kuantitas dapat dilihat dari persentase keberhasilan program.

4. Partisipasi dalam evaluasi Partisipasi dalam evaluasi ini berkaitan dengan pelaksanaan program. Yang sudah direncanakan sebelumnya. Partisipasi dalam evaluasi ini bertujuan untuk mengetahui ketercapaian program yang sudah direncanakan sebelumnya.⁵⁵

Setiap program yang dibuat diperlukan partisipasi atau kesadaran terutama pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang memerlukan kesadaran masyarakat dari hasil wawancara peneliti dengan Wakil Ketua Yuridis Satuan Tugas (Satgas) PTSL Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon menyebutkan bahwa:

“Program PTSL ini sendiri ada pada tahun 2022 dan terselesaikannya sertipikat pada akhir tahun 2022. Besarnya target yang terpenuhi dari keseluruhan target bidang tanah adalah sebanyak 92%”⁵⁶

Kesadaran masyarakat dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Cirebon masih rendah karena kesadaran masyarakat yang tidak stabil setiap tahunnya salah satu alasan rendahnya kesadaran masyarakat dikarenakan biaya sudah ditetapkan oleh Desa sebesar RP. 150.000 berbeda dengan yang ditetapkan dari instansi Pertanahan. Biaya tersebut diatur dalam Keputusan Bersama Menteri ATR/BPN, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi yang dikenal dengan SKB 3 Menteri Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Biaya untuk kegiatan persiapan PTSL terbagi menjadi beberapa kategori, biaya tersebut sebesar :

⁵⁵ Fiefie Rorong, dkk, Partisipasi Masyarakat Dalam Pembangunan Infrastruktur Di Desa Tolombukan Satu Kecamatan Pasan Kabupaten Minahasa Tenggara, Volume 3(046), 2017.

⁵⁶ Wawancara dengan Suhardi, A.Md sebagai Wakil Ketua Yuridis/Satuan Tugas Yuridis dalam Kegiatan PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon, pada tanggal 14 Juli 2023

1. Kategori I yang meliputi Provinsi Papua, Papua Barat, Maluku, Maluku Utara, Nusa Tenggara Timur dibebankan biaya sebesar Rp 450.000,-.
2. Kategori II yang meliputi Provinsi Kepulauan Riau, Bangka Belitung, Sulawesi Tengah, Sulawesi Utara, Sulawesi Tenggara, Nusa Tenggara Barat dibebankan biaya sebesar Rp 350.000,-.
3. Kategori III yang meliputi Provinsi Gorontalo, Sulawesi Barat, Sulawesi Selatan, Kalimantan Tengah, Kalimantan Barat, Sumatera Utara, Aceh, Sumatera Barat, Kalimantan Timur dibebankan biaya sebesar Rp 300.000,-.
4. Kategori IV yang meliputi Provinsi Riau, Jambi, Sumatera Selatan, Lampung, Bengkulu, Kalimantan Selatan dibebankan biaya sebesar Rp 250.000,-.
5. Kategori V yang meliputi pulau Jawa dan Bali dibebankan biaya sebesar Rp 150.000,-.

Biaya-biaya tersebut diatas untuk satu kali pengajuan pendaftaran sertifikat dan belum termasuk biaya pembuatan akta, Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh), dan biaya-biaya tersebut dibebankan kepada masyarakat.⁵⁷ sedangkan biaya pada sertipikat tanahnya gratis, dan untuk persyaratan pada program PTSL ini tidak ada persyaratan yang memberatkan masyarakat karena hanya persyaratan umum. Sedangkan kalau untuk biaya sertipikatnya bersumber dari DIPA Kantor Pertanahan dan Biaya dari Desa yang mengikuti program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Terdapat alasan lain mengapa masyarakat desa sasaran masih ada yang belum mengikuti program PTSL, yaitu masih adanya masyarakat yang belum memiliki surat dasar, surat asli dasar kepemilikan tanah masyarakat masih berada di bank dan ketidakpercayaan masyarakat terhadap instansi.

