

**EFEKTIFITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH PERTAMA  
KALI MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN  
TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI DESA KALANG LUNDO  
KECAMATAN NGARINGAN KABUPATEN GROBOGAN**

**TESIS**

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Magister

Kenotariatan (M.Kn)



**Oleh:**

**NAMA : SOLEKAH ISTIANA,S.H.**  
**NIM 213012200086**  
**PROGRAMSTUDI : MAGISTERKENOTARIATAN**

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

**2023**

**EFEKTIFITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH PERTAMA  
KALI MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN  
TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI DESA KALANG LUNDO  
KECAMATAN NGARINGAN KABUPATEN GROBOGAN**

**TESIS**

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Magister  
Kenotariatan(M.Kn)

Oleh:

**NAMA : SOLEKAH ISTIANA, S.H.**

**NIM 213012200086**

**PROGRAMSTUDI : MAGISTERKENOTARIATAN**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

**SEMARANG**

**2023**

**EFEKTIFITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH PERTAMA  
KALI MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN  
TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI DESA KALANG LUNDO  
KECAMATAN NGARINGAN KABUPATEN GROBOGAN**

Oleh:

**NAMA : SOLEKAH ISTIANA,S.H.**  
**NIM 213012200086**  
**PROGRAMSTUDI : MAGISTER KENOTARIATAN**

Disetujui oleh:  
Pembimbing  
Tanggal,

**Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H.,Sp.N, M.Hum**  
**NIDN. 06.1702.6801**

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



**Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.**  
**NIDN.0615087903**

**EFEKTIFITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH PERTAMA  
KALI MELALUI**

**PROGRAM PENDAFTARAN**

**TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI DESA KALANG LUNDO  
KECAMATAN NGARINGAN KABUPATEN GROBOGAN**

**TESIS**

**NAMA : SOLEKAH ISTIANA,S.H.**  
**NIM 213012200086**  
**PROGRAMSTUDI : MAGISTER KENOTARIATAN**

Telah Dipertahankan di Depan Penguji  
Pada Tanggal 28 Februari 2024  
Dan dinyatakan lulus

**Tim Penguji**  
Ketua,

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

**NIDN.0615087903**

Anggota,

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

**NIDN. 06.1702.6801**

Anggota,

**Dr. Hj. Widayati, SH, MH**

**NIDN. 0620066801**

Mengetahui

Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan



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

**NIDN.0615087903**

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : SOLEKAH ISTIANA  
NIM 213012200086  
Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas / Program  
: Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul  
**“EFEKTIFITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH  
PERTAMA KALI MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN  
TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI DESA KALANG LUNDO  
KECAMATAN NGARINGAN KABUPATEN GROBOGAN**

” 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,

Yang Menyatakan,



SOLEKAH ISTIANA  
213012200086

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : SOLEKAH ISTIANA

NIM. 213012200086

Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas / Program

: Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Tesis dengan judul :

**“EFEKTIFITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI DESA KALANG LUNDO KECAMATAN NGARINGAN KABUPATEN GROBOGAN”**

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

Yang Menyatakan,



SOLEKAH ISTIANA  
213012200086

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Lakukan hal-hal yang kau pikir tidak bisa kau lakukan.”

(Eleanor Roosevelt)

“Segala sesuatu yang bisa kau bayangkan adalah nyata.”

(Pablo Picasso)

Tesis ini saya persembahkan kepada :

1. Almarhum Ayah dan Almarhumah Ibu ananda apa yang di harapkan ketika masih hidup sudah ananda penuhi semoga ayah dan ibu bahagia disurga
2. Suami tercinta sebagai bukti bakti terimakasih atas segala teteskeringat, jerih payah, pengorbanan, dan doa yang senantiasa dipanjatkan untuk kesuksesan isterinya.
3. Anak tersayang karena sudah ikut berjuang keras sampai di titik ini.
4. Almamater UNISSULA terimakasih telah menjadi tempat menuntut ilmu sedari S1 Hukum hingga S2 Kenotariatan
5. Sahabat dan Teman tersayang, tanpa semangat, dukungan dan bantuan kalian semua tidak mungkin aku sampai disini.

## **KATA PENGANTAR**

*Assalamualaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh*

“Maka nikmat Tuhanmu manakah yang engkau dustakan?”  
(Q.S Ar-Rahman: 13). Sesungguhnya segala puji hanyalah milik Allah SWT dzat yang ilmunya meliputi seluruh alam semesta di langit dan bumi. Sungguh Dialah yang Maha Kaya, pemilik segala kebenaran yang hakiki yang tak pernah terbantahkan.

Dengan sedikit ilmu yang telah Tuhan anugerahkan, dan secercah asa dalam menggapai masa depan serta sebongkah mimpi untuk mewujudkan peradaban madani, sebuah karya tulis Tesis yang berjudul **“EFEKTIFITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI DESA KALANG LUNDO KECAMATAN**

**NGARINGAN KABUPATEN GROBOGAN”** berhasil penulis susun sebagai salah satu syarat utama dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung. Penyusunan yang melibatkan banyak sekali uluran tangan para pihak ini semoga dapat menjadi suatu bahan wacana, referensi dan sumber informasi terkait dengan penyelesaian sengketa tanah melalui proses mediasi di Badan Pertanahan Kota Semarang, sehingga dapat dipergunakan sebagaimana mestinya. Atas selesainya naskah skripsi ini, penyusun mengucapkan banyak terimakasih kepada :

1. Allah SWT
2. Prof. Dr. H. Gunarto SH.,SE.,Akt.,M.Hum  
selaku selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung.
3. Dr. H. Jawade Hafidz S.H.,M.H selaku Dekan Fakultas

Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

4. Dr. Nanang Sri Darmadi SH.,MH selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung
5. Dr.Achmad Arifullah, S.H.,M.H selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Knotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
6. Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H.,Sp.N, M.Hum selaku Dosen Pembimbing Tesis yang dengan penuh kesabaran senantiasa membimbing, memberikan bekal dan nasehat yangberharga dalam penyusunan Tesis ini
7. Bapak dan Ibu Dosen serta Staff Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung
8. Almarhum Bapak dan Almarhumah Ibu tercinta di surga semoga berbahagia ananda sudah menepati janji untuk lulus Magister Kenotariatan ini
9. Suami Tercinta, yang senantiasa menemani dan memberi dukungan dalam proses bimbingan sampai terselesaikannya Tesis ini
10. Anak Tersayang yang senantiasa menjadi motifasi dan semangat terbesar untuk menjadi orang tua yang sukses untuk memberikan segala bahagia untuknya
11. Serta seluruh pihak yang terlibat terimakasih atas uluran

tangan yang diberikan untuk membantu kelancaran dalam penyusunan Tesis ini.

“Sejarah kemudian mengajarkan kita sebuah kaidah, Bahwa risalah yang agung haruslah dibawa oleh seorang Rasul yang pemberani. Bahwa sebuah misi besar, haruslah diemban oleh seorang manusia yang besar. Bahwa sebuah peradaban hanya dapat dibangun diatas altar sejarah oleh manusia- manusia peradaban..” (Anis Matta)

***Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh***

Semarang,

Penulis

**SOLEKAH ISTIANA**  
213012200086



## **ABSTRAK**

### **EFEKTIFITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI DESA KALANG LUNDO KECAMATAN NGARINGAN KABUPATEN GROBOGAN**

## **ABSTRAK**

Dalam Rangka terdaftarnya bidang tanah di di desa Kalanglundo Kecamatan Ngaringan Kabupaten Grobogan Kantor Pertanahan Melaksanakan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dilaksanakan pada tahun 2021 dengan Dasar hukum pelaksanaan PTSL adalah Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Penelitian ini bertujuan: (1) Untuk Mengetahui dan Menganalisis efektifitas pelaksanaan Pendaftaran Tanah pertama kali melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di desa Kalanglundo Kecamatan Ngaringan Kabupaten Grobogan. (2) Untuk mengetahui Kendala pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di desa Kalanglundo Kecamatan Ngaringan Kabupaten Grobogan dan solusinya.

Jenis penelitian adalah jenis penelitian lapangan (*field research*), pendekatan yang digunakan menggunakan metode pendekatan yuridis Sosiologis, teknik pengumpulan datanya melalui studi kepustakaan dan lapangan dan dianalisis dengan metode analisis kualitatif. Teori yang yang digunakan adalah teori efektifitas hukum dan teori bekerjanya hukum di dalam masyarakat.

Hasil penelitian ini menunjukkan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang telah dilakukan di Desa Kalanglundo Kecamatan Ngaringan Kabupaten Grobogan telah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria danTata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 6 Tahun 2018 sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik

Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Namun dalam pelaksanaannya masih dijumpai hambatan dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, baik dalam data fisik maupun data yuridis.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah pertama kali, Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Kalanglundo Kecamatan Ngaringan Kabupaten Grobogan.



## ABSTRACT

EFFECTIVENESS OF THE IMPLEMENTATION OF THE FIRST TIME  
LAND REGISTRATION THROUGH A COMPLETE SYSTEMATIC LAND  
REGISTRATION PROGRAM IN KALANG LUNDO VILLAGE NGARINGAN  
DISTRICT, GROBOGAN DISTRICT

## ABSTRACT

In the context of registering land plots in Kalanglundo village, Ngaringan subdistrict, Grobogan district, the Land Office is implementing a complete systematic land registration program which will be implemented in 2021 with the legal basis for implementing PTSL being the Instruction of the President of the Republic of Indonesia Number 2 of 2018 concerning the acceleration of complete systematic land registration in all regions of the Republic. Indonesia and Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 6 of 2018 concerning Complete Systematic Land Registration.

This research aims: (1) To determine and analyze the effectiveness of implementing Land Registration for the first time through the Complete Systematic Land Registration Program in Kalanglundo village, Ngaringan District, Grobogan Regency. (2) To find out the obstacles to implementing land registration for the first time through Complete Systematic Land Registration in Kalanglundo village, Ngaringan District, Grobogan Regency and the solutions.

The type of research is field research, the approach used uses a sociological juridical approach, data collection techniques are through literature and field studies and analyzed using qualitative analysis methods. The theory used is the theory of legal effectiveness and the theory of the operation of law in society. The results of this research show that the implementation of the first land registration program, the Complete Systematic Land Registration program, which was carried out in Kalanglundo Village, Ngaringan District, Grobogan Regency, was in accordance with the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia No. 6 of 2018 in accordance with the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 6 of 2018 concerning Complete Systematic Land Registration. However, in its implementation, obstacles are still encountered in the implementation of Complete Systematic Land Registration, both in physical data and juridical data.

Keywords: First Land Registration, Complete Systematic Land Registration Program in Kalanglundo Village, Ngaringan District, Grobogan Regency.

## HALAMAN SAMPUL i

|  |           |
|--|-----------|
| HALAMAN JUDUL.....   | i         |
| HALAMAN PERSETUJUAN.....   | ii        |
| HALAMAN PENGESAHAN .....   | iii       |
| PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....                                    | iv        |
| PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....                 | v         |
| MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....  | vi        |
| ABSTRAK  |           |
| ABSTRAC.....   | 13        |
| DAFTAR ISI.....  | 15        |
| A. LATAR BELAKANG .....  | 17        |
| B. PERUMUSAN MASALAH .....   | 23        |
| C. TUJUAN PENELITIAN .....   | 24        |
| D. MANFAAT PENELITIAN .....  | 24        |
| E. KERANGKA KONSEPTUAL.....  | 25        |
| F. KERANGKA TEORI.....   | 35        |
| G. METODE PENELITIAN .....   | 46        |
| H. Sistematika Penulisan.....                                      | 53        |
| <b>BAB II</b>  |           |
| <b>TINJAUAN PUSTAKA.....</b>                                       | <b>55</b> |
| A. Tinjauan umum Tentang tanah dan hak atas tanah .....            | 55        |
| B. Tinjauan umum Tentang Pendaftaran Tanah.....                    | 71        |
| C. Tinjauan umum Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap..... | 84        |

|    |  |     |
|----|--|-----|
| D. | Tinjauan umum Tentang Konsepsi islam tentang tanah ..... | 106 |
|----|--|-----|

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

- A. Efektifitas Pelaksanaan Pendaftaran tanah Pertamakali melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap di desa kalanglundo Kecamatan Ngaringan Kabupaten Grobogan.
- B. Kendala yang ditemukan dalam pelaksanaan Pendaftaran tanah Pertamakalimelalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Desa kalanglundo Kecamatan Ngaringan Kabupaten Grobogan dan solusinya.

### **BAB IV**

**PENUTUP** .....

**A. KESIMPULAN** .....

**B. SARAN** .....

**DAFTAR PUSTAKA** .....



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Tanah sebagai sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan, serta pengelolaannya merupakan tanggungjawab Negara sebagaimana diamanatkan dalam Berdasarkan dari Pasal 33 Ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia yang berbunyi:” Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar- besar kemakmuran rakyat. Artinya bahwa tanah merupakan hal yang sangat penting bagi masyarakat. Kewajiban bagi seseorang atau badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu wajib untuk memelihara, menambah kesuburan, dan mencegah kerusakan tanah sesuai dengan Pasal 15 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>1</sup> Hal ini dirumuskan secara tegas didalam Pasal 2 Ayat (2) UUPA bahwa kewenangan negara adalah:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi,air dan ruang angkasa tersebut. Atas Dasar Hak

---

<sup>1</sup> Rita Indrayati, Umar Ma'ruf, dan Taufan, The Effect of Complete Systematic Land Registration Acceleration Program (PTSL) on Legal Certainty of Land Rights, Volume 1 No.1, *Jurnal Konstatering*, 2022, hlm. 196-197.

menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Hal ini ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum, hak-hak atas tanah yang dimaksud adalah memberi Wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Pasal 1 Angka 4 Undang-undang Pokok Agraria dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air perairan pedalaman maupun laut wilayah indonesia. Dalam hal ini dapat menjadikan negara dapat mengaturnya dan diimplemetasikan dengan adanya:

- a. Rencana Umum Tata Ruang
  - b. Penatagunaan Tanah
  - c. Konsolidasi Tanah
  - d. Landreform
  - e. Pengendalian Pertanahan dan Ruang
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa. Yakni selain hak-hak atas

tanah sebagai yang dimaksud didalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa. Pengaturan ini menjadikan negara dapat mengatur dan diimplementasikan dengan adanya:

- a. Hak Primer: Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai diatas Tanah Negara:
  - b. Hak Sekunder: Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Milik/Hak Pengelolaan, Hak Sewa;
  - c. Hak-hak lain:Hak Pengelolaan, HMSRS,Hak Tanggungan;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum Antara orang-orang dan perbuatan- perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.Maka negara dapat memfalisilitasi atas perbuatan hukum peralihan hak secara langsung seperti jual beli, turun hibah, tukar menukar dan lainnya disamping pengaturan atas terjadinya peristiwa hukum peralihan hak berupa pewarisan dan guna pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 501), proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, yang dilakukan secara serentak dan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan di dalam suatu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat

dengan itu.<sup>2</sup> 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 petanda 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. Metode Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini merupakan inovasi pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat: sandang, pangan, dan papan. Program tersebut dituangkan dalam Peraturan Menteri No 12 tahun 2017 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Instruksi Presiden No 2 tahun 2018. Dalam perkembangannya, Pendaftaran Tanah Sistematis yang dilaksanakan desa demi desa di wilayah kabupaten dan kelurahan demi kelurahan di wilayah perkotaan yang meliputi semua bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menjadi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Kebijakan ini menjadi Program Strategis Nasional dengan konsep membangun data bidang tanah baru dan sekaligus menjaga kualitas data bidang tanah yang ada agar seluruh bidang- bidang tanah terdaftar lengkap dan akurat.<sup>3</sup>

Tanah memiliki arti yang sangat penting bagi kehidupan manusia.

Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam

---

<sup>2</sup> Badan Pertanahan Nasional, 2017, *Paper Kebijakan Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah*, BPN RI, Jakarta, hlm. 8.

<sup>3</sup> Badan Pertanahan Nasional, 2021, *Petunjuk Teknis PTSL Nomor 1/Juknis100.Hk.02.01/2021*, BPN RI, Jakarta, hlm. 8.

kehidupannya, untuk meninggal pun manusia masih memerlukan sebidang tanah. 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-sebesaranya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya. Sedangkan tanah/land sebagai bagian dari bumi merupakan salah satu objek dari hukum agraria.<sup>4</sup>

Kehidupan makhluk hidup selalu berkaitan dengan tanah, terutama manusia. Manusia memperoleh banyak manfaat dari tanah, mulai dari tempat tinggal hingga makanan yang dikonsumsi, semua berkaitan dengan tanah. Tanah memiliki nilai ekonomis bagi manusia. Dan bagi pemerintah tanah merupakan suatu hal penting yang dapat dikelola untuk pembangunan Negara. Pembangunan yang dilaksanakan oleh Negara Indonesia saat ini diharapkan pada masalah penyediaan tanah. Tanah dibutuhkan oleh banyak orang sedangkan jumlahnya tidak bertambah atau tetap, sehingga tanah yang tersedia tidak mampu lagi memenuhi kebutuhan yang terus meningkat terutama kebutuhan akan tanah untuk membangun perumahan sebagai tempat tinggal, untuk pertanian, serta untuk membangun berbagai fasilitas umum dalam rangka memenuhi tuntutan terhadap kemajuan

---

<sup>4</sup> Jayadi Setiabudi, 2013, *Panduan Lengkap Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*, Yogyakarta : Buku Pintar, hlm. 5

di berbagai bidang kehidupan.

Mengingat arti pentingnya tanah bagi kelangsungan hidup masyarakat maka diperlukan pengaturan yang lengkap dalam hal penggunaan, pemanfaatan, pemilikan dan pembuatan hukum yang berkaitan dengan hal tersebut. Semua ini bertujuan untuk menghindari terjadinya persengketaan tanah baik yang menyangkut pemilikan maupun perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya.

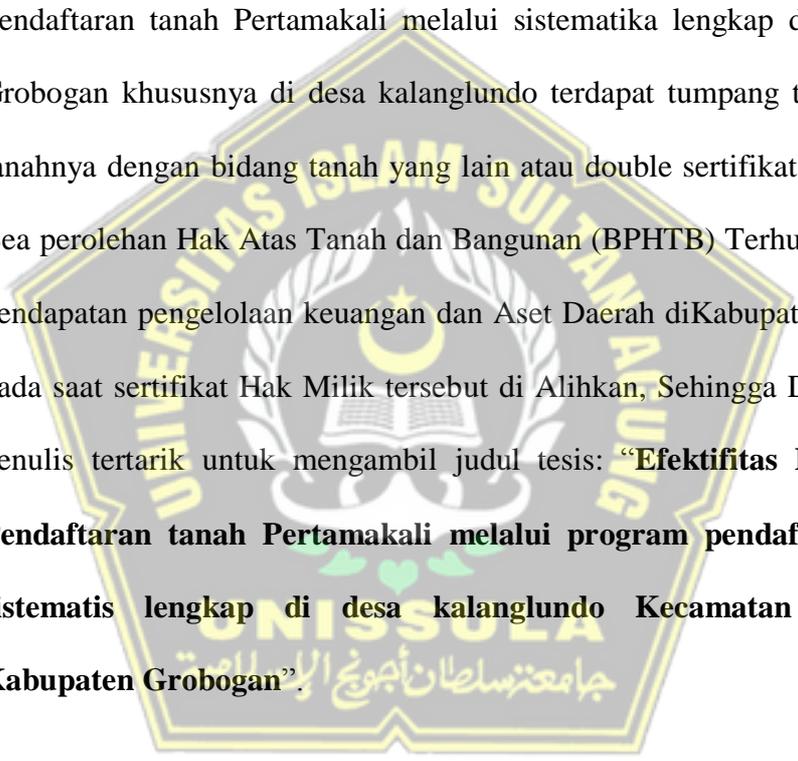
Demi mengurangi permasalahan sengketa dan memberi kepastian hukum kepada para pemilik tanah. Pemerintah mengeluarkan program untuk memudahkan masyarakat dalam pengurusan sertifikat hak atas tanah. Sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Amanah tersebut kemudian dijabarkan dengan semangat yang konsisten dan progresif ke dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960

tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, yang disebut juga dengan Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA). Penjabaran ke dalam UUPA masih dalam tataran asas – asas hukum yang harus dikembangkan ke dalam berbagai peraturan pelaksanaan yang lebih konkret sehingga dapat lebih operasional untuk meningkatkan kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.<sup>5</sup>

---

Ismail, N, 2012, *Arah Politik Hukum Pertanahan Dan Perlindungan Kepemilikan Tanah Masyarakat*, Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional, 1(1), hlm. 35

Belum adanya jaminan kepastian hukum atas tanah seringkali memicu terjadinya sengketa dan perseteruan atas lahan di berbagai wilayah di Indonesia. Selain di kalangan masyarakat, baik antarkeluarga, tak jarang sengketa lahan juga terjadi antarpemangku kepentingan (pengusaha, BUMN dan pemerintah). Hal itu membuktikan pentingnya sertipikat tanah sebagai tanda bukti hukum atas tanah yang dimiliki. Bahwa terkait dengan Pendaftaran tanah Pertamakali melalui sistematika lengkap di Kabupaten Grobogan khususnya di desa kalanglundo terdapat tumpang tindih bidang tanahnya dengan bidang tanah yang lain atau double sertifikat dan terdapat Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhutang dibadan pendapatan pengelolaan keuangan dan Aset Daerah di Kabupaten Grobogan pada saat sertifikat Hak Milik tersebut di Alihkan, Sehingga Dalam hal ini penulis tertarik untuk mengambil judul tesis: **“Efektifitas Pelaksanaan Pendaftaran tanah Pertamakali melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap di desa kalanglundo Kecamatan Ngaringan Kabupaten Grobogan”**.  


#### **A. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Efektifitas Pelaksanaan Pendaftaran tanah Pertamakali melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap di desa kalanglundo Kecamatan Ngaringan Kabupaten
-

Grobogan?

2. Bagaimana Kendala yang ditemukan dalam pelaksanaan Pendaftaran tanah Pertamakali melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap di desa kalanglundo Kecamatan Ngaringan Kabupaten Grobogan dan solusinya?

## B. Tujuan Penelitian

Ada pun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk Mengetahui dan Menganalisis efektifitas pelaksanaan Pendaftaran Tanah pertama kali melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di desa Kalanglundo Kecamatan Ngaringan Kabupaten Grobogan.
2. Untuk mengetahui Kendala pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di desa Kalanglundo Kecamatan Ngaringan Kabupaten Grobogan dan solusinya.

## C. Manfaat Penelitian

Ada pun manfaat dari penelitian Tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat secara Teoritis
  - a. Untuk menambah pemahaman terhadap penulis khususnya dalam

bidang hukum Agraria.

- b. Untuk menambah perkembangan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum Agraria khususnya dalam pendaftaran tanah.

## 2. Manfaat secara Praktis

- a. Untuk memberikan tambahan pengetahuan terhadap masyarakat dalam bidang pertanahan.

- b. Dengan dibuatnya tesis ini diharapkan kesadaran masyarakat akan pentingnya pendaftaran hak atas tanah meningkat.

- c. Dengan dibuatnya tesis ini diharapkan dapat meningkatkan tertib administrasi pertanahan dan kepastian hukum bagi masyarakat.

## D. Kerangka Konseptual

Dalam melakukan penelitian ini perlu didefinisikan beberapa konsep dasar sebagai berikut:

### 1. Pengertian Efektivitas

efektivitas merupakan “ketepatangunaan, hasil guna, menunjang

tujuan.”<sup>6</sup> Soewarno Handyaningrat<sup>7</sup> dalam Ade Gunawan menyatakan bahwa: “Efektivitas merupakan pengukuran dalam arti terperinci sasaran atau tujuan yang telah ditentukan sebelumnya”. Ali Muhidin juga menjelaskan bahwa: Efektivitas juga berhubungan dengan masalah bagaimana pencapaian tujuan atau hasil yang diperoleh, kegunaan Atau manfaat dari hasil yang diperoleh, tingkat daya fungsi unsur atau komponen, serta masalah tingka kepuasan pengguna/client. Berdasarkan definisi-definisi di atas, maka dapat disimpulkan bahwa efektivitas merupakan ketepatan suatu program untuk mencapai tujuan yang diinginkan.

## 2. Pengertian Pelaksanaan

Pelaksanaan diartikan sebagai suatu usaha atau kegiatan tertentu yang dilakukan untuk mewujudkan rencana atau program dalam kenyataannya.

Menurut Mazmanian dan Sebatier<sup>8</sup> “Pelaksanaan adalah pelaksanaan keputusan kebijakan dasar, biasanya dalam bentuk undang-undang, namun dapat pula berbentuk perintah atau keputusan badan eksekutif yang penting ataupun keputusan peradilan”.

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 73.

<sup>7</sup> A.P. Parlindungan, 1998, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Mandar Maju, Bandung, hlm 80.

<sup>8</sup> A.P. Parlindungan, 1998, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Mandar Maju, Bandung, hlm 7

Menurut Tjokroadmudjoyo “Pelaksanaan adalah Proses dalam bentuk rangkaian kegiatan, yaitu berawal dari kebijakan guna mencapai suatu tujuan maka kebijakan itu diturunkan dalam suatu program dan proyek”.

Menurut Wiestra, dkk ”Pelaksanaan adalah usaha-usaha yang dilakukan untuk melaksanakan semua rencana dan kebijakan yang telah dirumuskan dan ditetapkan dengan melengkapi segala kebutuhan alat-alat yang diperlukan, siapa yang akan melaksanakan, dimana tempat pelaksanaannya dan kapan waktu dimulainya”.

Menurut Abdullah “Pelaksanaan adalah suatu proses rangkaian kegiatan tindak lanjut sekolah program atau kebijaksanaan ditetapkan yang terdiri atas pengambilan keputusan, langkah yang strategis maupun operasional atau kebijakan menjadi kenyataan guna mencapai sasaran dari program yang ditetapkan semula. Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan adalah kegiatan yang dilakukan oleh suatu badan atau wadah secara berencana, teratur dan terarah guna mencapai tujuan yang diharapkan, maupun operasional atau kebijaksanaan menjadi kenyataan guna mencapai sasaran dari program yang ditetapkan.

### **3. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Salah satu tujuan pokok diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

adalah untuk mewujudkan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Ada dua upaya untuk mewujudkan kepastian hukum tersebut, yaitu:

1. Menyediakan perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas.
2. Menyelenggarakan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya dan bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan. Mengenai pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA. Pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 19 ayat (2)

UUPA meliputi:

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

Ketentuan-ketentuan mengenai pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP 10/1961). PP 10/1961 dipandang tidak mampu memberikan hasil yang memuaskan, sehingga perlu disempurnakan dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP

Pendaftaran Tanah).<sup>9</sup>

Pengertian Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 1 PP Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Melalui program pendaftaran tanah, masyarakat baik perorangan maupun badan hukum dapat memperoleh sertipikat hak atas tanah. Diharapkan dengan telah didaftarkannya bidang demi bidang tanah, keadaan administrasi pertahanan dapat menjadi lebih tertib. Masyarakat yang telah memperoleh sertipikat hak atas tanah dapat berpartisipasi secara aktif dalam memanfaatkan tanahnya secara optimal. Selain itu, tanah yang sudah bersertipikat dapat digunakan untuk mengurangi potensi sengketa kepemilikan tanah dan dapat digunakan sebagai jaminan kredit.

---

<sup>9</sup> Aartje Tehupeiory, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih

Asa Sukses, Jakarta, hlm 14.

Menurut A.P. Parlindungan, sebagaimana dikutip oleh Urip Santoso, pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre*, yang dalam bahasa Belanda disebut *Kadaster*. *Cadastre* adalah suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman) yang menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain – lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah.

Kata *Cadastre* berasal dari bahasa Latin *Capistrum*, yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capitatio Terrens*). Selain berfungsi untuk memberikan uraian dan indentifikasi dari sebidang tanah, *Cadastre* juga berfungsi sebagai rekaman yang berkesinambungan dari suatu hak atas tanah. Berdasarkan pengertian pendaftaran tanah yang terdapat dalam Pasal 1 angka 1 PP Pendaftaran Tanah, dapat diuraikan beberapa unsur pendaftaran tanah, yaitu:

1. Adanya serangkaian kegiatan
2. Dilakukan oleh Pemerintah
3. Secara terus menerus, berkesinambungan
4. Secara teratur
5. Bidang tanah dan satuan rumah susun
6. Pemberian surat tanda bukti hak
7. Hak-hak tertentu yang membebaninya.

Asas dan tujuan pendaftaran tanah:

Pendaftaran tanah di Indonesia berdasarkan Pasal 2 PP Pendaftaran Tanah menganut lima asas, yaitu:

1. Sederhana, berarti ketentuan-ketentuan pokok dan prosedur pendaftaran tanah harus mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama oleh pemegang hak atas tanah.
2. Aman, berarti pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya mampu memberikan jaminan kepastian hukum.
3. Terjangkau, yaitu pelayanan yang diberikan dalam rangka pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan, terutama dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.
4. Mutakhir, artinya tersedia kelengkapan yang memadai dalam melaksanakan pendaftaran tanah dan pemeliharaan datanya. Data yang tersedia juga harus mutakhir, sehingga harus dilakukan pendaftaran dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.
5. Terbuka, artinya setiap saat masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar.

Menurut Soedikno Mertokusumo, dalam pendaftaran tanah dikenal dua macam asas, yaitu:

1. Asas Specialiteit, artinya pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu yang secara teknis

menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya.

2. Asas Opernbaarheid (asas publisitas), berarti setiap orang berhak untuk mengetahui data yuridis tentang subyek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan, termasuk mengajukan keberatan sebelum diterbitkannya sertifikat, sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang atau sertifikat yang rusak.

Tujuan dilakukannya pendaftaran tanah menurut Pasal 3 PP Pendaftaran Tanah

adalah sebagai berikut:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak- hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum tersebut dilakukan dengan cara memberikan sertipikat hak atas tanah kepada pemegang hak yang bersangkutan. Adapun jaminan kepastian hukum yang menjadi tujuan pendaftaran tanah adalah kepastian mengenai status tanah yang didaftar, kepastian mengenai subyek hak dan kepastian mengenai obyek hak.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Wujud

dari pelaksanaan fungsi informasi ini adalah data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Hal ini dilakukan dengan pendaftaran setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pendaftaran apabila terjadi peralihan, pembebanan dan hapusnya hak tersebut.

#### Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), dimana tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melakukan kegiatan-kegiatan tertentu. Menurut ketentuan Pasal 9 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah, yang menjadi obyek pendaftaran tanah meliputi:

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

#### 4. Pengertian PTSL

PTSL adalah singkatan dari Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Alasan lambannya proses pembuatan sertipikat tanah selama ini menjadi pokok perhatian pemerintah. Untuk menanggulangi permasalahan tersebut, pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN telah meluncurkan Program Prioritas Nasional berupa Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

PTSL adalah proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, yang dilakukan secara serentak dan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan di dalam suatu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Melalui program ini, pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum atau hak atas tanah yang dimiliki masyarakat. Metode PTSL ini merupakan inovasi pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat: sandang, pangan, dan papan. Program tersebut dituangkan dalam Peraturan Menteri No 12 tahun 2017 tentang PTSL dan Instruksi Presiden No 2 tahun 2018<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> D. A. Mujiburohman, 2018, *Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*, BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan, Volume 4 Nomor 1, hal. 88-101

## E. Kerangka Teori

### 1. Teori Efektifitas Hukum

Penelitian kepustakaan yang ada mengenai teori efektivitas memperlihatkan keanekaragaman dalam hal indikator penilaian tingkat efektivitas suatu hal. Hal ini terkadang mempersulit penelaahan terhadap suatu penelitian yang melibatkan teori efektivitas, namun secara umum, efektivitas suatu hal diartikan sebagai keberhasilan dalam pencapaian target atau tujuan yang telah ditetapkan. Efektivitas memiliki beragam jenis, salah satunya adalah efektivitas organisasi. Sama halnya dengan teori efektivitas secara umum, para ahli pun memiliki beragam pandangan terkait dengan konsep efektivitas organisasi.

Mengutip Ensiklopedia administrasi<sup>10</sup>, menyampaikan pemahaman tentang efektivitas sebagai berikut :

*“Efektivitas adalah suatu keadaan yang mengandung pengertian mengenai terjadinya suatu efek atau akibat yang dikehendaki, kalau seseorang melakukan suatu perbuatan dengan maksud tertentu yang memang dikehendaki. Maka orang itu dikatakan efektif kalau menimbulkan atau mempunyai maksud sebagaimana yang dikehendaki.”*

Dari definisi di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa suatu hal dapat dikatakan efektif apabila hal tersebut sesuai dengan

<sup>11</sup> <http://tesisdisertasi.blogspot.com/2010/10/teori-efektivitas.html>, diakses pada tanggal 6 Oktober 2012

dengan yang dikehendaki. Artinya, pencapaian hal yang dimaksud merupakan pencapaian tujuan dilakukannya tindakan-tindakan untuk mencapai hal tersebut. Efektivitas dapat diartikan sebagai suatu proses pencapaian suatu tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya. Suatu usaha atau kegiatan dapat dikatakan efektif apabila usaha atau kegiatan tersebut telah mencapai tujuannya. Apabila tujuan yang dimaksud adalah tujuan suatu instansi maka proses pencapaian tujuan tersebut merupakan keberhasilan dalam melaksanakan program atau kegiatan menurut wewenang, tugas dan fungsi instansi tersebut.

Adapun apabila kita melihat efektivitas dalam bidang hukum, Achmad Ali<sup>12</sup> berpendapat bahwa ketika kita ingin mengetahui sejauh mana efektivitas dari hukum, maka kita pertama-tama harus dapat mengukur “sejauh mana aturan hukum itu ditaati atau tidak ditaati”.

---

<sup>12</sup> Soerjono Soekanto, 2008 *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm 8.

Lebih lanjut Achmad Ali pun mengemukakan bahwa pada umumnya faktor yang banyak mempengaruhi efektivitas suatu perundang-undangan adalah profesional dan optimal pelaksanaan peran, wewenang dan fungsi dari para penegak hukum, baik di dalam menjelaskan tugas yang dibebankan terhadap diri mereka maupun dalam menegakkan perundang-undangan tersebut.

Teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto<sup>13</sup> adalah bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yaitu :

1. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang).
2. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto, 1983 *Penegakan Hukum* Bandung Bina Cipta, hlm 80.

5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

Kelima faktor di atas saling berkaitan dengan eratnya, oleh karena merupakan esensi dari penegakan hukum, juga merupakan tolak ukur daripada efektivitas penegakan hukum. Pada elemen pertama, yang menentukan dapat berfungsinya hukum tertulis tersebut dengan baik atau tidak adalah tergantung dari aturan hukum itu sendiri. Menurut Soerjono Soekanto<sup>13</sup> ukuran efektivitas pada elemen pertama adalah :

1. Peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu sudah cukup sistematis.
2. Peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu sudah cukup sinkron, secara hierarki dan horizontal tidak ada pertentangan.
3. Secara kualitatif dan kuantitatif peraturan- peraturan yang mengatur bidang-bidang kehidupan tertentu sudah mencukupi.
4. Penerbitan peraturan-peraturan tertentu sudah sesuai dengan persyaratan yuridis yang ada.

Pada elemen kedua yang menentukan efektif atau tidaknya kinerja

hukum tertulis adalah aparat penegak hukum. Dalam hubungan ini dikehendaki adanya aparat yang handal sehingga aparat tersebut dapat melakukan tugasnya dengan baik. Keandalan dalam kaitannya disini adalah meliputi keterampilan profesional dan mempunyai mental yang baik.

Menurut Soerjono Soekanto<sup>14</sup> bahwa masalah yang berpengaruh terhadap efektivitas hukum tertulis ditinjau dari segi aparat akan tergantung pada hal berikut :

1. Sampai sejauh mana petugas terikat oleh peraturan-peraturan yang ada.
2. Sampai batas mana petugas diperkenankan memberikan kebijaksanaan.
3. Teladan macam apa yang sebaiknya diberikan oleh petugas kepada masyarakat.
4. Sampai sejauh mana derajat sinkronisasi penugasan-penugasan yang diberikan kepada petugas sehingga memberikan batas-batas yang tegas pada wewenangnya. Pada elemen ketiga, tersedianya fasilitas yang berwujud sarana dan prasarana bagi aparat pelaksana di dalam melakukan tugasnya. Sarana dan prasarana yang dimaksud adalah prasarana atau fasilitas yang digunakan sebagai alat untuk mencapai efektivitas hukum. Sehubungan dengan sarana dan prasarana yang dikatakan dengan istilah fasilitas ini, Soerjono Soekanto<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm : 82.

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm: 82

memprediksi patokan efektivitas elemen-elemen tertentu dari prasarana, dimana prasarana tersebut harus secara jelas memang menjadi bagian yang memberikan kontribusi untuk kelancaran tugas-tugas aparat di tempat atau lokasi kerjanya. Adapun elemen- elemen tersebut adalah :

1. Prasarana yang telah ada apakah telah terpelihara dengan baik.
2. Prasarana yang belum ada perlu diadakan dengan memperhitungkan angka waktu pengadaannya.
3. Prasarana yang kurang perlu segera dilengkapi.
4. Prasarana yang rusak perlu segeradiperbaiki.
5. Prasarana yang macet perlu segera dilancarkan fungsinya.
6. Prasarana yang mengalami kemunduran fungsi perlu ditingkatkan lagi fungsinya.