⁵⁷ Diktum Kesembilan Keputusan Bersama Menteri ATR/BPN, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi yang dikenal dengan SKB 3 Menteri Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Dalam pelaksanaan program ini masyarakat memerlukan persyaratan atau ketentuan dalam pengurusan sertipikat pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Dari hasil wawancara peneliti dengan Wakil Ketua Yuridis PTSL Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon menyebutkan bahwa:

“Dalam hal ketentuan atau syarat yang berlaku dalam pengurusan sertipikat pada program PTSL. Dimana pengurusan program PTSL ini wajib atau diperuntukan bagi masyarakat yang belum membuat sertipikat tanah, tanah yang tidak berada dalam kawasan hutan, tanah yang tidak berada di Daerah Aliran Sungai (DAS), atau tanah yang berada di kawasan Hak Guna Usaha (HGU) dan untuk syarat administrasinya seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Hak Atas Tanah.”⁵⁸

Dari hasil wawancara peneliti tersebut diatas mengenai persyaratan dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terlihat bahwa tidak ada persyaratan yang memberatkan untuk masyarakat melainkan hanya persyaratan umum saja yang harus dipenuhi seperti persyaratan administrasi pada umumnya.

Hasil wawancara peneliti diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa kesadaran masyarakat dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Cirebon ini masih rendah karena untuk lokasi program PTSL ini tiap tahunnya berbeda-beda dan minat masyarakat di setiap desa lokasi relative berbeda.

Melihat tingkat kesadaran masyarakat dalam keikutsertaan program PTSL di Kabupaten Cirebon, Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon terus melakukan kegiatan penyuluhan baik secara resmi yang dilakukan pada awal kegiatan sebelum memasuki kegiatan pendataan dengan tujuan agar masyarakat memiliki kesadaran dan ikut serta dalam kegiatan PTSL ini. Penyuluhan ini dilakukan oleh Kepala Pertanahan Kabupaten Cirebon

⁵⁸ Wawancara dengan Suhardi, A.Md sebagai Wakil Ketua Yuridis/Satuan Tugas Yuridis dalam Kegiatan PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon, pada tanggal 14 Juli 2023

beserta Panitia Ajudikasi PTSL, satgas Fisik dan Satgas Yuridis. Menurut Pasal 16 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Penyuluhan yang dilakukan dengan memberikan penjelasan paling sedikit mengenai:⁵⁹

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

Pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dimana hadirnya program ini tertuju kepada masyarakat jadi penyuluhan ini sangat mengarah besar kepada masyarakat, baik masyarakat yang sudah memiliki sertifikat tanah maupun masyarakat yang belum membuat sertifikat tanah. Penyuluhan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon juga mengarah atau dilakukan kepada Pemerintah Desa.

Kegiatan penyuluhan pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Cirebon, Suhardi, A.Md. menyebutkan bahwa:

⁵⁹ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI nomor 6 tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pasal 16 ayat 2

“Dari Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon sudah melakukan penyuluhan mengenai program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Kami melakukan penyuluhan/sosialisasi dilakukan dengan cara mengumpulkan masyarakat, perangkat desa, penegak hukum dan kejaksaan untuk melakukan penyuluhan tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Penyuluhan ini tertuju kepada masyarakat baik yang sudah memiliki sertipikat maupun masyarakat yang belum membuat sertipikat tanah. Hasil yang diharapkan saat penyuluhan ini selesai yaitu masyarakat mau mengikuti kegiatan PTSL dan mau mendaftarkan atau mau berpartisipasi pada program PTSL. Setelah kegiatan penyuluhan dilaksanakan, kemudian tim Satuan Tugas PTSL meminta pihak pemerintah desa juga melakukan penyuluhan dari pihak desa kepada masyarakat dengan cara melalui Kepala Dusun. Setelah melalui kepala dusun maka pihak desa memperoleh nama-nama siapa saja masyarakat yang mengikuti program lalu dari pihak desa mengajukan kembali kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon.⁶⁰

Tidak cukup sampai disitu upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon untuk meningkatkan kesadaran masyarakat. Satuan Tugas PTSL Kabupaten Cirebon juga melakukan penyuluhan yang dilakukan dengan cara mendekati diri dengan masyarakat desa sasaran seiring pula melakukan sosialisasi secara langsung kepada masyarakat didampingi oleh kepala dusun untuk mendatangi masyarakat dengan cara *door to door*.⁶¹