Kemudian ada beberapa elemen pengukur efektivitas yang tergantung dari kondisi masyarakat, yaitu :

1. Faktor penyebab masyarakat tidak mematuhi aturan walaupun peraturan yang baik.

2. Faktor penyebab masyarakat tidak mematuhi peraturan walaupun peraturan sangat baik dan aparat sudah sangat berwibawa.
3. Faktor penyebab masyarakat tidak mematuhi peraturan baik, petugas atau aparat berwibawa serta fasilitas mencukupi.

Elemen tersebut di atas memberikan pemahaman bahwa disiplin dan kepatuhan masyarakat tergantung dari motivasi yang secara internal muncul. Internalisasi faktor ini ada pada tiap individu yang menjadi elemen terkecil dari komunitas sosial. Oleh karena itu pendekatan paling tepat dalam hubungan disiplin ini adalah melalui motivasi yang ditanamkan secara individual. Dalam hal ini, derajat kepatuhan hukum masyarakat menjadi salah satu parameter tentang efektif atau tidaknya hukum itu diberlakukan sedangkan kepatuhan masyarakat tersebut dapat dimotivasi oleh berbagai penyebab, baik yang ditimbulkan oleh kondisi internal maupun eksternal.

Kondisi internal muncul karena ada dorongan tertentu baik yang bersifat positif maupun negatif. Dorongan positif dapat muncul karena adanya rangsangan yang positif yang menyebabkan seseorang tergerak untuk melakukan sesuatu yang bersifat positif. Sedangkan yang bersifat negatif dapat muncul karena adanya rangsangan yang sifatnya negatif seperti perlakuan tidak adil dan sebagainya. Sedangkan dorongan yang sifatnya eksternal karena adanya semacam tekanan dari luar yang

mengharuskan atau bersifat memaksa agar warga masyarakat tunduk kepada hukum. Pada takaran umum, keharusan warga masyarakat untuk tunduk dan menaati hukum disebabkan karena adanya sanksi atau *punishment* yang menimbulkan rasa takut atau tidak nyaman sehingga lebih memilih taat hukum daripada melakukan pelanggaran yang pada gilirannya dapat menyusahkan mereka. Motivasi ini biasanya bersifat sementara atau hanya temporer.

Teori efektivitas hukum yang dikemukakan Soerjono Soekanto tersebut relevan dengan teori yang dikemukakan oleh Romli Atmasasmita<sup>14</sup> yaitu bahwa faktor-faktor yang menghambat efektivitas penegakan hukum tidak hanya terletak pada sikap mental aparaturnya (hakim, jaksa, polisi dan penasihat hukum) akan tetapi juga terletak pada faktor sosialisasi hukum yang sering diabaikan.

Menurut Soerjono Soekanto<sup>15</sup> efektif adalah taraf sejauh mana suatu kelompok dapat mencapai tujuannya. Hukum dapat dikatakan efektif jika terdapat dampak hukum yang positif, pada saat itu hukum mencapai sasarannya dalam membimbing ataupun merubah perilaku manusia sehingga menjadi perilaku hukum.

---

<sup>14</sup> Romli Atmasasmita, 2001 *Reformasi Hukum, Hak Asasi Manusia & Penegakan Hukum* Bandung: Mandar Maju hlm 55.

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto, 1988 *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi* Bandung: CV. Ramadja Karya hlm 80.

Sehubungan dengan persoalan efektivitas hukum, pengidentikkan hukum tidak hanya dengan unsur paksaan eksternal namun juga dengan proses pengadilan. Ancaman paksaan pun merupakan unsur yang mutlak ada agar suatu kaidah dapat dikategorikan sebagai hukum, maka tentu saja unsur paksaan inipun erat kaitannya dengan efektif atau tidaknya suatu ketentuan atau aturan hukum. Jika suatu aturan hukum tidak efektif, salah satu pertanyaan yang dapat muncul adalah apa yang terjadi dengan ancaman paksaannya? Mungkin tidak efektifnya hukum karena ancaman paksaannya kurang berat; mungkin juga karena ancaman paksaan itu tidak terkomunikasi secara memadai pada warga masyarakat<sup>16</sup>.

Membicarakan tentang efektivitas hukum berarti membicarakan daya kerja hukum itu dalam mengatur dan atau memaksa masyarakat untuk taat terhadap hukum. Hukum dapat efektif jikalau faktor-faktor yang mempengaruhi hukum tersebut dapat berfungsi dengan sebaik-baiknya. Ukuran efektif atau tidaknya suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat dilihat dari perilaku masyarakat. Suatu hukum atau peraturan perundang-undangan akan efektif apabila warga masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan atau dikehendaki oleh atau peraturan perundang-undangan tersebut mencapai tujuan yang dikehendaki, maka efektivitas hukum atau peraturan perundang-undangan tersebut telah dicapai.

## 2. Teori Bekerjanya Hukum Di Dalam Masyarakat

Teori selanjutnya yang dipakai oleh penulis adalah Teori Bekerjanya hukum didalam masyarakat, teori ini dikemukakan oleh William Chamblis dan Robert B. Seidman. Berdasarkan teori ini, bekerjanya hukum dalam masyarakat dipengaruhi oleh kekuatan kekuatan sosial, lembaga-lembaga pembuat hukum dan lembaga-lembaga pelaksana hukum. Oleh karena itu bekerjanya hukum tidak bisa dimonopoli oleh hukum. Teori ini digunakan untuk menganalisis permasalahan pertama, karena teori ini berkaitan dengan lembaga-lembaga pembuat hukum, penegak hukum, maupun kekuatan-kekuatan sosial, antara lain politik budaya masyarakat, dan wangsa. Kekuatan-kekuatan sosial itulah yang kemudian menyebabkan hukum mengalami dinamika.

Bekerjanya hukum dalam masyarakat dapat dilihat dari dua sisi , yaitu sisi dogmatis dan sisi sosiologis. Dari sisi dogmatis, di mana bekerjanya hukum dihubungkan dengan masalah penerapan hukum, penafsiran hukum, pembuatan konstruksi hukum dan sebagainya. Dari segi sosiologis , bekerjanya hukum dapat dilihat dari peran manusia yang menjadi perantara masuknya dalam sebuah masyarakat.

<sup>16</sup> Achmad Ali, 1998 *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum* (Jakarta: Yarsif Watampone,) hlm 186.

.Manusia sebagai aktor yang membawa hukum dalam masyarakat mengakibatkan hukum terpengaruh oleh subyektivitas yang dimiliki manusia itu sendiri. Hukum tidak lagi dipandang sebagai sesuatu yang otonom dan obyektif, melainkan sesuatu yang subyektif dan heterogen.

Menurut Teori Chamblis dan Seidman tentang bekerjanya hukum dalam masyarakat, dipengaruhi oleh berbagai faktor. Faktor- faktor tersebut meliputi masyarakat itu sendiri. Masyarakat sebagai pemegang peran diharapkan mampu bertindak sesuai dengan peraturan yang ada , yang telah memberikan petunjuk kepadanya. Sedangkan lembaga pembuat aturan dan penerapan sanksi lebih bertindak sebagai pengontrol dan sekaligus merespons fungsi dan aturan tersebut.

Berdasarkan pemahaman tentang bekerjanya hukum dalam masyarakat, dilihat dari teori Chamblis dan Seidman , maka dapat diketahuipemohon dalam hal ini khususnya pemohon dari pihak masyarakat adalah pemegang peran . masyarakat sebagai pemohon adalah sasaran dari sebuah aturan atau hukum yang di hubungkan dengan harapan adanya perlindungan terhadap hak kepemilikan tanah. Hukum yang ada diterapkan untuk masyarakat dan bertindak sebagai pemegang peran, dan Pemerintah mampu mewujudkan perlindungan terhadap masyarakat dengan memberikan kepastian hukum dalam hal ini hak atas kepemilikan tanah berupa Sertipikathak atas tanah.

## F. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 di BPN Kota Yogyakarta adalah Penelitian Yuridis Empiris yaitu Penelitian yang pada awalnya meneliti data sekunder untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan atau terhadap masyarakat.

### 2. Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan spesifikasi penelitian bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif menurut Soerjono Soekanto adalah penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.

### 3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang akan digunakan oleh penulis yaitu data primer dan data sekunder.

#### a. Data Primer

Data primer ialah data yang diperoleh atau dikumpulkan langsung di lapangan oleh orang yang melakukan penelitian atau yang bersangkutan yang memerlukannya.

Data primer di dapat dari sumber informan yaitu individu atau perseorangan seperti hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti dengan wawancara kepada Ajimintorogo,S.H, Anggota Ajudikasi PTSL Tim IV Kabupaten Grobogan 2021 , dan Bapak Narohwi Sekertaris Desa dan Bapak Supangat Kepala Desa Kalanglundo Kecamatan Ngaringan Kabupaten Grobogan.<sup>17</sup>

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh orang yang melakukan penelitian dari sumber-sumber yang telah ada. Sumber data sekunder di ambil dari referensi, makalah, artikeljurnal, laporan hasil penelitian, arsip-arsip dokumen serta data-data pustaka secara online yang berkaitan dengan penelitian ini.

Data sekunder dikelompokkan menjadi 3, yaitu:<sup>18</sup>

1) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Dalam hal ini bahan hukum primer terdiri peraturan perundang- undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang- undangan dan putusan-putusan hakim.<sup>19</sup>

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok-pokok Agraria
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

---

<sup>17</sup> M. Iqbal Hasan, 2012, *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 39. <sup>21</sup> *Ibid.*

<sup>18</sup> Dq Lab, *Data Sekunder Adalah Jenis Data Penelitian yang Wajib Diketahui*, <https://dqlab.id/data-sekunder-adalah-jenis-data-penelitian-yang-wajib-diketahui>,

diakses pada tanggal 19 Februari 2023 Pukul 13.01 WIB

<sup>19</sup> Bambang Sunggono, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 67.

- e) Peraturan Pemerintah nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah
- f) Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.
- g) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa
- h) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- i) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah



- j) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- k) Petunjuk Teknis PTSL Nomor 1/Juknis-100.Hk.02.01/I/2021 Tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2021.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.<sup>20</sup> Terdiri dari buku-buku, jurnal hukum atau bahan penelitian yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun sekunder, misalnya kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia dan ensiklopedia.<sup>21</sup>

<sup>20</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Grup, Jakarta, hlm. 2

<sup>21</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, 1994, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 14.

#### 4. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian di Kabupaten Grobogan, Provinsi Jawa Tengah khususnya di Desa Kalanglundo Kecamatan Ngaringan Kabupaten Grobogan.

#### 5. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data yang dibagi menjadi beberapa jenisnya, yaitu:

##### a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan (*Library Reseach*) adalah “penelitian kepustakaan yang dilaksanakan dengan cara membaca, menelaah dan mencatat berbagai literatur atau bahan bacaan yang sesuai dengan pokok bahasan, kemudian disaring dan dituangkan dalam kerangka pemikiran secara teoritis”.<sup>22</sup> Teknik ini dilakukan guna memperkuat fakta untuk membandingkan perbedaan atau persamaan antara teori dan praktek yang sedang penulis teliti.

##### b. Studi Lapangan

##### 1) Observasi

Pengertian observasi secara umum adalah kegiatan pengamatan pada sebuah objek secara langsung dan detail untuk mendapatkan informasi yang benar terkait objek tersebut..

---

<sup>22</sup> Kartini Kartono, 2008, *Pengantar Metodologi Research*, Alumni, Bandung, hlm 78.

Pengujian yang diteliti dan diamati bertujuan untuk mengumpulkan data atau penilaian

## 2) Wawancara

Wawancara adalah proses tanya jawab lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka secara fisik untuk Mengetahui tanggapan, pendapat, dan motivasi seseorang terhadap suatu obyek. Wawancara dapat digunakan untuk mengumpulkan data dengan tanya jawab yang dikerjakan dengan sistematis dan berlandaskan kepada tujuan penelitian.<sup>28</sup> Teknik wawancara yang penulis gunakan untuk mendapatkan data yaitu wawancara terstruktur. Wawancara terstruktur diartikan sebagai suatu wawancara yang memperhatikan unsur 5 W + 1 H tanpa berkembang menjadi pokok-pokok pertanyaan yang lain. Proses ini bisa memakan waktu relatif singkat lantaran dibahas sesuai dengan topik penelitian yang dibuat.

## 6. Metode Analisa Data

Dalam melakukan analisis data digunakan metode analisis kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis. Data deskriptif analisis adalah data-data sesuai dengan yang sebenarnya kemudian data-data tersebut disusun, diolah dan dianalisis untuk dapat memberikan gambaran mengenai masalah yang ada. Dari hasil penelitian terhadap data yang diperoleh, maka dilakukan pengolahan data dengan teknik editing, yaitu meneliti, mencocokkan data yang didapat, serta

merapikan data tersebut.

## **G. Sistematika Penulisan**

Penulisan hasil penelitian ini disusun dalam 4 (empat) bab dimana masing-masing bab mempunyai isi dan uraian sendiri-sendiri, namun antara bab yang 1 (satu) dan bab yang lainnya masih ada hubungannya dan saling mendukung. Gambaran yang jelas mengenai isi dari tesis ini akan diuraikan dalam sistematika berikut ini:

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Berisi tentang uraian latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian serta sistematika penulisan.

### **BAB II: TINJAUAN PUSTAKA**

Berisi uraian tentang

1. Tinjauan umum Tentang tanah dan hak atas tanah
2. Tinjauan umum Tentang Pendaftaran Tanah Tinjauan umum Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
3. Tinjauan umum Tentang Konsepsi islam tentang tanah

### **BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan mengenai efektifitas dan Hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran hak pertamakali melalui progam PTSL di desa Kalanglundo

Kecamatan Ngaringan Kabupaten Grobogan.

#### **BAB IV : PENUTUP**

Bab ini merupakan bagian terakhir yang berisi kesimpulan yang ditarik dari rumusan masalah yang merupakan jawaban dari permasalahan setelah di bahas dan saran-saran yang dan saran sebagai rekomendasi dari hasil penelitian yang berguna bagi pihak terkait.



## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### A. Tinjauan Umum tentang Tanah

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi, yang disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, 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. Tanah yang dimaksud disini yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak”.*

Dengan demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yaitu terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakilinya.<sup>23</sup> Effendi Perangin menyatakan bahwa Hukum Tanah adalah:<sup>24</sup>

<sup>23</sup> Urip Santoso, 2008, **Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah**, Kencana, Jakarta, hlm. 10

<sup>24</sup> Effendi Perangin, 1989, **Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum**, Rajawali, Jakarta, hlm. 195

*“keseluruhan peraturan-peraturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan- hubungan hukum yang kongkret”.*

Objek dari hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah, dimana yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan tau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional, adalah:

1. Hak bangsa Indonesia atas tanah.
2. Hak menguasai dari Negara atas tanah.
3. Hak ulayat masyarakat hukum adat.
4. Hak-hak perseorangan, meliputi:
  - a. Hak-hak atas tanah.
  - b. Wakaf tanah hak milik.
  - c. Hak jaminan atas tanah (hak tanggungan)
  - d. Hak milik atas satuan rumah susun.

Objek Hukum Tanah adalah Hak Penguasaan atas Tanah yang dibagi menjadi dua 2, yaitu:

1. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemeganghaknya.
2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan hak tertentu sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

Hukum tanah ada yang beraspek publik dan beraspek privat. Hak bangsa Indonesia atas tanah beraspek publik dan privat, hak menguasai dari Negara atas tanah beraspek publik, hak ulayat masyarakat hukum adat beraspek publik dan privat, dan hak-hak perseorangan atas tanah beraspek privat.

Dalam kaitannya dengan hubungan hukum antara pemegang hak dengan hak atas tanahnya, ada 2 macam asas dalam Hukum Tanah, yaitu:

1. Asas *Accessie* atau Asas Perlekatan

Dalam asas ini, bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah merupakan satu kesatuan, dimana bangunan dan tanaman tersebut merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan.

Oleh karena itu hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah yangdihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yangmembangun atau menanamnya.

Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya karenahukum juga bngunan dan tanaman yang ada diatasnya.

2. Asas *Horizontale Scheiding* atau Asas Pemisahan Horizontal

Menurut asas pemisahan horizontal, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah, sehingga hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatasnya.

Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bngunan dan tanaman milik yang punya tanah yang ada diatasnya.

### **Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah**

Tanah merupakan faktor ekonomi penting dan memiliki nilai strategis dari manapun, sosial, politik atau budaya. Tanah tidak bisa lepas dari kehidupan masyarakat dari dulu sampai sekarang. Kebutuhan akan tanah semakin meningkat, hal ini disebabkan semakin meningkat jumlah penduduk yang senakin

tinggi, selain itu tanah merupakan aset yang berharga dimiliki oleh suatu negara. Negara Kesatuan Republik Indonesia berdasarkan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Republik Indonesia Pasal 1 ayat (3) menyatakan bahwa “Negara Indonesia adalah Negara Hukum “Negara hukum (konstitusional) memberikan Jaminan dan memberikan perlindungan hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk memperoleh, memiliki dan menikmati properti mereka<sup>11</sup>

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam pasal 4 ayat (1)UUPA, yaitu:

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

Hak atas tanah meliputi, Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Atas Tanah yang Bersifat Sementara.

---

<sup>11</sup> Nuryanto dan Umar ma'ruf,2020,Dynamics of the Community in the Implementation of complete systematic Land Registracton, Progam in the Land office of Blora Regency, Jurnal Daulat Hukum, Volume 3, hal 163

## 1. Hak Milik

Ketentuan mengenai Hak Milik, disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA. Secara khusus diatur dalam pasal 20 sampai dengan pasal 27 UUPA. Hak Milik menurut pasal 20 ayat (1) UUPA adalah Hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuhyang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengikat ketentuan dalam pasal 6.

## 2. Hak Guna Bangunan

Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan (HGB) disebutkan dalam pasal 1 ayat (1) huruf c UUPA. Secara khusus diatur dalam pasal 35 sampai dengan pasal 40 UUPA. pasal 35 UUPA memberikan penjelasan mengenai Hak Guna Bangunan, yaitu:

“hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktupaling lama 20 tahun”.

### **Hak Guna Bangunan**

Hak guna bangunan diatur dalam pasal 35 UUPA. Hak

Guna Bangunan yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama

20 tahun. Pasal 37 UUPA menegaskan bahwa Hak Guna Bangunan terjadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain. Sedangkan pasal 21 PP

No.18 tahun 2021 menegaskan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, atau tanah Hak Milik. Subjek Hak Guna Bangunan adalah orang yang dapat memiliki Hak Guna Bangunan yang diatur dalam pasal 36 UUPA jo. Pasal 19 PP No. 18 Tahun 2021. Yang dapat memiliki (subjek) Hak Guna Bangunan, adalah.<sup>25</sup>

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia).<sup>12</sup>

---

<sup>25</sup>*Ibid*, hlm. 106

Apabila subjek hak guna bangunan tidak memenuhi syarat sebagai WNI atau badan hukum Indonesia, maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihakn Hak Guna Bangunan tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

1. Hak Guna Bangunan ini terjadi sejak keputusan pemberian hak tersebut didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Sebagai tanda bukti diterbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan. Bila hal ini tidak dilakukan, maka Hak Guna Bangunannya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara Terjadinya Hak Guna Bangunan berdasarkan asal tanahnya dapat dijelaskan sebagai berikut:<sup>26</sup>

2. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara

Hak Guna Bangunan ini terjadi sejak keputusan pemberian hak tersebut didaftarkan oleh pemohon kepada Kantor

---

<sup>26</sup>*Ibid*, hlm. 107

<sup>27</sup>*Ibid*, hlm. 107

Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah sebagai tanda bukti haknya diterbitkan sertifikat. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik Hak Guna Bangunan ini terjadi karena pemberian dari pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT ini wajib didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah. Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan. Berdasarkan pasal 30 dan pasal 31 PP No. 40 Tahun 1996, pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban:

- a. Membayar utang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratannya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup

Menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan;

- d. Memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung oleh tanah Hak Guna Bangunan.

Hak Pemegang Hak Guna Bangunan. Berdasarkan pasal 32

PP No. 40 Tahun 1996, pemegang Hak Guna Bangunan berhak:<sup>28</sup>.

1. Mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya;
2. Mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain;
3. Membebani dengan hak tanggungan.

Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani dengan Hak Tanggungan. Prosedur Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan, adalah:<sup>29</sup>

1. Adanya perjanjian utang piutang yang dibuat dengan akta notariil atau kata dibawah tangan sebagai perjanjian pokoknya.

---

<sup>28</sup> *Ibid*, hlm. 110

<sup>29</sup> *ibid*

2. Adanya penyerahan Hak Guna Bangunan sebagai jaminan utang yang dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai perjanjian ikutan.
3. Adanya pendaftaran akta Pemberian Hak Tanggungan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten /kota
4. setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan.
5. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak Guna Bangunan dapat beralih dengan cara pewarisan, yang harus dibuktikan dengan adanya surat wasiat atau surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan kematian pemegang Hak Guna Bangunan yang diatur oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli warisnya, dan sertifikat Hak Guna Bangunan yang bersangkutan.

Hak Guna Bangunan juga dapat dialihkan oleh pemegang Hak Guna Bangunan kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Bangunan. Bentuk dialihkan tersebut dapat berupa jual beli, tukar menukar,

hibah, penyertaan dalam modal perusahaan harus dibuktikan dengan akta PPAT, sedangkan lelang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh Pejabat dari Kantor Lelang.<sup>30</sup>

hapusnya Hak Guna Bangunan, berdasarkan pasal 40 UUPA, Hak Guna Bangunan hapus karena:<sup>31</sup>Jangka waktu berakhir;

- a. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- b. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- c. Dicabut untuk kepentingan umum;
- d. Diterlantarkan;
- e. Tanahnya musnah;
- f. Ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

Hapusnya Hak Guna Bangunan lebih lanjut dijabarkan dalam pasal 35PP No. 40 Tahun 1996, faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Guna Bangunan adalah:<sup>32</sup>

---

<sup>30</sup>*Ibid*, hlm. 111

<sup>31</sup> Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

<sup>32</sup>*Ibid*, hlm. 112

a. Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya:

b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelumnya jangka waktunya berakhir, karena:

1. Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan dalam Hak Guna Bangunan;

2. Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemilik tanah atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan.

3. Putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan Hukum yang tetap.

a. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;

b. Hak Guna Bangunannya dicabut;

- c. Diterlantarkan;
  - d. Tanahnya Musnah;
  - e. Pemegang Hak Guna Bangunan tidak memenuhi syarat sebagai Pemegang Hak Guna Bangunan. Maksud dari putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap adalah Hak Guna Bangunan akan berakhir jika telah ditetapkan oleh pengadilan dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dengan ketentuan bahwa bangunan tersebut telah Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, Hak Guna Bangunannya dicabut, Diterlantarkan, Pemegang Hak Guna Bangunan tidak memenuhi syarat sebagai Pemegang Hak Guna Bangunan. Maka dengan syarat dan ketentuan tersebut pengadilan dapat memutuskan bahwa Hak Guna Bangunan tersebut telah berakhir.
- c. Akibat dari hapusnya Hak Guna Bangunan diatur dalam pasal 36 PP No. 40 Tahun 1996, dimana hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara mengakibatkan tanahnya menjadi tanah

Negara. Sedangkan hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan, dan hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemilik tanah.

d. Pasal 37 dan pasal 38 PP No. 40 Tahun 1996 mengatur konsekuensi bagi bekas pemegang Hak Guna Bangunan atas

e. hapusnya Hak Guna Bangunan, yaitu:<sup>33</sup>

1. Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Negara hapus tidak diperpanjang atau diperbarui, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan.

---

<sup>33</sup>*Ibid*, Hlm 114

Dalam hal bangunan dan benda- benda tersebut masih diperlukan, maka kepada bekas pemegang Hak Guna Bangunan diberikan ganti rugi yang bentuk dan Jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

1. Pembongkran bangunan dan benda- benda tersebut dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.
2. Jika pemegang Hak Guna Bangunan lalai dalam memenuhi kewajibannya, maka bangunan dan benda- benda yang ada di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan itu dibongkar oleh pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.
3. Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

Kesimpulan penulis dari uraian diatas adalah, akibat dari berakhirnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada diatasnyadan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat- lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan. Tetapi jika Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus, bekas pemegang Hak

Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik

## B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan pembukuan, penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang- bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, dan termasuk pemberian sertifikat sebagai 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.<sup>34</sup> Penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia merupakan kewajiban pemerintah dan pemegang hak sesuai dengan Pasal 19, 23, 32, dan 38 UUPA.

<sup>34</sup> Boedi Harson, 1999 **Hukum Agraria** Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang- undang Pokok Agrari, Isi dan

Pendaftaran tanah merupakan syarat untuk mencapai jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah. Selain untuk menjamin kepastian hukum, penyelenggaraan pendaftaran tanah juga bertujuan untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak berkepentingan, serta untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.<sup>35</sup>

Pasal 19 UUPA menyebutkan adanya keharusan bagi pemerintah untuk mengatur persoalan tentang pendaftaran tanah. Hal ini karena dengan pendaftaran tanah/pendaftaran hak-hak atas tanah tersebut akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut sertifikat tanah. Pasal 19 UUPA memberikan penjelasan tentang maksud dan tujuan pendaftaran tanah, yaitu:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi
  - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-haktersebut;
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Adapun kepastian hukum dimaksud adalah meliputi:<sup>36</sup>

1. Kepastian mengenai orang /badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah.
2. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan letak, batas-batas dan panjang serta lebar tanah ini disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah.

Maka tujuan dari dari pendaftaran tanah itu adalah:<sup>37</sup>

1. Penyedia data-data pengguna tanah untuk pemerintah ataupun untuk pemerintah ataupun untuk masyarakat.
2. Jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah.

Dalam buku Hukum Agraria Indonesia, Boedi Harsono mengatakan bahwa:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan

---

<sup>36</sup> Bachtiar Effendi, 1993, **Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya**, Penerbit Alumni, Bandung, hlm. 20

<sup>37</sup> *Ibid*, hlm. 21

penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang- bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat

sebagai 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.<sup>38</sup> Kata-kata "rangkaiian kegiatan" menunjuk adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Kata-kata "terus menerus" menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, bahwa sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Kata "teratur" menunjukkan, bahwa semua kegiatan harus berlandaskan kepada peraturan perundang-undangan yang sesuai. Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah untuk mengumpulkan data fisik dan data yuridis dari bidang- bidang tanah yang akan didaftar.

---

<sup>38</sup> Boedi Harsono, 2005 *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, hlm 474

Sehingga dikatakan, bahwa pendaftaran tanah merupakan proses administrasi yang merupakan kewenangan dari Kantor Pertanahan untuk menghasilkan sebuah sertipikat sebagai suatu tanda bukti hak kepemilikan atas sebidang tanah.<sup>39</sup>

Landasan yuridis pengaturan tentang pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut :

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

Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam ketentuan pasal tersebut di atas adalah peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai penyempurnaan dari PP No. 10 Tahun 1961 yang dalam perjalanan selama kurang lebih 36 tahun

---

<sup>39</sup> Ana Silviana, 2004 ***Penerapan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia***, Masalah-Masalah Hukum, Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Vo. 33 NO. 3 Juli- September, hlm. 252

dianggap belum memberikan hasil yang memuaskan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Terbitnya PP 24 Tahun 1997 tersebut dilatarbelakangi oleh adanya kesadaran akan semakin pentingnya peran tanah<sup>40</sup>

Dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum dibidang pertanahan. Dengan berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang baru tersebut, maka semua peraturan perundang-udangan sebagai pelaksanaan dari PP No.10 Tahun 1961 yang telah ada masih tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau diganti berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997.

Hasil dari proses pendaftaran tanah tersebut, kepada para pemegang hak atas tanah yang didaftar diberikan surat tanda bukti hak yang disebut dengan "Sertipikat". Sertipikat menurut PP No. 24 Tahun 1997 adalah satu lembar dokumen surat tanda bukti hak yang memuat data yuridis dan data fisik obyek yang didaftar, untuk hak masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah.

---

<sup>40</sup>Rizkiya Anggitiawan, *Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Melaksanakan Pendaftaran Tanah Yang Masih Berupa Letter C di Kabupaten Magetan*,  
Jurnal Repertorium Edisi Khusus Program MKN FH Universitas Sebelas  
Maret Surakarta, 2016

Datayuridis diambil dari buku tanah, sedangkan data fisik diambil dari surat ukur. Dengan tetap dipergunakannya sistem publikasi negatip yang mengandung unsurpositip dalam kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia, maka surat tanda bukti hak (sertipikat) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Artinya, bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam perkara di Pengadilan.

Pendaftaran Tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah.<sup>40</sup>

Dalam memenuhi kebutuhan ini pemerintah melakukan data penguasaan tanah terutama yang melibatkan para pemilik tanah.

---

<sup>40</sup> Badan Pertanahan Nasional, Maret 1989, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, Jakarta, hlm. 3.

Pendaftaran tanah semula dilaksanakan untuk tujuan fiscal (*fiscal kadaster*) dan dalam hal menjamin kepastian hukum seperti diuraikan di atas maka pendaftaran tanah menjadi *RechtKadaster*<sup>41</sup>

Indonesia mempunyai suatu lembaga pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dengan adanya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961,<sup>42</sup> yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dan baru berlaku 8 Oktober 1997.<sup>43</sup> Sebelum berlaku Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tersebut, dikenal Kantor Kadaster sebagai Kantor Pendaftaran untuk hak-hak atas tanah yang tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat.

Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tersebut merupakan perintah dari Pasal 19 UUPA No. 5 Tahun 1960 yang berbunyi sebagai berikut.

---

<sup>41</sup> A.P. Parlindungan, 1994, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cet. 2, Bandung, Mandar Maju, hlm. 1.

<sup>42</sup> *Ibid*

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dilakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut belum memberikan hasil yang memuaskan. Wilayah yang telah dilaksanakan pendaftaran tanah belum mencapai 100%. Jika tidak segera ditingkatkan, maka akan munculnya berbagai konflik dan sengketa pertanahan.<sup>13</sup> menurut ketentuan-ketentuan meliputi:
  - a. pengukuran, penetapan, dan pembukuan tanah;
  - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

2. Pendaftaran tanah yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

3. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini

---

<sup>13</sup> Maulida Soraya Ulfah, Denny Suwondo, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Demak. Prosiding : Konferensi ilmiah Mahasiswa Unisulla(KIMU) 2, Unissula Semarang, 18 Oktober 2019, HAL 2

4. diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria
5. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya- biaya tersebut.

Apa yang telah diperintahkan ayat (1) Pasal 19 tersebut, oleh pemerintah telah diterbitkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, yang kemudian ayat (1) dari Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tersebut ditegaskan lebih lanjut sebagai berikut.

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah

agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan.

Jelaslah, Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang sudah diubah dengan Peraturan Pemerintah N0. 24 Tahun 1997 ini telah memperkaya ketentuan Pasal 19 UUPA, yaitu :

a. Bahwa diterbitkannya sertipikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

b. Di zaman informasi ini maka Kantor Pertanahan sebagai kantor di depan haruslah memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk sesuatu bidang tanah,

baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan negara dan juga bagi masyarakat sendiri informasi itu penting untuk dapat mewujudkan sesuatu yang diperlukan terkait tanah. Informasi tersebut dapat bersifat terbuka untuk umum, artinya dapat diberikan informasi apa saja yang

diperlukan atas sebidang tanah dan bangunan yang ada.

- c. Untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan suatu halwajar.<sup>14</sup>

Sebagai kebijakan publik pendaftaran tanah merupakan program pemerintah untuk mencapai tujuan yaitu terwujudnya catur tertib pertanahan, menjamin kepastian hukum, dan penerbitan sertipikat sebagai bukti hak atas tanah.

Berkenaan dengan hal tersebut seperti telah dikemukakan pada latar belakang di atas, bahwa negara merupakan organisasi kekuasaan dari rakyat (bangsa) yang bertindak sebagai badan penguasa untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya;
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang

<sup>43</sup> A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia, (Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)*, Cet. 1, Bandung, Mandar Maju, , hlm. 2.

mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Kewenangan seperti tersebut di atas sesuai dengan fungsi pemerintah sebagai regulator, yaitu berkewajiban mengatur segala segi kehidupan masyarakat baik di bidang politik, ekonomi, sosial, budaya dan hankam, dengan Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah sebagai pelaksanaannya.<sup>44</sup>

Kebijaksanaan pembangunan kelembagaan pertanahan diarahkan agar makin terwujudnya sistem pengelolaan pertanahan yang terpadu, serasi, efektif dan efisien yang mewujudkan tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah serta tertib penguasaan tanah dan lingkungan hidup.

Permasalahan yang sekaligus merupakan tantangan dalam pengelolaan pertanahan adalah bagaimana kita mewujudkan pertanahan yang baik dalam rangka menunjang kebutuhan masyarakat dalam pembangunan. Untuk itu dituntut penerapan sistem pelayanan pertanahan yang efektif dan efisien, dengan mengedepankan pelayanan terpadu. Masalah pelayanan pertanahan terus ditingkatkan, langkah ini ditujukan untuk menciptakan pelayanan yang mudah, murah, dan cepat agar masyarakat termotivasi untuk mendaftarkan tanahnya.

---

<sup>44</sup> Inu Kencana Syafie, *Op. Cit*, hlm. 47.

### **C. Tinjauan umum Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap**

Untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum program PTSL, serta untuk mengurangi sengketa Kementerian ATR/BPN menyempurnakan berbagai perangkat peraturan/dasar hukum tertulis, yang lengkap dan jelas, sumberdaya manusia ditingkatkan, sarana dan prasarana diperbanyak kualitas dan kuantitasnya, segi pembiayaan diperluas, adanya koordinasi antar lembaga di luar BPN. Secara normatif telah diatur dalam peraturan perundang-undangan sebagai sarana memberi kemudahan dan percepatan dalam pendaftaran tanah seluruh Indonesia. Kepastian kepemilikan tanah diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pendaftaran Tanah tersebut memberikan kepastian hukum terhadap pemilik atau yang menguasai tanah tersebut.<sup>59</sup>

---

<sup>59</sup> Maulida Soraya Ulfah, Denny Suwondo, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Di Kabupaten Demak Implementation Of Complete Systematic Land Registration (Ptl) In Demak District*, Prosiding KONFERENSI ILMIAH MAHASISWA UNISSULA (KIMU) 2 Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 18 Oktober 2019, hlm. 83-86.

1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap  
Pendaftaran

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.<sup>16</sup>

Tanah Sistematis Lengkap sebagaimana termuat dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data

---

<sup>11</sup> Putri Bahagia dan Kami Hartono, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 Studi Di Kabupaten Semarang, *Prosiding Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 4*, Universitas Islam Sultan Agung, hal.634

yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.

## 2. Dasar Hukum Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Dalam melaksanakan proses pendaftaran tanah, suatu proses yang dilaksanakan harus memiliki dasar agar tidak bertentangan dengan hukum. Mengenai pendaftaran tanah sistematis lengkap adapun aturan khusus mengenai pelaksanaannya sebagai berikut:

- 1) Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.
- 2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

## 3. Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Tujuan PTSL menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Pasal 2 ayat (2) adalah untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan

kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan. Ruang lingkup Peraturan Menteri ini meliputi penyelenggaraan PTSL, pelaksanaan kegiatan PTSL, dan pembiayaan.

#### 4. Obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Obyek PTSL menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Pasal 4 ayat 1 dan 2 adalah obyek PTSL meliputi seluruh obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Obyek PTSL sebagaimana dimaksud meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah, meliputi bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan PTSL.

#### 5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Dalam kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap selanjutnya disebut PTSL dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi PTSL.

Berdasarkan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan

Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018

Susunan Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis

Lengkap terdiri atas:

- a. Ketua Panitia merangkap anggota, yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan.
- b. Wakil ketua yang membidangi infrastruktur agraria merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan infrastruktur pertanahan.
- c. Wakil ketua yang membidangi hubungan hukum agraria 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 seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya.
- f. Anggota dapat ditambah dari unsu Kantor Pertanahan sesuai dengan kebutuhan.

Dalam Pasal 14 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata

Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik

Indonesia tersebut menyatakan bahwa Panitia

Ajudikasi PTSL mempunyai tugas:

- a. Menyiapkan rencana kerja dan jadwal kegiatan PTSL.
- b. Mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya.
- c. Memberikan asistensi terhadap kelengkapan persyaratan bukti kepemilikan/penguasaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan 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.
- i. Melakukan supervisi pelaksanaan dan hasil pekerjaan Satgas Fisik dan Satgas Yuridis.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018  
Pasal 4 Ayat (4) pelaksanaan PTSL dilakukan dengan beberapa  
tahapan yaitu:

a. Perencanaan

Penentuan lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap  
agar memperhitungkan seluruh faktor yang menghambat  
dan mendukung kelancaran pelaksanaan.

b. Penetapan lokasi

1. Setiap lokasi dilampirkan Peta Lokasi yang dipakai  
sebagai Peta Kerja bagi pengumpul data fisik dan data  
yuridis.
2. Peta Kerja memuat bidang-bidang tanah baik yang  
sudah terdaftar maupun yang belum yang dilengkapi  
dengan Identifikasi bidang.
3. Peta Kerja dipakai sebagai dasar bersama bagi  
pengumpul data fisik dan data yuridis dalam melakukan  
integrasi data fisik dan data yuridis.

c. Persiapan

Untuk kelancaran pelaksanaan Pendaftaran Tanah  
Sistematis Lengkap Kepala Kantor menyiapkan:

1. Sarana dan prasarana pelaksanaan kegiatan

PTSL Sumber daya manusia.