Kantor Badan Pertanahan dalam pelaksanaan dan penyuluhan terkait Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang ada di Kabupaten Cirebon telah sejalan dan telah mencakup sedikit banyaknya apa yang menjadi kewajiban pemerintah dan pemerintah daerah dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional

⁶⁰ Wawancara dengan Suhardi, A.Md sebagai Wakil Ketua Yuridis/Satuan Tugas Yuridis dalam Kegiatan PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon, pada tanggal 14 Juli 2023

⁶¹ Wawancara dengan Suhardi, A.Md sebagai Wakil Ketua Yuridis/Satuan Tugas Yuridis dalam Kegiatan PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon, pada tanggal 14 Juli 2023

Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pasal 1 ayat (2) yang berbunyi:

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

Keberhasilan terhadap Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tersebut kemudian direalisasikan dalam bentuk pendaftaran tanah untuk pertama kali dengan ukuran jumlah pemohon pendaftaran tanah yang semestinya akan bertambah setiap tahunnya untuk mendaftarkan tanah miliknya yang belum memiliki sertifikat.

Salah satu cara untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui Badan Pertanahan yaitu dengan adanya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Dengan melakukan penyuluhan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan beserta panitia adjudikasi PTSL, satgas Fisik dan Satgas Yuridis. Penyuluhan dilakukan dengan memberikan penjelasan paling sedikit mengenai, manfaat bagi masyarakat, pemerintah dan negara atas hasil pelaksanaan kegiatan PTSL, tahapan dan mekanisme kegiatan PTSL, penatapan dan pemasangan tanda batas masing-masing bidang tanah, dokumen yuridis yang perlu disiapkan, jadwal pengukuran bidang tanah dan pengumpulan data yuridis oleh satgas fisik dan satgas yuridis, hasil akhir kegiatan PTSL, pembiayaan yang disediakan oleh pemerintah dan/atau sumber lain yang sah melalui kegiatan PTSL, biaya-biaya yang ditanggung oleh peserta PTSL. Penyuluhan ini dilakukan kepada masyarakat, baik yang sudah maupun belum memiliki sertifikat. Selain kepada masyarakat penyuluhan juga dilakukan kepada Pemerintah Daerah, Instansi terkait, penegak hukum dan/atau tokoh-tokoh masyarakat.

Dalam rangka optimalisasi dan sertifikasi pelaksanaan kegiatan PTSL maka kegiatan pengumpulan data fisik oleh satgas fisik dan pengumpulan data yuridis oleh satgas yuridis, dilakukan oleh satu tim untuk setiap desa/kelurahan lokasi objek PTSL. Kegiatan pengumpulan data fisik dan identitas bidang-bidang tanah dapat mengoptimalkan pihak ketiga dan partisipasi masyarakat. Kegiatan pengumpulan data data yuridis harus dikoordinasikan dengan pemerintah Desa/Kelurahan agar data yuridis peserta kegiatan PTSL dapat dikumpulkan secara kolektif pada suatu tempat yang telah ditetapkan sebelumnya untuk masing-masing desa/kelurahan.

Hasil wawancara peneliti dengan masyarakat yang sudah membuat sertifikat tanah pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang menyebutkan bahwa: Persyaratan yang pertama harus ada dasar sekurang-kurangnya surat dari Desa atas kepemilikan tanah bagi yang belum punya akta dan jika sudah ada akta bisa langsung mendaftarkan dan untuk persyaratan administrasinya sendiri ya seperti pada umumnya seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP, Kartu Keluarga (KK) dan hak atas tanah. Sejah ini untuk persyaratannya tidak ada persyaratan yang memberatkan.⁶²

Dari hasil wawancara peneliti dengan beberapa informan diatas mengenai persyaratan dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terlihat bahwa tidak ada persyaratan yang memberatkan untuk masyarakat melainkan hanya persyaratan umum saja yang harus dipenuhi seperti persyaratan administrasi pada umumnya.