2. Kebutuhan transportasi.

3. Koordinasi dengan aparat pemerintah lainnya.

4. Alokasi anggaran.

d. Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi Pendaftaran

Tanah Sistematis Lengkap dan satuan tugas

1. Panitia Adjudikasi

a) Jumlah Panitia Adjudikasi disesuaikan dengan jumlah target yang akan diselesaikan.

b) Dalam rangka efektifitas dan efisiensi penugasan Panitia Adjudikasi, dengan memperhitungkan jarak wilayah kerja.

2. Satuan Tugas Yuridis

a) Pembentukan Satgas Yuridis terdiri dari unsur Aparatur Sipil Negara Kementerian, Pegawai Tidak Tetap/Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Kementerian, Perangkat Desa/Kelurahan, perangkat RT/RW/Lingkungan, organisasi masyarakat, Bintara Pembina Desa (BABINSA), Bhayangkara Pembina Keamanan dan Ketertiban Masyarakat

(BHABINKAMTIBMAS) dan/atau unsur masyarakat lainnya yang diketuai oleh Wakil Ketua bidang yuridis Panitia Ajudikasi PTSL.

b) Jumlah satgas yuridis dapat dibentuk lebih dari 1 (satu) dengan menyesuaikan target yang ditetapkan.

c) Dalam melaksanakan tugas Satgas Yuridis dapat dibantu oleh Pengumpul Data Yuridis melalui tata cara dan pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

d) Pengumpulan data yuridis di lapangan dilakukan oleh Satgas Yuridis yang dibantu oleh Puldadis.

e. Penyuluhan

Penyuluhan dilakukan oleh Kantor Pertanahan beserta Panitia Ajudikasi PTSL, Satgas Fisik dan Satgas Yuridis. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional

Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Pasal 16 Ayat (2) Penyuluhan yang dilaksanakan dengan memberikan penjelasan materi mengenai:

1. Manfaat bagi masyarakat, pemerintah dan negara atas hasil pelaksanaan kegiatan PTSL.
2. Tahapan dan mekanisme kegiatan PTSL.

3. Penetapan dan pemasangan tanda batas masing-masing bidangtanah.
  4. Dokumen yuridis yang perlu disiapkan.Jadwal pengukuran bidang tanah dan pengumpulan data yuridisoleh Satgas Fisik dan Satgas Yuridis.
  5. Hasil akhir kegiatan PTSL.
  6. Pembiayaan yang disediakan oleh Pemerintah dan/atau sumber lainyang sah melalui kegiatan PTSL.
  7. Akibat hukum yang terjadi apabila kewajiban dan tanggung jawab Penetapan pemasangan tanda batas masing-masing bidang tanah dan dokumen yuridis tidak dipenuhi.
  8. Hak untuk mengajukan keberatan atas hasil ajudikasi yangdiumumkan selama jangka waktu pengumuman.
  9. Biaya-biaya dan/atau pajak yang akan ditanggung oleh peserta kegiatan PTSL.
- f. Pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis
1. Pengumpulan data fisik dilakukan melalui pengukuran danpemetaan bidang tanah yang dilaksanakan oleh satgas fisik dengan berpedoman

pada ketentuan peraturan perundang-undangan. Pengukuran dan pemetaan bidang tanah dilakukan dengan menggunakan teknologi survei dan pemetaan terdiri dari metode terestris, metode fotogrametris, metode satelit, atau metode kombinasi dari ketiga metode dimaksud.

Satgas fisik mempunyai tugas:

- a) Penyediaan Peta Dasar Pendaftaran baik dalam bentuk petadan/atau citra.
- b) Pengukuran batas bidang tanah secara kadastral yang dituangkan pada Gambar Ukur, atas penunjukan pemilik tanah atau kuasanya.
- c) Melaksanakan pemetaan bidang tanah pada Peta Pendaftaran dan Peta Bidang Tanah, serta menandatangani Surat Ukur.
- d) Menjalakan prosedur dan memasukkan data dan informasi yang berkaitan dengan Data Fisik bidang tanah pada aplikasi KKP yang menghasilkan informasi tentang: Gambar Ukur, Peta Bidang Tanah, Daftar Tanah, Peta Pendaftaran, dan Surat Ukur, serta informasi lainnya.

Dalam melaksanakan pengukuran bidang tanah, Satgas Fisik harus mengetahui data atau informasi tentang masing-masing pemilik atau pihak yang berhak atas tanahnya, paling sedikit berupa fotokopi KTP / Kartu Keluarga / Surat Keterangan kependudukan dari instansi yang berwenang.

Dalam melaksanakan tugas Satgas Fisik dapat dibantu oleh Surveyor Kadaster Berlisensi, KJSKB dan/atau Badan Hukum Perseroan yang bergerak di bidang survei dan pemetaan informasi geospasial melalui tata cara dan pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Standar, kriteria, metode, prosedur, dan mekanisme pengumpulan, pengolahan, dan penyajian serta pemeliharaan data dan dokumen fisik dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2. Pengumpulan Data Yuridis dilaksanakan melalui kegiatan pengumpulan pemeriksaan dan penyelidikan riwayat kepemilikan tanah. Pengumpulan Data Yuridis dilakukan oleh Satgas Yuridis dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan. Satgas Yuridis

mempunyai tugas:

- a) Melaksanakan pengumpulan Data Yuridis bidang tanah.
- b) Melakukan pemeriksaan bidang-bidang tanah.
- c) Melakukan penyelidikan riwayat kepemilikan tanah.
- d) Membuat daftar bidang-bidang tanah.
- e) Menyiapkan pengumuman mengenai Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah.
- f) Menginventarisasi keberatan dan mengupayakan penyelesaiannya.
- g) Menyiapkan naskah surat keputusan pemberian hak dan/atau penegasan hak atas tanah.
- h) Menjalankan prosedur dan memasukkan informasi yang berkaitan dengan Data Yuridis pada aplikasi KKP.

i) Membuat laporan pelaksanaan pekerjaan setiap minggu. Pengumpulan data yuridis dilakukan oleh Satgas

Yuridis dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam melakukan tugas Satgas Yuridis dapat dibantu oleh Pengumpul Data Yuridis melalui tata cara dan pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Standar, kriteria, metode, prosedur, dan mekanisme pengumpulan, pengolahan, dan penyajian serta pemeliharaan data dan dokumen yuridis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- a) Pengumpulan data yuridis meliputi:
  1. Status tanah dan alat bukti hak atas tanah.
  2. Riwayat kepemilikan atau penguasaan tanah.
  3. Hubungan hukum antara subyek dan obyek serta hak- hak yang membebani di atasnya.
- b) Pengumpulan dan pengolahan data yuridis menggunakan salah penelitian data yuridis.
- c) Kegiatan pengumpulan data yuridis harus dikoordinasikan dengan pemerintah desa/kelurahan dan dapat dilakukan secara kolektif dengan melibatkan partisipasi masyarakat di lokasi PTSL.
- d) Kegiatan pengumpulan data yuridis sedapat mungkin dilakukan secara bersamaan dengan pengumpulan data fisik.

e) Kegiatan pengumpulan data yuridis sedapat mungkin mengoptimalkan partipasi masyarakat.

f) Pengumpulan data yuridis meliputi pengumpulan alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis, keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan.

g) Jenis alat bukti dalam rangka pengumpulan data yuridis antara lain meliputi:

1. Alas hak.

2. Bukti peralihan hak.

3. Apabila peserta PTSL tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan, baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya, dalam hal demikian pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya.

g. Penelitian data yuridis untuk pembuktian hak

1. Pelaksana PTSL dalam melakukan Penelitian Data Yuridis untuk Pembuktian Hak sebatas pada kebenaran formal, sedangkan kebenaran materil adalah tanggung jawab peserta PTSL.

2. Dalam hal bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak dilengkapi atau tidak ada sama sekali maka dapat dilengkapi dan dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang pemilikan atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik oleh peserta PTSL.
  3. Penggunaan Surat Pernyataan sebagai alat bukti dalam rangka PTSL adalah alternatif terakhir.
  4. Penggunaan Surat Pernyataan sebagai alat bukti dalam rangka PTSL menggunakan 1 (satu) Format Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah.
- h. Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya
1. Untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah, data fisik dan data yuridis bidang tanah serta peta bidang- bidang tanah diumumkan dengan menggunakan formulir Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201B) selama 14 (empat belas) hari kalender di Kantor Panitia Ajudikasi PTSL dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan, sehingga yang dapat diumumkan adalah peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang telah memenuhi kelengkapan data fisik dan data yuridis.
  2. Apabila dianggap perlu, pengumuman juga dapat dilakukan

ditempat lain yang strategis pada wilayah penetapan lokasi PTSL.

yuridis disahkan oleh Panitia Ajudikasi PTSL yang dibuat dalam bentuk Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 202).

i. Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak

1. Penegasan Konversi, apabila alat bukti kepemilikan lengkap.
2. Pengakuan Hak, apabila alat bukti kepemilikan atau penguasaan tidak lengkap atau tidak ada.
3. Pemberian Hak, apabila status tanahnya adalah tanah negara.

j. Pembukuan hak

Penegasan Konversi, Pengakuan dan Penetapan Keputusan Pemberian Hak maka dibukukan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai dan/atau wakaf dalam buku tanah yang bersangkutan. Dalam pembukuan hak pembatasan-pembatasan yang bersangkutan dengan hak tersebut termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai, sungai dan lain-lain, juga

dicatat pembatasan penggunaan tanah hak dalam kawasan lindung. Penandatanganan Buku Tanah dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan. Bentuk, isi dan tata cara pengisian buku tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

k. Penerbitan sertipikat hak atas tanah

1. Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan wakaf yang sudah didaftar dalam buku tanah dan memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya, diterbitkan sertipikat hak atas tanah.
2. Data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat meliputi pembatasan-pembatasan termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai atau pembatasan lainnya.
3. Dokumen alat bukti hak lama yang menjadi dasar pembukuan dicoret silang dengan tinta dengan tidak menyebabkan tidak terbacanya tulisan/tanda yang ada atau diberi teraan berupa cap/tulisan yang menyatakan bahwa dokumen itu sudah dipergunakan untuk pembukuan hak, sebelum disimpan sebagai warkah.
4. Penandatanganan sertipikat hak atas tanah hasil pelaksanaan

kegiatan PTSL dilaksanakan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan.

1. Sertipikat hak atas tanah diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya, dan Sertipikat wakaf diserahkan Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan

1. Panitia Ajudikasi PTSL melakukan pengumpulan, pengelompokan, pengolahan dan penyimpanan serta penyerahan data PTSL yang meliputi:

a. Dokumen data yuridis yang terdiri dari identitas pemegang hak, alas hak atau surat pernyataan, berita acara yang dibuat panitia, bukti pengumuman, Berita Acara Pengesahan data fisik dan data yuridis dan surat keputusan pemberian hak.

b. Dokumen data fisik: data pengukuran dan perhitungan hasil pengukuran, gambar ukur, peta bidang tanah, dan surat ukur.

c. Daftar isian pendaftaran tanah dan hak atas tanah.

d. Buku tanah.

e. Sertipikat Hak Atas Tanah.

f. Bukti-bukti administrasi keuangan.

g. Data administrasi lainnya.

2. Warkah yang menjadi dasar pelaksanaan PTSL agar

dilakukan proses digitalisasi.

3. Penyimpanan data dilakukan dalam bentuk elektronik.
4. Ketua panitia Ajudikasi menyerahkan hasil pelaksanaan kegiatan PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan pada akhir kegiatan dan disertai dengan data PTSL.
5. Penyerahan hasil pelaksanaan kegiatan dibuat dalam bentuk Berita Acara Serah Terima berkas dan warkah hasil kegiatan PTSL yang ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dan Kepala Kantor Pertanahan.
6. Hasil kegiatan PTSL, disimpan, didokumentasikan dan diarsipkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.
7. Bentuk, cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumen PTSL dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundangan.

m. Pelaporan

1. Pelaporan pelaksanaan kegiatan PTSL dilaksanakan pada saat:
  - a) Khusus untuk Pengumpulan Data Yuridis, dilaporkan juga pada saat pelaksanaan yang dilakukan secara berkala.
  - b) Terjadi permasalahan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL.

- c) Pelaporan pada saat terjadi permasalahan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan tembusan Direktur Jenderal Wilayah BPN.
- d) Laporan kemajuan pelaksanaan kegiatan PTSL selain dilaksanakan melalui SKMPP, dan secara berkala dilaporkan kepada Menteri c.q. Dierktur Jenderal Infrastruktur Keagrariaan.
- e) Pelaporan pada saat PTSL selesai dilaksanakan dilakukan secara berjenjang dari Kepala Kantor Pertanahan kepada Kepala Kantor Pertanahan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional kepada Menteri.
2. Penanggung jawab laporan
- a. Kepala Kantor Pertanahan,
  - b. Untuk tingkat Kabupaten/Kota.
  - c. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, untuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.
3. Laporan pelaksanaan kegiatan PTSL, ditandatangani oleh

- a. Kepala Kantor Pertanahan, untuk Kantor Pertanahan
- b. Kepala Kantor Wilayah BPN untuk Kantor Wilayah BPN.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Pasal 25 penyelesaian kegiatan PTSL terditi atas 4 (empat) kluster, meliputi:

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

Hak atas Tanah, baik yang belum dipetakan maupun yang sudah dipetakan namun tidak sesuai dengan kondisi lapangan atau terdapat

perubahan data fisik, wajib

dilakukan pemetaannya ke dalam Peta Pendaftaran

Tanah Sistematis Lengkap. Kluster 4 merupakan

kegiatan dalam rangka pembangunan sistem

pemetaan bidang tanah dalam satu

kesatuan wilayah administrasi

desa/kelurahan secara lengkap.

Adapun sumber pembiayaan PTSL berdasarkan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata

Ruang/Kepala 6 Tahun 2018 Pasal 40 dapat berasal

dari:

a. Daftar Isian Program Anggaran (DIPA)

Kementerian;

b. Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD)

Provinsi, Kabupaten/Kota;

c. *Corporate Social Responsibility* (CSR), Badan

Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik

Daerah, badan hukum swasta;

d. dana masyarakat melalui Sertipikat Massal

Swadaya (SMS) sesuai dengan ketentuan

peraturan perundang- undangan; atau

- e. penerimaan lain yang sah berupa hibah (*grant*), pinjaman (*loan*) badan hukum swasta atau bentuk lainnya melalui mekanisme Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Pendapatan Negara Bukan Pajak.

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Konsepsi Islam Tentang Tanah**

Kajian pertanahan dalam hukum Islam selalu dikaitkan dengan penguasaan dan pemilikan tanah oleh seseorang. Pertanahan dalam hukum Islam didefinisikan sebagai hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (*milkiyah*), pengelolaan (*tasarruf*), dan pendistribusian (*tawzi'*) tanah.<sup>47</sup> pertanahan dikenal dengan istilah *Ahkâm Al- Arâdi*. Pada umumnya para fuqahâ' ahli hukum Islam membahas hukum pertanahan ini dalam kaitannya dengan pengelolaan harta benda (*al-amwâl*) oleh negara.

---

<sup>47</sup>M.ShiddiqAl-Jawi, *khilafah*.www/1968),

54.<http://1924.org/index.php?option=com>

[content&task=view&id=1&Itemid=1](http://1924.org/index.php?option=com_content&task=view&id=1&Itemid=1) diakses tanggal 7 Nopem-ber 2013.

Hukum Islam memandang, bahwa dunia dan alam semesta pada hakikatnya adalah milik Allah, manusia hidup di dunia diberi kewenangan untuk memakmurkan bumi, manusia sebagai khalifah atau pengatur dan penguasa bumi (tanah), diharapkan sebagai hamba yang mau berfikir dan mengerti akan kemauan-kemauan hukum yang ditetapkan oleh Allah. <sup>48</sup> Dengan demikian orang yang menguasai atau memiliki tanah dianggap menerima beban amanah dari Allah untuk menggunakannya sesuai dengan ketentuan yang digariskan Allah di dalam al-Qur'ân yang menitikberatkan pada kemaslahatan umat.

Aturan Islam tidak membatasi kepemilikan tanah berdasarkan luasnya, melainkan berdasarkan kesanggupan dan kemampuan seseorang untuk memproduktifkannya. 'Umar b.al-Khattâb dalam suatu riwayat mengatakan: "Bagi orang yang membiarkan tanahnya, maka tidak ada hak baginya, setelah dibiarkan selama tiga tahun". 'Umar menyatakan hal itu dan melaksanakan tindakan semacam itu, para sahabat Rasulullah melihat dan mendengar pernyataan dan tindakan Umar, namun tidak satupun di antara mereka yang mengingkari, maka dalam hal ini adalah telah terjadi ijmâ' sahabat tentang pengaturan kepemilikan tanah

---

<sup>48</sup>Jamaluddin Mahasari, 2010 *Pertanahan dalam Hukum Islam*, (Yogyakarta: Gama Media,) hlm 90

seperti yang dinyatakan ‘Umar b. al-Khattâb tersebut.<sup>49</sup>

pertanahan dikenal dengan istilah Ahkâm Al- Arâdi. Pada umumnya para fuqahâ’ ahli hukum Islam membahas hukum pertanahan ini dalam kaitannya dengan pengelolaan harta benda (al-amwâl) oleh negara.

Hukum Islam memandang, bahwa dun- ia dan alam semesta pada hakikatnya adalah milik Allah, manusia hidup di dunia diberi kewenangan untuk memakmurkan bumi, manusia sebagai khalifah atau pengatur dan penguasa bumi (tanah), diharapkan sebagai hamba yang mau berfikir dan mengerti akan kemauan-kemauan hukum yang ditetapkan oleh Allah.<sup>50</sup> Dengan demikian orang yang menguasai atau memiliki tanah dianggap menerima beban amanah dari Allah untuk menggunakannya sesuai dengan ketentuan yang digariskan Allah di dalam al-Qur’ân yang menitik beratkan pada kemaslahatan umat.

Aturan Islam tidak membatasi pemilikan-tanah berdasarkan luasnya, melainkan berdasarkan kesanggupan dan kemampuan seseorang untuk memproduktifkannya.

---

<sup>49</sup>[www/http://wordpress.com/pertanian-syariah/](http://wordpress.com/pertanian-syariah/pemilikan-tanah-menurut-islam.html) pemilikan-tanah-menurut-islam.html. diakses tgl3 Desember, 2015

<http://1924.org/index.php?option=com>

content&task=view&id= diakses tanggal 7 Nopem-ber 2013.