C. Kendala dan Solusi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cirebon dalam Upaya Meningkatkan Kesadaran Masyarakat mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Dalam setiap kebijakan, program dan kegiatan yang dijalankan pemerintah Kabupaten Cirebon selalu terdapat faktor atau kendala yang menghambat pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Kepala/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang

⁶² Wawancara dengan Maslikah peserta PTSL di Desa Ambulu, Kecamatan Losari, Kabupaten Cirebon, pada tanggal 24 Agustus 2023

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Dimana kendala tersebut harus diperbaiki dan diminimalisir untuk memberikan peningkatan kesejahteraan dalam sektor pendaftaran tanah agar tidak mengalami kegagalan.

Pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Cirebon tentunya tidak begitu saja berjalan tanpa hambatan. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan wakil ketua yuridis PTSL di Kantor Pertanahan Cirebon, diperoleh faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Cirebon adalah sebagai berikut:⁶³

1. Kesadaran masyarakat
 - a. Banyak masyarakat yang tidak mengetahui bahwa tanah tersebut harus didaftarkan dan tidak mengetahui manfaat pendaftaran tanah;
 - b. Pengetahuan masyarakat yang masih terbatas terhadap prosedur pendaftaran tanah yang dirasakan terlalu rumit dan melalui proses yang sulit dipahami menyebabkan masyarakat merasa enggan untuk melakukan pendaftaran tanah secara sporadis;
 - c. Adanya persepsi dimasyarakat bahwa proses pendaftaran akan memakan biaya yang besar;
 - d. Karakter masyarakat yang merasa belum berkepentingan atas tanah yang dimiliki sehingga masyarakat belum berkepentingan dengan sertifikat hak tanah yang dimiliki;
 - e. Sumber daya manusia yang rendah yang masih menganggap bahwa sertifikat tidaklah penting;
 - f. Kesadaran sebagian masyarakat Kabupaten Cirebon yang kurang tinggi, berbeda dengan masyarakat dikota besar lainnya, yang kepentingannya terhadap sebuah sertifikat sudah tinggi;
 - g. Kembali lagi sumber pemahaman masyarakat tentang hukum yang harusnya tegak berdiri dimasyarakat sangatlah minim. Hal dasar seperti mengisi formulir PTSL yang seharusnya sangat mudah untuk dikerjakan karena berisi tentang data data ataupun

⁶³ Wawancara dengan Suhardi, A.Md sebagai Wakil Ketua Yuridis/Satuan Tugas Yuridis dalam Kegiatan PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon, pada tanggal 14 Juli 2023

identitas diri masing-masing juga merupakan hambatan atas program yang dimaksudkan untuk percepatan pendaftaran hak atas tanah seperti PTSL ini.

2. Sistem komputerisasi yang belum sempurna

Program dari sistem pendaftaran PTSL yang dioperasikan secara komputerisasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon belum banyak dipahami oleh seluruh pihak/pegawai Kantor Pertanahan sendiri. Kemampuan masing-masing personel berbeda-beda baik dari pengetahuan dibidang program yang digunakan, maupun penggunaan program, sehingga apabila terjadi eror/ kerusakan maka akan menghadapi kendala dan berpengaruh terhadap kegiatan pelaksanaan kerja.

3. Kurangnya tenaga teknis operasional

Berdasarkan wawancara yang menyatakan bahwa dalam kegiatan pengukuran dan pemetaan, kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon sudah memiliki peralatan teknis operasional yang cukup memadai, namun masih ada kekurangan personel dalam kegiatan pengukuran secara GPS karena keterbatasan jumlah pegawai yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon yang secara khusus menangani masalah ini dibandingkan dengan banyaknya jumlah yang ditargetkan.

4. Tanah yang belum terdaftar merupakan objek sengketa

- a. Belum adanya kata sepakat diantara para ahli waris dalam porsi pembagian tanah warisan;
- b. Masih adanya sengketa tanah dengan pihak ketiga

5. Tidak adanya sanksi yang tegas dari pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional apabila pemilik hak atas tanah tidak mendaftarkan kepemilikan tanah tersebut.

Kunci solusi pelaksanaan sertifikasi tanah diantaranya adalah peningkatan kesadaran hukum masyarakat melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Cirebon, dalam memberikan kepastian hukum akan berjalan efektif dengan faktor– faktor sebagai berikut, yaitu:

1. Regulasi yang lengkap dalam hal pendaftaran tanah mendorong Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon untuk menyelesaikan target legalisasi aset sebanyak mungkin dengan waktu yang tidak lama;
2. Kantor Pertanahan menyediakan unsur pelaksana PTSL sehingga berkontribusi dalam menyelesaikan pencapaian target sertifikasi tanah;
3. Pemerintah Daerah mendukung pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dengan memasifkan koordinasi antara Kantor Pertanahan, Pemerintah Daerah, Kecamatan dan Pemerintah Desa;
4. Masyarakat mendukung program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai upaya untuk memperoleh kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah.

Dalam penelitian ini berfokus pada kendala dalam meningkatkan kesadaran masyarakat di Kabupaten Cirebon untuk mengikuti kegiatan PTSL. Kendala ini dapat berupa pemilik tanah tidak berada di lokasi atau sedang berada diluar kota, kurangnya kesukarelaan masyarakat untuk menghadiri kegiatan penyuluhan pada tahap awal, dan terdapat ketidaksesuaian waktu antara kegiatan penyuluhan dengan waktu masyarakat untuk melakukan pekerjaannya.

Tidak sedikit masyarakat yang mendaftarkan hak atas tanahnya melalui kegiatan PTSL ini karena mendengar kabar dari tetangga sekitar maupun saudaranya yang mengetahui kegiatan PTSL. Karena penyuluhan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan yang dirasa belum merata ke seluruh masyarakat di lokasi target PTSL.⁶⁴

Alasan masyarakat yang belum mengetahui mengenai bagaimana prosedur pendaftaran tanah melalui PTSL, apasaja persyaratan yang harus dipenuhi untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dimilikinya, serta kurangnya pengetahuan mengenai pendaftaran tanah. Hal itu karena pada saat dilakukan sosialisasi atau penyuluhan oleh kantor pertanahan, banyak masyarakat yang dalam waktu bekerja sehingga tidak dapat menghadiri

⁶⁴ Wawancara dengan Maslikah peserta PTSL di Desa Ambulu, Kecamatan Losari, Kabupaten Cirebon, pada tanggal 24 Agustus 2023

kegiatan penyuluhan. Kegiatan sehari-hari setiap masyarakat berbeda – beda, maka tidak dapat dipastikan dalam satu waktu masyarakat dapat menghadiri kegiatan penyuluhan tersebut.⁶⁵

Hal tersebut dikuatkan dengan bukti bahwa Ibu Maslikah merupakan salah satu warga yang mengikuti kegiatan PTSL ini karena mendengar kabar dari tetangga sekitarnya.⁶⁶

Maka dari itu perlu dilakukan upaya agar terciptanya kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya melalui kegiatan PTSL ini meningkat. Menurut Suhardi, A.Md. Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon secara maksimal melakukan segala upaya agar masyarakat berkenan mendaftarkan tanahnya dengan cara sebagai berikut :

1. Melakukan kegiatan sosialisasi penyuluhan kegiatan dengan pemerintah desa target PTSL, tim satuan tugas PTSL Kabupaten Cirebon, dan masyarakat desa.
2. Jika suatu wilayah atau daerah dan atau blok dalam desa masih terdapat cukup banyak masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya, tim satuan tugas yang disebar ke beberapa dusun atau RW di desa target yang terdapat masyarakat belum mendaftarkan tanahnya, untuk dilakukan pendekatan dengan masyarakat didampingi oleh ketua dusun atau RW dengan cara kembali menjelaskan pentingnya mendaftarkan tanah dan segera mengikuti kegiatan PTSL yang sedang berjalan untuk mendaftarkan tanah yang dimiliki.
3. Seringkali masyarakat ada yang belum mengerti prosedur PTSL sehingga tidak mendaftarkan tanahnya. Maka tim satuan tugas PTSL akan membantu untuk memberikan arahan bagaimana untuk mendaftarkan tanah melalui kegiatan PTSL.