‘Umar b. al-Khattâb dalam suatu riwayat mengatakan: “Bagi orang yang membiarkan tanahnya, maka tidak ada hak baginya, setelah dibiarkanselama tiga tahun”. ‘Umar menyatakan hal itu dan melaksanakan tindakan semacam itu, para sahabat Rasulullah melihat dan mendengar pernyataan dan tindakan Umar, namun tidak satupun di antara mereka yang mengingkari, maka dalam hal ini adalah telah terjadi ijmâ‘ sahabat tentang pengaturan kepemilikan tanah seperti yang dinyatakan ‘Umar b. al-Khattâb tersebut.<sup>51</sup>

Dalam hal perolehan tanah oleh manusia yang hidup dalam suatu negara, hukum Islam memberikan jaminan kepada khalifah atau pemerintah untuk mengaturnya. Karena pemerintah merupakan perwujudan dari penggolongan umat manusia dalam kapasitas yang besar, terorganisir dalam sistem tata hidup di suatu wilayah. Demi kepentingan umum, pemerintah dapat memberikan tanah-tanah negara kepada rakyat yang membutuhkannya.

---

<sup>50</sup>Jamaluddin Mahasari, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, (Yogyakarta: Gama Media, 2010),90

<sup>50</sup>[www/http://wordpress.com/pertanian-syariah/pemilikan-tanah-menurut-islam.html](http://wordpress.com/pertanian-syariah/pemilikan-tanah-menurut-islam.html). diakses tgl3 Desember, 2015

<sup>51</sup>Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah*, Vol. 3 (Bairut: Dâr al-Fikr, t.th.), hlm 193.

Pemberian oleh negara kepada rakyat yang membutuhkannya atau kepada rakyat yang patut untuk diberinya dapat dilakukan oleh pemerintah. Dalam istilah hukum Islam pemberian pemerintah atas tanah kepada rakyat yang membutuhkannya disebut al- iqtâ'.<sup>52</sup> Terhadap tanah yang diberikan oleh pemerintah ini ada dua cara:

1. sebagian tanah itu dikeluarkan dan diberikan kepada orang yang dapat mengurusnya atau menjaganya untuk memperbaiki kehidupan mereka send- iri, dan
2. sebagian tanah itu diberikan kepadanya, sekedar untuk diambil hasilnya padamas atau waktu yang ditentukan.

Dalam hukum Islam pendistribusian tanah yang belum menjadi milik pribadi itu diperkenankan, misalnya tanah pemerintah atau tanah yang didapat dengan jalan perang atau tanah kosong yang belum pernah dibuka atau dimiliki orang lain. Qodhi Abil Hasan Muhammad Ali Abi Muhammad,<sup>53</sup> mengklasifikasikan tanah

pem-berian negara kepada masyarakat dengan 3 kategori:

1. tanah tandus/rusak, diberikan kepada orang yang sanggup memperbaiki. Tanah semacam ini pernah diberikan Nabi Muhammad kepada Zubair bin Awwam.

---

<sup>52</sup>Qodhi Abil Hasan Muhammad Ali Abi Muham- mad, *Al Hikmah Assulthoniyah*, (Bairut: Daar al Fikri, tt). Hlm 191- 192

2. tanah-tanah yang dapat diolah tetapi tidak di- manfaatkan dan tanah yang ditelantarkan oleh pemilik sehingga menimbulkan penderitaan penduduk sekitarnya, dan
3. tanah negara di wilayah taklukan, khalifah atau pemerintah yang terbagi menjadi beberapa jenis:
  - a) tanah yang pemiliknya gugur dalam perang.
  - b) tanah tanah dari orang yang melarikan diri dalam masa peperangan.
  - c) tanah tanah kerajaan yang tidak digunakan secara pribadi oleh kalangan pejabat.
  - d) tanah milik kerajaan dan para pejabat senior kenegaraan, dan
  - e) tanah- tanah yang berada di sekitar danau, sungai, laut, dan hutan

Selain tanah yang dikuasai negara dan tanah yang membaginya disebut Al Iqtho”, ada juga sistem penguasaan dan pemilikan tanah dengan cara membuka sebidang tanah yang belum diolah (tanah kosong) oleh seseorang atas inisiatif dan usahanya. Penguasaan dan pemilikan seperti ini di dalam hukum Islam disebut dengan istilah ihyâ’ al- mawât atau usaha menghidupkan tanah mati. Terhadap tanah kosong atau tanah di

bawah kekuasaan khalifah atau pemerintah yang belum diolah, maka dapat diusahakan kepemilikannya oleh siapapun, yakni dengan memberdayakan tanah yang tidak produktif dan siapa yang lebih dahulu membuka dan menggarap tanah tersebut maka dia yang lebih berhak menguasainya. Hal ini berdasar pada ketentuan hadis Nabi Muhammad SAW yang berbunyi: “Barangsiapa yang lebih dulu membuka tanah atau menggarap tanah yang belum ada pemiliknya, maka dia yang lebih berhak atas tanah tersebut”.(H.R Bukhori).

Res nullius oleh seseorang harus memenuhi beberapa syarat. Di antara syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut:

1. memberikan pematang atau tanda batas sebagai batas antara tanah yang satu dengan yang lain.
2. tanah yang sudah diberi tanda batas itu hanya sekedar cukup untuk keperluan-annya dan
3. seseorang yang telah membuka tanah tersebut sanggup mempergunakannya untuk peningkatan kesejahteraan hidupnya.

Pola penguasaan dan pemilikan tanah melalui konsep *ihyâ' almawât* terdapat perbedaan di antara imam/madzhab:

1).menurut Imam Abu Hanifah.

Penguasaan dan pemilikan terhadap tanah kosong harus mendapat izin dari pemerintah (khalifah) setempat. Apa-bila

pemerintah (khalifah) tidak mengizinkannya, maka seseorang tidak boleh langsung menguasai dan menggarap tanah tersebut.

2).menurut Madzhab Maliki.

Apabila tanah yang tak bertuan itu dekat dengan pemukiman, maka untuk menguasai dan menggarap harus mendapat izin dari pemerintah (khalifah), tetapi jika letaknya jauh dari pemukiman, maka tidak perlu meminta izin kepada pemerintah (khalifah) dan

3).menurut Madzhab Syafi'i, Hambali, Imam Abu Yusuf dan Imam Muhammad (kedua terakhir adalah murid-murid Imam Hanafi) menyatakan, bahwa seluruh tanah yang tak bertuan atau tidak ada pemiliknya yang menjadi obyek *ihyâ' al-mawât*, jika seseorang ingin menguasai atau memilikinya, maka tidak perlu mendapat izin dari pemerintah (khalifah) sebab tanah seperti itu adalah aset atau kekayaan yang boleh dimiliki (dikuasai) oleh setiap orang. Akan tetapi untuk menghindari sengketa di kemudian hari, mereka tetap menganjurkan sebaiknya minta

persetujuan dari pemerintah (khalifah).<sup>54</sup>

Terhadap penguasaan dan pemilikan tanah baik tanah *Al Iqtho'* atau tanah yang diperoleh dari *ihyâ' al-mawât* harus digarap atau diolah dalam waktu 3 (tiga) tahun secara

berturut-turut. Jika selama 3 (tiga) tahun tanah tersebut tidak diolah secara intensif atau ditelantarkan maka pihak pemerintah (dalam hal ini negara) berhak mengambil kembali tanah tersebut dan memberikannya kepada orang lain. dasarnya tujuan agama (*maqosid al-syar'i*) adalah bagaimana tanah itu memberikan kemanfaatan sebanyak-banyaknya bagimasyarakat luas, dan tidak hanya dinikmati oleh beberapa gelintir manusia saja. Penggusuran dari hak orang-orang yang memilikinya dipandang sebagai perbuatan yang tercela dan berdosa.<sup>55</sup> Oleh sebab itu, para ahli hukum islam menetapkan bahwa ada batasan dalam pemanfaatan milik pribadi, yaitu tidak memudharatkan orang lain.

---

<sup>53</sup>Qodhi Abil Hasan Muhammad Ali Abi Muhammad, *Al Hikmah Assulthoniyah*, (Bairut: Daar al Fikri, tt). 191-192.

<sup>54</sup>Wahbah Al-Zuhayli, Bairut: Daar Al-fikri, 1989. *Al-fiqh Al-islami Wa'addillatuhu*, Juz 5, hlm 552 – 553.

Di samping itu, dalam pemanfaatan milik pribadi diupayakan agar memberi manfaat kepada orang lain, selama tidak memudharatkan pemiliknya sendiri. Dalam membangun rumah misalnya harus disediakan jalan untuk tetangga belakang rumah itu agar mereka dapat dengan leluasa pulang pergi ke rumah mereka.<sup>56</sup> Islam menghendaki tanah sebagai sumber kesejahteraan dan bukan sebagai sumber penderitaan. Oleh karena itu tanah-tanah yang sudah ada hak miliknya (pemiliknya) tidak boleh diganggu gugat oleh siapapun tanpa persetujuan pemiliknya. Dalam sebuah hadits yang diriwayatkan oleh Imam Ahmad, Turmudzi, Nas'i, Abu Dawud, dan Ibnu Majah. Nabi Muhammad saw mengatakan bahwa: "Siapapun yang mengambil sejengkal tanah secara dzalim, maka tanah tersebut akan dibebankan (dikalungkan) kepada orang itu pada hari kiamat, dengan tujuh lapis bumi yang diambilnya".

Uraian di atas dapat dipahami bahwa apa yang dilakukan pemerintah terhadap penguasaan dan pemilikan atas tanah yang ada di wilayahnya, hakikatnya bertumpu pada pelimpahan Allah pada badan/penguasa untuk mengatur, mengawasi, mendistribusikan dan mengarahkan kegunaan tanah sesuai dengan tujuan Allah menciptakan bumi dan

manusia itu sendiri. Sebab segala sesuatu yang ada di bumi adalah milik Allah dan manusia diberi wewenang oleh Allah sebagai khalifah di muka bumi ini untuk melaksanakan amanat yang diberikan oleh Allah kepadanya. Tindakan negara/pemerintah yang memberikan, membatasi hak dan mencabut hak atau menetapkan penggunaan tanah harus berdasar pada prinsip-prinsip atau kaidah-kaidah yang menyatakan: “Pengaturan oleh penguasa (pemerintah) terhadap rakyatnya harus sesuai dengan kemaslahatan dan sesuai dengan jiwa syari’at dengan mengutamakan kebajikan dan etika yang baik”. Dalam hal penguasaan dan pemilikan terhadap tanah yang tidak bertuan tersebut, hukum Islam telah memberikan kontribusi pemikiran yang lebih fleksibel dengan memperhatikan peranan dari berbagai kelompok sosial atau individu dalam menentukan arah perkembangan hukum di dalam masyarakat (hukum adat).

---

<sup>55</sup>Tholhah Hasan, *Op., cit.* hlm. 8.

<sup>56</sup>Muhibbin, 2012, *Pokok-Pokok Pikiran Hukum Agraria*, (Surabaya: Visipress Media, hlm 108.

Peran hukum adat ternyata tidak hanya terbatas pada pengambilan inisiatif dalam hukum ketika sumber hukum lain tidak memberikan jawaban, karena hukum adat pada kenyataannya juga mempunyai peran yang penting yang harus dimainkan dalam masalah aplikasi hukum yang muncul.<sup>56</sup> Sejalan dengan itu hukum Islam juga memberikan kontribusi yang penting dalam sejarah penciptaan hukum di Indonesia. Hukum Islam adalah hukum yang berlaku sesuai dengan perkembangan jamannya. Dalam kaidah usul fiqh disebutkan bahwa hukum itu berkembang sesuai dengan illatnya atau alasan hukumnya.<sup>57</sup> Dari situlah kedua sistem hukum yaitu antara hukum Islam dan adat dalam kenyataannya peran dari kedua sistem hukum tersebut dalam proses legislasi masih tidak mampu untuk dihapuskan, terutama dalam hal penguasaan dan pemilikan “tanah tak bertuan” (tanah kosong).

---

<sup>56</sup>Ratno Lukito, 1998 *Islamic Law And Adat Encaunter: The Experience of Indonesia (Pergumulan Antara Hukum Islam dan Adat Di Indonesia)*, (Jakarta: Indonesian Netherlands Cooperation in Islamic Studies (INIS) hlm 24

<sup>57</sup>Abd. Hakim, *Kaidah-Kaidah Ushulul Fiqh*, (Surabaya: Bina Iman, Tt), hlm 49.

Dalam lapangan hukum ini, kepentingan dari kedua sistem hukum dalam proses pemecahan masalah kontemporer tidak dapat dihindari, karena baik hukum Islam maupun hukum adat keduanya bersatu padu saling memberikan pengaruh, baik langsung maupun tidak langsung, dalam memformulasikan aturan-aturan hukum yang baru. Oleh karena itu hukum Islam dan praktek adat istiadat dipandang oleh negara yang mayoritas masyarakat beragama Islam ini sebagai dua sistem hukum yang fungsional dan saling berdampingan. Selain konsep hukum adat dan teori hukum Islam diatas terdapat pula beberapa teori yang dikemukakan oleh para filsuf dari aliran hukum alam. Berkaitan dengan sistem penguasaan dan pemilikan tanah tak bertuan (tanah kosong *res nullius*) yang dilakukan oleh masyarakat dengan cara pendudukan dan di jadikannya sebagai kepunyaan mereka, maka dalam hal terbentuknya hak milik tersebut John Locke mengemukakan, bahwa sesungguhnya Tuhan telah menciptakan bumi ini untuk diberikan kepada sesama manusia, agar bumi ini dikerjakan dan memberikan kesejahteraan bagi setiap orang, tiada seorangpun yang mempunyai hak istimewa baik atas hasil alam maupun binatang yang diciptakan diatas bumi ini segalanya

merupakan warisan kita bersama, dimana untuk mencapai kesejahteraan tersebut haruslah ada cara agar benda- benda tersebut dapat dimiliki. Dengan kata lain individu dapat memetik kegunaan secara kongkrit apabila ia mempunyai hak milik atas benda itu dan pekerjaannya sendiri.<sup>58</sup>

Konsep yang diutarakan John Locke tersebut terkenal dengan teorinya “individual labor” atau “teori kerja”. Hal senada juga dikemukakan oleh Van Setten Van Der Meer yang mengatakan bahwa penguasaan dan pemilikan tanah secara individu itu diperoleh dengan cara membuka tanah. dengan demikian dapat dikatakan bahwa hak untuk menguasai tanah berawal dan bersumber dari kerja seseorang membuka tanah yang sebelumnya tidak tergarap.<sup>59</sup> Asas dalam perolehan civil (civil acquisition) pada hukum Romawi yang terkenal adalah *unicuique tribuere* (berikanlah apa yang merupakan haknya). Inti asas ini adalah merekomendasikan adanya pengakuan terhadap hak setiap orang untuk menguasai dan memiliki suatu benda yang disajikan oleh alam. Keberadaan hukum

---

<sup>58</sup>John Locke, 1988 *Two Treatises of Government*, (Cambridge: Cambridge University Press,) hlm 290.

<sup>59</sup>Van Setten Van Der Meer, 1979, *Sawah Cultivation in Accient Java*, Oriental Monograph Serie, No. 229, (Canberra: Australian National University,) hlm 66.

adalah untuk menjaga benda yang telah diperoleh sebagai kepunyaan dari orang tersebut. Disinilah selalu timbul masalah, yaitu karena adanya pelapisan sosial dalam masyarakat dan dengan terbentuknya hubungan lembaga-lembaga sosial yang menimbulkan sistem sosial dalam masyarakat, maka terhadap benda yang sama akan terjadi pengulangan “perolehan”. Individu memperoleh dengan usahanya, masyarakat (kelompok) memperoleh karena individu-individu tersebut membentuk kelompok-kelompok, dan kepemilikan (dominium) tersebut juga ikut tergabung dalam bentuk condominium (pemilikan bersama), sehingga tunduk kepada ketentuan pemakaian bersama (*res communes*).<sup>60</sup> Pemilikan bersama yang dipertahankan pada zaman Romawi menimbulkan pengakuan hak “seseorang” yang dikenal dengan *usufructus* atau *usufructus*.  
 Cuique tribuetur.

Hak dari seseorang untuk menikmati, menggunakan, menggarap (memanfaatkan) benda yang telah menjadi “miliknya” baik karena usaha maupun karena kerja otak, dan seseorang juga berhak untuk memenuhi penurunan (derived) dari seseorang dan merupakan keharusan dari orang lain untuk memenuhi hak tersebut.

<sup>60</sup>Muhibbin, *Op., cit.* Hlm 103.

Adanya evolusi terhadap tanah tak bertuan (*res nullius*) untuk sampai pada tahap timbulnya penguasaan dan pemilikan adalah karena proses pemilikannya bergantung pada perkembangan budaya masyarakat setempat (proses alamiah). menurut teori hukum kodrat hak milik pribadi adalah hak kodrati yang langsung timbul dari kepribadian manusia. Untuk dapat hidup dan melangsungkan jenisnya, manusia perlu menguasai benda-benda yang ada di dunia, termasuk tanah. dengan menguasai benda-benda ini baru dia dapat mengembangkan diri.<sup>61</sup> Teori hukum kodrat yang dipelopori oleh Thomas Aquino, Grotius, Pufendorf beranggapan bahwa hak milik pribadi adalah hak alamiah, artinya hak milik yang secara kodrati untuk kepentingan pribadi manusia itu masing-masing. Pada teori lain dijelaskan bahwa hak milik pribadi itu diperoleh melalui pekerjaan (*Occupation*), yaitu perolehan hak milik melalui pendudukan atau penggarapan suatu tanah yang tidak ada pemiliknya dan karenanya orang yang menduduki tanah tersebut mempunyai hak untuk menurunkan atau mewariskan pada ahli warisnya.

---

<sup>61</sup> *Hubungan Manusia Dengan Tanah Yang Berdasarkan Pancasila*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1994, 13. Iman Soetikno, *Politik Agraria Nasional* ;

Begitulah orang-orang Romawi menyebutkannya sebagai cara perolehan alamiah (Natural Acquisition). Hak milik pribadi menurut Thomas Aquino terdiri dari hak-hak atas benda (termasuk tanah), hak atas pendapatan, hak untuk mengelola barang milik pribadi. Selanjutnya Thomas Aquino mengakui bahwa benda-benda yang ada di dunia ini (termasuk tanah), pada hakikatnya dimaksudkan untuk melayani dan menunjang hidup manusia serta memberi kenyamanan, ketenangan bagi manusia.<sup>62</sup> Walaupun demikian, hak milik pribadi tidak bersifat individualistis tetapi hak milik pribadi dalam semangat komunal. Artinya pemilik secara suka rela menggunakan hak miliknya sebagai milik bersama dengan orang lain dan juga untuk mereka yang membutuhkannya.

Sementara itu Grotius berpendapat, bahwa dalam keadaan kodrat yang asli (originair) segala sesuatu adalah milik bersama, pemberian Tuhan kepada umat manusia pada umumnya. Baru pada waktu barang-barang menjadiberkurang, sedang manusia tidak lagi hidup sederhana seperti semula, timbullah hak milik.

---

<sup>62</sup>Sony Keraf, , 1997 *Hukum Kodrat dan Teori Hak Milik Pribadi* (Yogyakarta: Kanisius)

Ajaran Grotius dan Pufendorf dapat dikategorikan sebagai jenis-jenis dari teori hukum alam yang sudah lebih tua mengenai milik. Menurut pendapat Grotius, semua benda pada mulanya adalah *res nullius* (Benda-benda yang tidak ada pemiliknya). Tetapi manusia di dalam masyarakat membagi-bagi hampir semua benda itu dengan persetujuan. Benda-benda yang tidak dibagi-bagi secara demikian ditemukan kemudian oleh seseorang, dijadikannya kepunyaan mereka. begitulah benda-benda tersebut menjadi tunduk kepada penguasaan individual. Dengan melihat realitas hukum yang ada di Indonesia, khususnya di Jawa setiap orang yang membuka tanah (liar) kosong, membukakan diperbolehkan mempunyai hak milik atas tanah (*erfelijk individueel bezits recht*). Hal ini sejalan dengan konsep hukum adat dalam memperoleh hak milik atas tanah, sejalan dengan teori hukum Islam dan teori-teori lama, seperti teori *occupatio*, kodrat, individual *la bor* mengenai perolehan hak milik atas tanah. dari beberapa teori diatas, nampaknya untuk kondisi sekarang cara perolehan hak milik se cara adat masih memungkinkan selama UUPA mengakui keberadaan hukum masyarakat setempat (adat). Sebagaimana dijelaskan pasal 5 UUPA yang menyatakan

“hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa dalam hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang”. Dari pasal ini dapat diketahui bahwa latar belakang, sejarah dan proses penyusunan serta dasar berfikir penyusunan UUPA menunjukkan bahwa Undang-Undang ini merupakan hukum yang terbentuk berdasarkan kesadaran hukum masyarakat hukum adat. Hal ini ditegaskan pada penjelasan umum angka I UUPA bahwa “Oleh karena rakyat Indonesia sebagian terbesar tunduk pada adat, maka hukum agraria yang baru tersebut akan didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu, sebagai hukum asli yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat”. Keberadaan hukum masyarakat lokal (adat) yang hidup di berbagai daerah di Indonesia, masih mempunyai tempat manakala kita hadapkan kepada pasal 56 UUPA yang menyatakan bahwa: Selama Undang-undang mengenai hak milik sebagaimana tersebut dalam pasal 51 ayat 1 belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat. Pasal 5 UUPA secara implisit tidak

menegaskan doktrin hukum mana yang akan diberlakukan di Cita-cita UUPA adalah mewujudkan kepastian Hukum tanah di Indonesia dan dengan kesatuan hukum yang diberlakukan untuk seluruh wilayah. Ketidaktegasan pasal 5 UUPA tersebut secara implisit juga mengakui adanya pluralisme hukum, yaitu hukum adat yang dianut oleh berbagai masyarakat hukum adat di Indonesia. Ketidaktegasan tersebut mengakibatkan hukum tertulis (UUPA) dihadapkan kepada dua keadaan, yaitu kepastian dan ketidakpastian, lebih lanjut akan dihadapkan pula kepada pertanyaan dan tuntutan tentang keseimbangan masalah dan pertanyaan ini akan selalu timbul bila berhadapan dengan tiga kepentingan, yaitu kepentingan individu, masyarakat hukum adat dan negara dalam melaksanakan tugas yang diamanatkan oleh negara RI.<sup>63</sup> Apabila dilihat pada pasal 18 UUD 1945, tentang otonomi daerah terkandung makna secara implisit adanya pengakuan keberadaan hukum masyarakat lokal tentang penguasaan tanah oleh masyarakat hukum setempat, namun demikian political will dari pemerintah orde baru

---

<sup>63</sup>Muhibbin, *Op., cit.* hlm 40.

berusaha menafikan ketentuan pasal tersebut dengan dilahirkannya UU nomor 5 tahun 1979. Akan tetapi dengan keluarnya Undang-Undang nomor 22 tahun 1999 yang kemudian disempurkan dengan Undang-undang No. 32 tahun 2004 sangat memungkinkan diterapkannya lagi pasal 18 UUD 1945. Undang-Undang ini memberikan otonomi kepada daerah untuk mengatur rumah tangganya sendiri, sehingga keberadaan hukum masyarakat lokal (adat) dalam mengatur penguasaan tanah oleh masyarakat akan semakin dirasakan pentingnya. Untuk menyeimbangkan atau mengakomodasi antara beberapa kepentingan yaitu kepentingan individu, masyarakat dan negara agar tidak terjadi pertentangan kepentingan, maka perlu dilakukan pengkajian terhadap penguasaan terhadap tanah-tanah yang masih kosong/tanah tak bertuan (res nullius), sehingga terjadi keseimbangan diantara tiga kepentingan (individu, masyarakat, dan negara).

<sup>64</sup>Menurut teori keseimbangan yang dikemukakan oleh Kohler, bahwa upaya yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan masalah pertentangan kepentingan yang berhadapan dengan tuntutan terwujudnya keseimbangan adalah dengan melakukan pengkajian terhadap latar

belakang masalah tersebut kepada keseimbangan dari ketiga kepentingan.

Dengan demikian melihat kenyataan yang ada di Indonesia masih terdapat pluralisme hukum di bidang pertanahan khususnya yang berkaitan dengan tanah *tak* bertuan/res nullius, seperti tanah kosong. Wujud pluralisme hukum tersebut nampak jelas di lapangan, yaitu ada dua sistem yang berlaku dan menjadi dasar hukum bagi para pihak.

Dua sistem hukum tersebut adalah hukum adat/masyarakat lokal (tidak tertulis), hukum negara (tertulis) juga hukum Islam yang menjiwai kehidupan masyarakat Indonesia.

Hukum Islam memandang, bahwa semua hamparan tanah/bumi yang ada ini adalah milik Allah, manusia selaku khalifa (pengatur dan penguasa) di atas bumi ini diberi kewenangan untuk memakmurkannya, dengan memahami akan kemauan-kemauan hukum yang ditetapkan oleh Allah. Dengan demikian seseorang yang menguasai atau memiliki tanah dianggap menerima amanah dari Allah untuk menggunakannya sesuai dengan ketentuan yang digariskan Allah di dalam al- Qur'ân dengan menitik beratkan pada kemaslahatan umat.

---

<sup>64</sup>Muhibbin, *Ibid.*, hlm 67

Dalam hal perolehan tanah oleh manusia yang hidup dalam suatu negara, hukum Islam memberikan jaminan kepada khalifah (pemerintah) untuk mengaturnya. Karena pemerintah merupakan perwujudan dari penggolongan umat manusia dalam kapasitas yang besar, terorganisir dalam sistem tata hidup di suatu wilayah. Demi kepentingan umum, pemerintah dapat memberikan tanah-tanah negara kepada rakyat yang membutuhkannya.



### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **I. Efektifitas Pelaksanaan Pendaftaran tanah Pertamakali dengan program pendaftaran tanah sistematis lengkap di desa kalanglundo Kecamatan Ngaringan Kabupaten Grobogan.**

Desa Kalanglundo Memiliki Luas Wilayah 1081 Ha dengan Jumlah Bidang Tanah 5.722 (lima ribu tujuh ratus dua puluh dua) Bidang, Bidang Tanah yang didaftarkan Program PTSL sebanyak 2000 (dua ribu) Bidang , Prona 300 (tiga ratus) bidang, yang terdahulu 496 (empat ratus sembilan puluh enam) bidang dan 2,926 (dua ribu sembilan ratus dua puluh enam) Bidang belum bersertifikat. Pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan hasil dari penelitian di desa Kalanglundo Kecamatan Ngaringan Kabupaten Grobogan diketahui bahwa secara garis besar tahapan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) dibagi menjadi beberapa tahapan, yaitu Perencanaan dan Persiapan, dan Penetapan lokasi kegiatan PTSL sampai Penerbitan Sertifikat dan Penyerahan Sertifikat

Berikut ini adalah beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh Pemohon atau Warga Desa Kalanglundo dalam Melaksanakan Pendaftaran Tanah Pertamakali melalui program PTSL:

1. Dokumen kependudukan yang berupa Kartu Keluarga (KK),

2. Kartu Tanda Penduduk (KTP);
3. Surat Tanah, bisa berupa Letter C, Akte Jual-beli, Akte Hibah, Berita Acara Kesaksian dan lain-lain.
4. Tanda batas tanah yang terpasang. Perlu diingat bahwa tanda batas tanah harus sudah mendapatkan persetujuan dari pemilik tanah yang berbatasan.
5. Bukti setor Bea Perolehan atau Surat Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH) Surat Permohonan atau Surat Pernyataan Peserta PTSL. Semakin banyak tanah itu sertifikatkan maka akan semakin bagus sebagai kemakmuran masyarakat Indonesia tangga perekonomian akan tumbuh dengan cepat dan adanya kepastian hukum atas tanah yang dimiliki.

Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Tanah kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, selaku Wakil Ketua yang membidangi hubungan hukum agraria merangkap anggota PTSL Aji Mintorogo,S.H., menjelaskan mengenai keakurasian data yuridis. <sup>66</sup>Bahwa data yuridis yang disajikan harus mempunyai kesamaan antara pengakuan dari pemilik tanah dengan data-data yang ada di desa yaitu Buku C, mengenai perolehan riwayat tanah yang akan di daftarkan. Riwayat tanahnya harus jelas apakah di peroleh dari hibah, jual beli, waris atau pembagian hak bersama yang disesuaikan dengan kutipan dari Buku C yang diperoleh dari kantor Desa/Kelurahan dimana tanah itu berada. <sup>67</sup>

---

<sup>66</sup>Wawancara dengan Aji Mintorogo,Sarjana Hukum, Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Tanah kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, tanggal 21 Desember2023 jam 09.00WIB.

<sup>67</sup>Wawancara dengan Narohwi,Sekdes Kalanglundo Kecamatan Ngaringan, Kabupaten Grobogan, tanggal 02 Januari 2024 jam 10.00-12.00 WIB.

sudah dikuasai bertahun-tahun, atas dasar itulah notaris maupun petugas di Kantor Pertanahan dapat melihat siapa yang berhak atas kepemilikan tanah yang belum bersertipikat disuatu desa, biasanya isi Buku C yang lengkap terdiri dari:

- a. Nomor Buku C
- b. Kohir
- c. Persil, Kelas Tanah, adalah suatu letak tanah dalam pembagiannya atau disebut juga (Blok)
- d. Kelas Desa, maksud dari kelas desa adalah suatu kelas tanah yang dipergunakan untuk membedakan antara darat dan tanah sawah atau diantara tanah yang produktif dan non produktif ini terjadi pada saat menentukan pajak yang akan di pungut
- e. Daftar Pajak Bumi yang terdiri atas Nilai Pajak, Luasan Tanah (dalam meter persegi) dan Tahun Pajak
- f. Nama Pemilik Letter C, nama pemilik ini merupakan nama pemilik awal sampai pemilik terakhir
- g. Nomor urut pemilik
- h. Nomor bagian persil
- i. Tangan dan stempel Kepala Desa/Kelurahan

Letter C adalah Kutipan dari Buku C yang diperoleh dari kantor desa dimana tanah itu berada, letter C ini merupakan tanda bukti bahwa tanah yang dikuasainya memiliki catatan yang berada di kantor desa/kelurahan. Perolehan tanah yang diperoleh dari keterangan dari desa harus mempunyai kesamaan antara data-data yang ada di desa yaitu buku Letter C dengan pengakuan atau data dari pemilik tanah mengenai perolehan riwayat kepemilikan tanah yang akan didaftarkan. Pihak yang berwenang melakukan pencatatan Buku C adalah Perangkat Desa/Kelurahan, yang dilakukan secara aktif dalam pengertian adalah bukan pemilik tanah yang datang ke Kantor Desa/Kelurahan untuk mencatat keterangan tanah yang mereka miliki, tetapi secara otomatis Perangkat Desa/Kelurahan yang mencatat peristiwa hukum yang terjadi pada tanah tersebut seperti Hibah, Jual beli, waris, Bagi hasil dan sebagainya.

Dalam hal bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau tidak ada sama sekali maka dapat dilengkapi dan dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang pemilikan atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik oleh yang bersangkutan. Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang telah dibuktikan

dengan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 (dua puluh) tahun secara terus menerus termasuk pendahulu-pendahulunya, seperti yang tertera dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Surat pernyataan penguasaan fisik dibuat berdasarkan keterangan yang sebenar-benarnya dan dapat dipertanggung jawabkan baik secara perdata maupun pidana. Apabila dikemudian hari terdapat unsur ketidakbenaran dalam pernyataan tersebut bukan merupakan tanggung jawab Panitia Ajudikasi PTSL.

Data fisik dijelaskan Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral Kantor Pertanahan Kabupaten Pematang, selaku Wakil Ketua yang membidangi infrastruktur agraria merangkat anggota PTSL, Andoyo, M.M., menjelaskan keakurasian data fisik dapat dicapai dari pengukuran dan pemetaan bidang tanah. Dalam melaksanakan pengukuran bidang tanah Satgas Fisik dibantu oleh pihak ketiga yaitu

Kantor Jasa Surveyor Kadaster Berlisensi (KJSKB) yang terdiri dari SKB baik Surveyor Kadaster (SK) maupun Asisten Surveyor Kadaster (ASK) yang telah ditunjuk kantor Pertanahan. Satgas Fisik harus mengetahui data atau informasi tentang masing-masing pemilik atau pihak

yang berhak atas tanahnya, paling sedikit berupa fotokopi KTP/Kartu Keluarga/Surat Keterangan kependudukan dari instansi yang berwenang. Proses pengukuran tanah dilakukan blok per blok agar mudah pada saat pemetaan gambar bidang tanah. Dijelaskan pula dalam pelaksanaan pengukuran PTSL di Kabupaten Grobogan menggunakan alat GPS RTK. GPS RTK merupakan komponen terpenting dalam pemetaan. RTK digunakan untuk aplikasi yang membutuhkan akurasi lebih tinggi, seperti pemosisian tingkat sentimeter, akurasi hingga 1 cm + 1 ppm.

GPS RTK adalah singkatan dari Real- Time Kinematic dan merupakan teknik yang menggunakan rentang berbasis operator dan menyediakan rentang Galileo, dan BeiDou. Ia menggunakan pengukuran fase gelombang pembawa sinyal sebagai tambahan terhadap konten informasi dari sinyal dan bergantung pada stasiun referensi tunggal atau stasiun virtual yang diinterpolasi untuk memberikan koreksi waktu nyata, memberikan akurasi tingkat sentimeter. Dengan mengacu pada GPS pada khususnya, sistem ini biasanya disebut sebagai peningkatan fase pembawa, atau CPGPS. memiliki aplikasi dalam survei tanah, survei hidrografi, dan navigasi

kendaraan udara tak berawak.

Menurut Penulis Hasil penelitiannya dikaji dengan teori dengan Efektifitas Hukum dan Bekerjanya Hukum didalam masyarakat pelaksanaan Proses Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Kalanglundo Kecamatan Ngaringan Kabupaten Grobogan telah efektif dengan alasan sebagai berikut:

1. Syarat yang relatif Mudah  
Warga dalam melengkapai permohonan Pendafrtan Sertifikatnya sangat mudah
2. Waktu yang relatif cepat dalam penyelesaian penerbitan sertifikatnya dibanding pendaftaran rutin di kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.
3. Biaya yang terjangkau dan murah  
Biaya Untuk Proses PTSL Sebesar Rp.600.000,-- (enam ratus ribu rupiah) lebih murah dari harga proses rutin permohonan Penegasan Hak.
4. Mempermudah Warga desa Kalanglundo kecamatan Ngaringan Kabupaten Grobogan Dalam Memperoleh Kepastian Hukum Atas Hak Tanahnya.Warga yang Kurang berpengetahuan Tentang Pentingnya Mendapatkan Kepemilikan Hak Atas Tanahnya menjadi lebih bersemangat dalam mendaftarkan Hak Atas Tanahnya.<sup>65</sup>

---

<sup>65</sup> Wawancara dengan Supangat,Kepala Desa Kalanglundo Kecamatan Ngaringan, Kabupaten Grobogan, tanggal 02 Januari 2024 jam 10.00-12.00 WIB

**B. Kendala dalam pelaksanaan Pendaftaran tanah Pertamakali melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap di desa kalanglundo Kecamatan Ngaringan Kabupaten Grobogan dan solusinya**

Berdasarkan Keterangan Supangat Kepala desa Kalanglundo kendala yang di alami dalam pelaksanaan PTSL Sebagai Berikut:

1. Ketidakterediaan Dokumen dan Bukti Kepemilikan Beberapa pemilik tanah dalam menyediakan dokumen dan bukti kepemilikan tanah Kelengkapan berkas permohonan data dari pemohon kurang lengkap seperti identitas KTP, sehingga membuat lama proses pengumpulan data. Masalah ini muncul karena beberapa faktor;
  - a. Kurangnya Dokumentasi yang Akurat;  
Salah satu penyebab utama ketidakterediaan dokumen dan bukti kepemilikan adalah kurangnya dokumentasi yang akurat seputar kepemilikan tanah. Banyak masyarakat yang tidak memiliki sertifikat tanah atau dokumen resmi lainnya yang membuktikan kepemilikan mereka. Hal ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor, seperti tradisi kepemilikan tanah yang berbasis lisan, kurangnya kesadaran akan pentingnya dokumen kepemilikan, atau sulitnya akses

ke lembaga pertanahan. Kurangnya dokumentasi yang akurat menyulitkan proses pendaftaran tanah dalam PTSL, karena dokumen-dokumen tersebut diperlukan sebagai bukti kepemilikan yang sah.

b. Timbulnya Sengketa Kepemilikan Tanah;

Sengketa kepemilikan tanah juga merupakan penyebab umum ketidakterdediaan dokumen dan bukti kepemilikan. Tanah sering kali menjadi sumber perselisihan antara individu, kelompok, atau masyarakat adat. Sengketa kepemilikan dapat terjadi karena adanya klaim ganda atas tanah, perubahan status kepemilikan tanah akibat perubahan kebijakan pemerintah, atau ketidakjelasan batas-batas tanah. Dalam kasus sengketa kepemilikan, proses pendaftaran tanah menjadi rumit dan sulit dilakukan tanpa adanya bukti kepemilikan yang jelas.

c. Kurangnya Kesadaran Masyarakat;

Kesadaran masyarakat akan pentingnya memiliki dokumen dan bukti kepemilikan tanah yang sah juga menjadi faktor yang mempengaruhi ketidakterdediaan dokumen tersebut. Banyak masyarakat yang kurang memahami manfaat dan perlindungan hukum yang diberikan oleh kepemilikan tanah yang terdaftar secara resmi. Akibatnya, mereka tidak memiliki motivasi untuk mengurus dan memperoleh

dokumen kepemilikan yang sah. Kurangnya kesadaran ini dapat menghambat pelaksanaan PTSL, karena masyarakat menjadi kurang antusias dalam mengikuti program ini.