⁶⁵ Wawancara dengan Maslikah peserta PTSL di Desa Ambulu, Kecamatan Losari, Kabupaten Cirebon, pada tanggal 24 Agustus 2023

⁶⁶ Wawancara dengan Maslikah peserta PTSL di Desa Ambulu, Kecamatan Losari, Kabupaten Cirebon, pada tanggal 24 Agustus 2023

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Dalam pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ada beberapa kegiatan yang dilakukan oleh penyelenggara pendaftaran tanah yakni Perencanaan, Penetapan lokasi, Persiapan, Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas, Penyuluhan, Pengumpulan data fisik dan data yuridis, Penelitian data yuridis dan pembuktian hak, Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya, Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak, Pembukuan hak, Penerbitan sertipikat hak atas tanah, Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan dan Pelaporan. Tahapan sebagaimana dimaksud tersebut dilaksanakan sesuai objek, subjek, alas hak, dan proses serta pembiayaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Wakil Ketua Yuridis kantor BPN Cirebon, Suhardi, A.Md. menyatakan bahwa di Kabupaten Cirebon masih banyak bidang tanah yang belum didaftarkan. Maka dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon belum berjalan dengan efektif. Hal ini ditunjukkan dengan masih tingginya masyarakat yang belum mendaftarkan tanah miliknya.
2. Melihat tingkat kesadaran masyarakat dalam keikutsertaan program PTSL di Kabupaten Cirebon, Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon terus melakukan kegiatan penyuluhan baik secara resmi yang dilakukan pada awal kegiatan sebelum memasuki kegiatan pendataan dengan tujuan agar masyarakat memiliki kesadaran dan ikut serta dalam kegiatan PTSL ini. Penyuluhan ini dilakukan oleh Kepala Pertanahan Kabupaten Cirebon beserta Panitia Adjudikasi PTSL, Satgas Fisik dan Satgas Yuridis.
3. Kendala dalam meningkatkan kesadaran masyarakat di Kabupaten Cirebon dapat berupa pemilik tanah tidak berada di lokasi atau sedang berada diluar kota, kurangnya kesukarelaan masyarakat untuk

menghadiri kegiatan penyuluhan pada tahap awal, dan terdapat ketidaksesuaian waktu antara kegiatan penyuluhan dengan waktu masyarakat untuk melakukan pekerjaannya. Upaya yang dapat dilakukan agar terciptanya kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya, yaitu dengan kegiatan sosialisasi penyuluhan, jika masih terdapat masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya melalui PTSL, tim satuan tugas PTSL melakukan pendekatan dengan masyarakat didampingi oleh ketua dusun atau RW dengan cara kembali menjelaskan pentingnya mendaftarkan tanah dan segera mengikuti program PTSL yang sedang berjalan untuk mendaftarkan tanah yang dimiliki. Dan tim satuan tugas PTSL membantu untuk memberikan arahan bagaimana untuk mendaftarkan tanah melalui kegiatan PTSL terhadap masyarakat yang belum mengerti bagaimana prosedur mendaftarkan tanah melalui program PTSL.

B. Saran

1. Untuk ATR/BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon dalam menjalankan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap bekerjasama dengan masyarakat dalam mempercepat program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
2. Bahwa untuk kedepannya diharapkan ATR/BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon sebagai pelaksana Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Perlu menambah sumber daya manusia yang ada agar mampu melaksanakan program PTSL sesuai target yang telah ditentukan. ATR/BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon diharapkan dapat memberikan motivasi yang lebih agar pegawai dapat bekerja lebih baik secara individu maupun kelompok.
3. Diharapkan untuk kegiatan PTSL selanjutnya agar melakukan kegiatan penyuluhan yang menyeluruh dan menjelaskan secara rinci dan gamblang sehingga dapat terciptanya kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya melalui kegiatan PTSL.

DAFTAR PUSTAKA

I. Buku:

Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004)

Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis)*, (Jakarta: PT. Toko Gunung Agung, 2002)

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

Ali, H Zainudin, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014)

Ali, H Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Cet. 8, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016)

A, P, *Perlindungan Pendaftaran Tanah Di Indonesia Berdasarkan PP.No.24/1997 dilengkapi dengan Pengaturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP.37 Tahun 1998, Cet.1*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 1999)

Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grasindo Persada, 2006)

Antonius Cahyadi dan E. Fernando M. Manullang, *Pengantar ke Filsafat Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2007)

Arba, M, *Hukum Agraria Indonesia, Cet. 1*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015)

Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Cet. XII*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2002)

Asikin, Amiruddin dan Zainal, *Pengantar Metode Penelitian Hukum, Cet. 1*, (Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2012)

Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002)

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya Jilid I, Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Djambatan, 1999)

Boedi Harosono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2008)

Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : sejarah pembentukan Undang-Undang pokok agrarian, isi dan pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2005)

Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Cet Ketiga, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2001)

Djoko Prakosa dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985)

Esmi Warassih, *Pranata Hukum Sebuah Telaah Sosiologis*, (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2011)

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang - Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya*, (Bandung: Djambatan, 1997)

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang - Undang Pokok Agraria, Isi Pelaksanaannya, Jilid I*, (Jakarta: Djambatan, 2003)

Hasan, Muhammad Thoclchah dkk, *Metode Penelitian Kualitatif Tinjauan dan Praktis, Cet. 3*, (Surabaya: Visipress Media, 2009)

Hilaire. Nigel D. White. McCoubrey, *Textbook and Jurisprudence*, (London: Blackstone Press Limited, 1999)

Irawan, S, *Metode Penelitian Sosial, Suatu teknik penelitian bidang kesejahteraan sosial dan ilmu sosial lainnya*, (Bandung: PT Remaja Rosada karya, 1998)

Ishaq, *Metode Penelitian Hukum, Cet. I*, (Bandung: Alfabeta, 2016)

Jayadi Setiabudi, *Panduan Lengkap Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*, (Yogyakarta: Buku Pintar, 2013)

Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Jakarta: Balai Pustaka, 1989)

Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosada Karya, 2000)

Marzuki, Peter Mahmud, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008)

Mezak, M. H, *Jenis, Metode dan Pendekatan Dalam Penelitian Hukum*. (Medan: Law Review Fakultas Hukum Universitas Harapan, 2006)

Mohammad, Yamin Lubis dan Abdur Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2008)

Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah, Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis*, (Jakarta: Republika, 2008)

Muchsin, *Aspek Hukum Sengketa Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Varia Peradilan Majalah Hukum, 2006)

Mukti Fajar ND dan Yuliono Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010)

Ngani, Nico, *Metodologi Penelitian dan Penulisan Hukum. Cet. 1*, (Jakarta: Pustaka Yustisia, 2006)

Nurhayati, N, *Pelaksanaan penyusunan program legislasi daerah Kota Surakarta untuk menunjang fungsi legislasi Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Surakarta* (Surakarta: Doctoral dissertation, Fakultas Hukum, 2010)

O. Notohamidjojo, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, (Salatiga: Griya Media, 2011)

P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Teori Dan Praktik*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1997)

Rianto, A, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, (Jakarta: Granit, 2004)

Sutedi, Ardian, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018)

Soekanto, S., & Mamudji, S, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003)

Soekanto, S., & Mamudji, S, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007)

Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012)

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2003)

Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&B*, (Bandung:CV. Alfabeta, 2017)

SW, Maria, Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2006)

Syahrani, Riduan, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008)

Umar Said Sugiharto, Surtaman dan Noorhudha Muchin, *Hukum Pengadaan Tanah, Pengadaan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*, (Malang: Stara Press, 2015)

Urip Santoso, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Kencana Prenanda Media Group, 2012)

Urip Santoso, *Hukum Agraria*, Kencana, (Jakarta: Kencana, 2013)

Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif Cet. 6*, (Jakarta: Kencana, 2017)

Waskito dan Hadi Anowo, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, (Jakarta: Kencana, 2017)

Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan, Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, (Yogyakarta: Thafa Media, 2014)

II. Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik

Keppres Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 tahun 1988, yang telah beberapa kali diubah dan terakhir diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan

atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pendaftaran Tanah

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

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-XI/2013

Diktum Kesembilan Keputusan Bersama Menteri ATR/BPN, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi yang dikenal dengan SKB 3 Menteri Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

III. Sumber Lainnya

Azrianti, Septia, *Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Mengoptimalkan Pendaftaran Tanah di Kota Tebing Tinggi*, Batam: Vol.6, No.1 2017.