2. Keberadaan pemilik tanah tidak diketahui, kendala ini mempersulit petugas untuk melanjutkan proses pengurusan sertifikasi tanah tersebut.
3. Kondisi buku Letter C yang di desa ada yang rusak.
  1. Adanya perbedaan riwayat kepemilikan perolehan tanah dengan keterangan buku C yang ada di desa, keterangan mengenai riwayat tanah yang ada dalam buku C itu tidak lengkap hal ini disebabkan cara pencatatannya tidak dilakukan secara teliti dan hati-hati oleh Perangkat Desa/Kelurahan sehingga data yang ada dalam buku letter C tersebut kurang akurat atau lengkap.
  2. Tidak adanya bukti mengenai pemilikan atau penguasaan tanah.  
Solusi dalam mengatasi kendala diatas adalah sebagai berikut:
    - a. Sosialisasi kepada masyarakat akan diadakannya proses pembuatan sertifikat melalui program PTSL.
    - b. Satgas Yuridis harus menjalin koordinasi dengan pihak Desa/Kelurahan berkaitan dengan kelengkapan data pendaftaran pemohon.
    - c. Melakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan berkas permohonan yang akan didaftarkan.

- d. Mengelompokkan data berkas permohonan blok per blok untuk memudahkan pada saat pengentrian data dalam Aplikasi.
- e. Mengumpulkan kelengkapan buku Letter C yang merupakan tanda bukti bahwa tanah yang dikuasai pemohon memiliki catatan yang berada di Kantor Desa/Kelurahan.
- f. Melakukan pemeriksaan riwayat kepemilikan bidang tanah yang akan didaftarkan dilihat dari perolehan riwayat tanah yang ada dalam keterangan buku letter C yang ada di desa, apakah tanah tersebut diperoleh dari warisan, hibah atau jual beli.
- g. Mengumpulkan alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis, keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan, apabila alat bukti kepemilikan tanah tidak ada, maka dibuat surat pernyataan tertulis tentang pemilikan atau surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah.<sup>17</sup>

Berdasarkan Keterangan Warga Kalanglundo<sup>18</sup> kendala setelah sertifikat hak atas tanah tersebut dibagikan Sebagai Berikut:

<sup>68</sup> Wawancara dengan Narohwi, SekDes Kalanglundo Kecamatan Ngaringan, Kabupaten Grobogan, tanggal 03 Januari 2024 jam 19.00-20.00 WIB.

<sup>69</sup> Wawancara dengan Narohwi, Sekdes Kalanglundo Kecamatan Ngaringan, Kabupaten Grobogan, tanggal 02 Januari 2024 jam 10.00-12.00 WIB.

- a. Ketika Sertifikat Hak Milik di Jadikan Agunan Jaminan Kredit ataupun di Alihkan Ke pihak Kedua ketika Di lakukan pengecekan secara online sertifikat Hak Milik Tersebut oleh pihak PPAT ditemukan Bea Perhitungan Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhutang
- b. Terjadi Ganda seritifikat atau tumpang tindih pada bidang yang sama dikarenakan warga mendaftarkan bidangan tanah yang sudah terbit sertifikat sebelumnya telah terjadi transaksi jual beli tanpa dilakukan peralihan hak di PPATS atau PPAT setempat.

Solusinya adalah sebagai berikut:

- a. Dilakukan pengajuan Pembayaran Pajak Terhutang di Kantor Badan Pendapatan dan pengelolaan Aset Daerah (BPPKAD) setelah di tetapkan pemerintah daerah baru disetorkan dan di buka blokir oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.
- b. Melaporkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan Pihak Kantor pertanahan memiliki mekanisme tertentu dalam menangani dan menyelesaikan perkara atau sengketa pertanahan dalam

hal ini termasuk juga sengketa sertipikat ganda yaitu:

1. Sengketa tanah biasanya diketahui oleh BPN dari pengaduan.
2. Pengaduan ditindaklanjuti dengan mengidentifikasi masalah. Dipastikan apakah unsur masalah merupakan kewenangan BPN atau tidak.
3. Jika memang kewenangnya, maka BPN meneliti masalah untuk membuktikan kebenaran pengaduan serta menentukan apakah pengaduan beralasan untuk diproses lebih lanjut.
4. Jika hasil penelitian perlu ditindaklanjuti dengan pemeriksaan data fisik administrasi serta yuridis, maka kepala kantor dapat mengambil langkah berupa pencegahan mutasi (*status quo*).
5. Jika permasalahan bersifat strategis, maka diperlukan pembentukan beberapa unit kerja. Jika bersifat politis, sosial, dan ekonomis maka tim melibatkan institusi berupa DPR atau DPRD, departemen dalam negeri, pemerintah daerah terkait.
6. Tim akan menyusun laporan hasil penelitian untuk menjadi bahan rekomendasi penyelesaian masalah.

Berdasarkan Keterangan Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan kendala setelah sertifikat hak atas tanah tersebut dibagikan Sebagai Berikut:

untuk mencapai akurasi dalam hal data fisik dijelaskan Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral selaku Wakil Ketua yang membidangi infrastruktur agraria merangkat anggota PTSL, ADJI PURNAMA, dijelaskan sebagai berikut:

1. Mahalnya komponen alat GPS RTK yang merupakan komponen terpenting dalam pemetaan.
2. Ketiadaan patok tanda batas bidang tanah yang akan diukur, hal ini akan membuat lama proses pengukuran tanah.
3. Bidang tanah yang subyeknya tidak diketahui, tidak jelas, atau tidak berada di tempat. Ketika petugas akan mengukur dan mengurus tanah tersebut, keberadaan pemilik tanah tidak diketahui. Kendala ini mempersulit petugas untuk melanjutkan proses sertifikasi tanah tersebut.
4. Kurangnya pemahaman masyarakat terhadap

metode pengukuran dan penghitungan luas kadastral oleh BPN.

5. Batas suatu bidang tanah dengan tanah di sebelahnya belum jelas, biasanya hal ini terjadi sebagai akibat dari pembangunan rumah atau gedung di tanah sebelahnya yang berbatasan langsung.

6. Sengketa batas.

Solusinya adalah, sebagaiberikut:

1. Melakukan sewa pakai atas alat RTK untuk pemetaan gambar.
2. Melaksanakan sosialisasi terkait kewajiban pemilik tanah untuk memasang dan memelihara patok batas tanah sesuai dengan Pasal 17 ayat

(3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

3. Melaksanakan sosialisasi terkait waktu pelaksanaan pengukuran bidang tanah secara berkesinambungan blok per blok.
4. Melaksanakan sosialisasi terkait metode pengukuran dan penghitungan luas kadastral

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

5. Perbaiki kualitas gambar bidang tanah yang akan dipetakan secara kadastral.
6. Menyelesaikan sengketa atau permasalahan yang ada (sengketa lahan, masalah batas administrasi) agar bisa dilakukan pengukuran tanah diurus pembuatan sertifikatnya.

Menurut Penulis Hasil penelitiannya dikaji dengan teori dengan Efektifitas Hukum dan Bekerjanya Hukum didalam masyarakat Meskipun terdapat Kendala dalam pelaksanaan Proses Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Kalanglundo Kecamatan Ngaringan Kabupaten Grobogan namun tidak mengganggu dalam proses penyelesaiannya dengan alasan :

Dengan diadakannya Sosialisasi dan pemahaman tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Semua Pihak Bekerja sama dengan baik serta Pihak Desa Kalanglundo dan Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan Mengupayakan semaksimal mungkin dan bertanggungjawab agar dapat membantu tercapainya program pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis

lengkap secara cepat dan sesuai dengan waktu yang efektif sesuai dengan yang di targetkan pemerintah dan Terbukti Warga Desa Kalanglundo telah mendapatkan Kepastian Hukum Atas Bidang Tanahnya dan memperoleh solusi ketika seritifikat Hak Milik Tersebut digunakan terdapat kendala.



## ***BAB IV***

### ***PENUTUP***

#### **A. KESIMPULAN**

Berdasarkan penelitian dan pembahasan dapat ditarik kesimpulan sesuai dengan rumusan masalah bahwa:

1. Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang telah dilakukan di Desa Kalanglundo Kecamatan Ngarangan Kabupaten Grobogan telah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria danTata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Telah efektif meskipun didalam proses Pelaksanaan tersebut terdapat Kendala namun tidak mengganggu proses penyelesaiannya terbukti dengan Semua Bidang Tanah yang dimohonkan Proses Pendafrtan Tanah Pertamakali melalui Program PTSL telah mendapatkan Kepastian Hukum dan Sertifikat telah terbit warga desa Kalanglundo telah menerima Masing-masing

Hak Atas Tersebut dan dapat di gunakan dengan baik.

2. Kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Desa Kalanglundo Kecamatan Ngaringan Kabupaten Grobogan, dijelaskan hambatan dalam pengumpulan kelengkapan data yuridis, diantaranya mengenai kelengkapan permohonan data diri pemohon, perbedaan riwayat kepemilikan perolehan tanah dengan keterangan buku letter C dan juga tidak adanya bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah. Menanggapi hal tersebut telah dilakukan upaya penyelesaian untuk mencari solusi penyelesaian antara lain Satgas Yuridis harus menjalin koordinasi dengan pihak desa berkaitan dengan kelengkapan berkas permohonan dan kelengkapan buku C, pemeriksaan pemilikan perolehan riwayat tanah dengan data dalam buku C, mengumpulkan alat bukti mengenai kepemilikan tanah, pembuatan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah apabila alat bukti kepemilikan tidak ada. Hambatan dari data fisik dijelaskan mahalnya komponen alat GPS RTK, bidang tanah yang subyeknya tidak diketahui, ketidakhadiran masyarakat pada saat pengukuran, ketiadaan patok tanda batas bidang tanah yang akan diukur, kurangnya pemahaman masyarakat terhadap metode pengukuran dan penghitungan luas kadastral oleh BPN, perbedaan batas suatu bidang tanah dengan tanah di sebelahnya dan sengketa batas. Menanggapi hal tersebut upaya yang dilakukan, Sewa Pakai

atas alat RTK, melaksanakan sosialisasi terkait waktu pelaksanaan pengukuran, sosialisasi terkait kewajiban pemilik tanah untuk memasang dan memelihara patok batas tanah, perbaikan kualitas gambar bidang tanah yang akan dipetakan secara kadastral dan menyelesaikan sengketa atau permasalahan yang ada agar bisa dilakukan pengukuran tanah dan diurus pembuatan sertifikatnya. Adapun Penyebab terjadinya sertipikat ganda bisa dikarenakan adanya unsur kesengajaan, ketidaksengajaan dan dikarenakan kesalahan administrasi. Timbulnya sertipikat ganda juga disebabkan oleh kurangnya kedisiplinan dan ketertiban aparat pemerintah yang terkait dengan bidang pertanahan dalam pelaksanaan tugasnya. Badan Pertanahan Nasional bukanlah lembaga negara dibidang yudikatif, namun walaupun demikian Badan Pertanahan Nasional mempunyai wewenang untuk menyelesaikan setiap masalah pertanahan termasuk masalah sertipikat ganda.



## **B. SARAN**

1. Kantor Pertanahan harus lebih memaksimalkan pelaksanaan PTSL, agar masyarakat mendapat jaminan kepastian hukum dalam kepemilikan tanahnya.
2. Penerapan asas-asas pendaftaran tanah pada Pihak desa Kalanglundo dalam pelaksanaan PTSL hendaknya dipertahankan dengan tujuan untuk mendapatkan kepastian hukum sesuai dengan peraturan pertanahan.
3. Penyuluhan kepada masyarakat akan pentingnya Sertipikat Hak Atas Tanah untuk menjamin kepastian hukum atas tanahnya, serta untuk kesuksesan dalam pelaksanaan program PTSL.
4. Peran dari pihak desa sangat penting dalam hal kelancaran pelaksanaan PTSL, oleh karena itu Panitia Ajudikasi beserta Satgas Yuridis dan Satgas Fisik perlu berkoordinasi secara terus menerus dengan perangkat Desa/Kelurahan.
5. Satgas Yuridis dan Satgas Fisik PTSL harus lebih cermat dan teliti dalam melaksanakan pengumpulan dan pengolahan Data

Yuridis dan Data Fisik.

6. Sosialisasi terkait kewajiban pemilik tanah untuk memasang dan memelihara patok batas tanah.

Menurut Penulis dikaji dengan Teori efektifitas Hukum Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang telah dilakukan di Desa Kalanglundo Kecamatan Ngaringan Kabupaten Grobogan menyimpulkan telah berhasil dikarenakan telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan undang-undang dan telah mencapai target penyelesaian sertifikat dalam jangka waktu yang diberikan dengan sesingkat-singkatnya. Warga mematuhi atau mentaati peraturan yang diberikan petugas sehingga penyelesaian PTSL Menjadi tepat waktu.

menurut Penulis dikaji dengan teori Bekerjanya Hukum didalam Masyarakat menyimpulkan:

1. Tanpa Peran Warga Maka Pelaksanaan PTSL tidak akan Berjalan dengan Lancar dikarenakan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya mereka memerlukan kesadaran diri akan pentingnya Memiliki kepastian Hukum Atas Bidang Tanah yang dimilikinya.

2. Tanpa adanya Petugas Desa Pelaksanaan PTSL tidak bisa berjalan dikarenakan dengan petugas semua akan terorganisir dengan baik dan melaksanakan proses PTSL sesuai dengan aturan yang di berikan.
  
3. Tanpa adanya Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan Maka Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tidak bisa Berjalan lancar dikarenakan Persiapan sampai dengan penyerahan Sertifikat adalah wewenang Kantor Pertanahan



## DaftarPustaka

### BUKU

Aartje Tehupeiory, (2012), *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta

:Raih Asa Sukses

Affan Mukti,(2010), *Pembahasan Undang- Undang Pokok Agraria*, Medan:USU

Pers.

Amiruddin,(2006),*Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo

Persada.

Amiruddin dan Zainal Asikin, (2007), *Hukum Agraria Indonesia ,Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid I,EdisiRevisi,Cetakan Kesebelas*,Jakarta :Djambatan.

Bahder Johan Nasution, (2008), *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar

Maju.

BambangSunggono,(2003),*Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo

Persada.

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

Grafika.

Benhard Limbong, (2012), *Konflik Pertanahan*, Jakarta: Magaretha Pustaka.

Boedi Harsono, (2008), *Hukum Agraria Indonesia cetakan 12*, Jakarta: Djambatan.

Hilman Hadi Kusuma, (1995), *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung: CV.Mandarmaju

.K.R.Soegijono, (2003), *Wawancara Sebagai Salah Satu Metode Pengumpulan Data*, Jakarta : Media Litbangkes.

Kartini Kartono, (2008), *Pengantar Metodologi Research*, Bandung:

Alumni. C.S.T.Kansil,(2002),*Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.

H.SyamsulArifin,(2012),*Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, Medan: Area University Press.

JJJ.M.Wuisman, penyuntingM.Hisyam,(1996),*Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial (jilidI)*, Jakarta :FakultasEkonomi Universitas Indonesia

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

M.Iqbal Hasan, (2012), *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*,

Jakarta:Ghalia IndonesiaM.SollyLubis,(1994),*Filsafat ilmu dan Penelitian*, Bandung:MandarMaju.

Peter Mahmud Marzuki,(2005), *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenada Media

Grup.PhilipusM.Hadjo,(1987),*Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: PT.BinaIlmu.

Ronny Hanitijo Soemitro, (1994), *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia.

Satjipto Raharjo,(2010),*Teori Hukum, strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Yogyakarta: Genta Publishing.

Soerjono Soekanto, (1986), *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia Press.

Suratman dan Philips Dillah,(2013), *Metode Penelitian Hukum*,Bandung:Alfabeta.

TampilAnshari iregar, (2005), *Metodologi Penelitian Hukum Penulisan Skripsi*, Medan:Pustaka Bangsa Press.

Urip Santoso, (2012), *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Prenada Media Grup.

William J. Camblis dan Robert B. Seidman,(1971). *Law, Order, and Power*,Wesly:Reading,MessAddison,

Zainuddin Ali, (2009), *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.

#### INTERNET:

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2019, (<https://www.atrbpn.go.id/Tentang-Kami/Sekilas-ATR-BPN>, diakses pada tanggal8-11-2019).

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2019,

([https://www.atrbpn.go.id/Berita/Siaran- Pers/kebijakan-kementerian-atrbpn- dalam-mengimplementasikan-nawacita-60324](https://www.atrbpn.go.id/Berita/Siaran-Pers/kebijakan-kementerian-atrbpn-dalam-mengimplementasikan-nawacita-60324), diakses pada tanggal 30-12-2019). Waluyo, Andylala, 2018, ([https://www.voaindonesia.com/a/jokowi- pastikan-program-sertifikat-adalah- nyata-untuk- rakyat/4320482.html](https://www.voaindonesia.com/a/jokowi-pastikan-program-sertifikat-adalah-nyata-untuk-rakyat/4320482.html), diakses pada tanggal 30-12- 2019).

#### INTERNET:

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2019, ([https://www.atrbpn.go.id/Tentang- Kami/Sekilas-ATR-BPN](https://www.atrbpn.go.id/Tentang-Kami/Sekilas-ATR-BPN), diakses pada tanggal 8-11- 2019).

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2019, ([https://www.atrbpn.go.id/Berita/Siaran- Pers/kebijakan-kementerian-atrbpn- dalam- mengimplementasikan-nawacita-60324](https://www.atrbpn.go.id/Berita/Siaran-Pers/kebijakan-kementerian-atrbpn-dalam-mengimplementasikan-nawacita-60324), diakses pada tanggal 30-12-2019). Waluyo, Andylala, 2018, ([https://www.voaindonesia.com/a/jokowi- pastikan- program- sertifikat-adalah-nyata-untuk- rakyat/4320482.html](https://www.voaindonesia.com/a/jokowi-pastikan-program-sertifikat-adalah-nyata-untuk-rakyat/4320482.html), diakses pada tanggal 30-12- 2019).

#### **PERATURAN PERUNDANG - UNDANGAN**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok - pokok

Agraria

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

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.

Peraturan Pemerintah nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara /Daerah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

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

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

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa Petunjuk Teknis PTSL Nomor 1/ Juknis-100.Hk.02.01/I/2021 Tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2021.

## **WAWANCARA**

Hasil wawancara dengan Bapak Ajimintorogo, S.H., Anggota Ajudikasi PTSL Tim IV Kabupaten Grobogan 2018.

Hasil wawancara dengan Bapak Supangat, Kepala Desa Kalanglundo Kecamatan Ngaringan Kabupaten Grobogan.

Hasil wawancara dengan Bapak Narohwi, Sekretaris Desa Kalanglundo Kecamatan Ngaringan Kabupaten Grobogan.

Hasil wawancara dengan Bapak Agus Sulaiman, Warga Desa Kalanglundo Kecamatan Ngaringan Kabupaten Grobogan.