Boedi Harsono, 1998, *Jaminan Kepastian Hukum di Bidang Pertanahan, Kasus-Kasus Pengadaan Tanah Dalam Putusan Pengadilan (Suatu Tinjauan Yuridis)*, (Mahkamah Agung Republik Indonesia),

http://repository.syekhnurjati.ac.id/3185/2/Pengadaan%20Tanah%20untuk%20Umum_Watermark.pdf diakses pada tanggal 15 Mei 2023.

Endeng, 2019, *Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dibawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karawang*, Fakultas Hukum Universitas Singaperbangsa Karawang, Jurnal Hukum POSITUM Vol. 4, No. 1 Juni 2019,

file:///C:/Users/asus/Downloads/3011-File%20Utama%20Naskah-6773-1-10-20191130.pdf diakses pada tanggal 17 Juni 2023.

Fanni Damara Arif, 2018, *Analisis Yuridis Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Program Kerja Tahun 2017-2018 pada Kantor Pertanahan Kota Medan*, Medan:Tesis,Universitas Sumatra Utara, Medan.

Lisnadia Nur Aviva, dkk, 2022, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah*,

<https://www.jurnaltunasagraria.stpn.ac.id/index.php/JTA/article/download/186/170>, diakses pada tanggal 5 Maret 2023.

Rakasiwi, S., & Ma'ruf, U, *Peran Kepala Kelurahan Tandang Kecamatan Tembalang Kota Semarang Dalam Penerbitan Sertifikat Atas Tanah*. Prosiding Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) Klaster Hukum, Semarang, 2020. <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/kimuh/article/view/8664>, diakses pada tanggal 17 Mei 2023.

http://id.m.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan_Nasional. Diakses pada tanggal 16 Mei 2023

https://id.m.wikipedia.org/wiki/Penelitian_lapangan. Diakses pada 13 Mei 2023.

<https://www.gurupendidikan.co.id/studi-kepuustakaan/>. Diakses pada 13 Mei 2023.

[https://ngobrolinhukum.wordpress.com/memahami-kepastian-\(dalam\)-hukum/ngobrolin-hukum](https://ngobrolinhukum.wordpress.com/memahami-kepastian-(dalam)-hukum/ngobrolin-hukum) diakses pada tanggal 5 Maret 2023.

Kompas' Pengertian Hukum. Faktor Penting Pembuatan Dan Istilah Terkait Hukum', dalam <https://www.kompas.com/skola/read/2019/12/30/200000969>. diakses 18 Mei 2023.

<https://www.google.com/amp/s/www.kompasiana.com/amp/ayahyaha/5acb367b-ab12ae520f0d753/hati-hati-bahaya-dibalik-sertifikat-tanah-gratis>. diakses pada 18 Mei 2023.

<http://www.jurnalhukum.com/pendaftaran-tanah/>. Diakses pada 20 Mei 2023.

Jack, PTSL Persyaratan yang harus Dilengkapi dalam Mengurus Sertifikat Tanah.<https://.sribd.co/>. Diakses pada 29 Mei 2023.

<http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jbmh/issue/archive>, Tinjauan Normatif Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dikaitkan Pembentukan Aturan Peraturan Perundang-Undangan, Jurnal Bina Mulia Hukum, Volume 3, Nomor 2, Maret 2019. Diakses pada 20 Juli 2023.

Razi, Muhammad. Cegah Sengketa Tanah Dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, <http://www.bpn.go.id/BERITA/Siaran-Pers/cegah-sengketa-tanah-dengan-pendaftaran-tanah-sistematis-lengkap-67472>. Diakses pada 29 Mei 2023.