

IMPLEMENTASI PENDAFTARAN SERTIFIKAT TANAH

DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KENDAL

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh

Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Hukum Perdata



Disusun oleh:

Tunggal Cahyoadi

NIM: 30302100341

Dosen Pembimbing:

Dini Amalia Fitri, S.H.,M.H.

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2024**

HALAMAN PERSETUJUAN

SKRIPSI

**IMPLEMENTASI PENDAFTARAN SERTIFIKAT TANAH
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KENDAL**

Diajukan oleh:

Tunggal Cahyadi
NIM: 30302100341

Telah disetujui pada tanggal September tahun 2024

Dosen Pembimbing,

UNISSOLA
جامعة سلطان أبجوي الإسلامية



Dini Amalia Fitri, S.H.,M.H.
NIDN: 06-0709-9001

SKRIPSI
IMPLEMENTASI PENDAFTARAN SERTIFIKAT TANAH
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KENDAL

Dipersiapkan dan Disusun oleh:

Tunggal Cahyoadi
NIM: 30302100341

Telah Dipertahankan Di depan Tim Penguji
Pada Hari Jumat Tanggal 6 September 2024
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat dan Lulus

Tim Penguji
Ketua,


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

Anggota,

Anggota,


Dr. Muhammad Ngaziz, S.H.,M.H.
NIDN : 06-0112-8601


Dini Amalia Fitri, S.H.,M.H.
NIDN: 06-0709-9001

Mengetahui,
Dekan


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

Motto:

Pendidikan sejati tidak hanya mentransfer pengetahuan,
tetapi juga menanamkan nilai-nilai.

-John Dewey-



Persembahan:

Skripsi ini penulis persembahkan untuk:

1. Orang tua penulis;
2. Istri serta putra-putri penulis
3. Teman-teman Fakultas Hukum UNISSULA Angkatan 2021;
4. Civitas Akademika UNISSULA.

KATA PENGANTAR

Assalamu 'alaikum Wr.Wb.

Puji syukur kehadirat Allah Subhanahu Wa Ta'ala atas segala rahmat, hidayah, dan inayah-Nya yang telah memberikan kelapangan, kelancaran dan kemudahan bagi penulis di dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini. Shalawat dan salam dihaturkan kepada junjungan Nabi Muhammad Shallallahu 'alaihi wasallam sebagai suri tauladan umat.

Alhamdulillah, penulis sangat bersyukur karena skripsi, yang berjudul: **Implementasi Pendaftaran Sertifikat Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal**, dapat diselesaikan dengan baik.

Dalam penyelesaian skripsi ini berbagai pihak telah memberikan bimbingan, motivasi dan bantuan moril kepada penulis. Oleh karena itu, perkenankanlah penulis mengucapkan banyak terima kasih dan penghargaannya kepada: orang tua penulis yang senantiasa memberikan dukungan bagi penulis, serta istri dan putra-putri penulis atas doa dan kasih sayangnya yang diberikan untuk penulis, juga keluarga besar penulis yang telah mendoakan dan membantu penulis dalam segala hal untuk selesainya penulisan skripsi ini.

Selain itu, tak lupa penulis menyampaikan rasa terima kasih dan juga penghargaan tertinggi kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H.,S.E.Akt.,M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;

3. Dr. Denny Suwondo, S.H.,M.H. selaku Wakil Dekan I dan Dr. Hj. Widayati, S.H.,M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Dr. Muhammad Ngaziz, S.H.,M.H. selaku Kepala Program Studi Strata I Ilmu Hukum, Dr. Ida Musofiana, S.H.,M.H. selaku Sekretaris I Program Studi Strata I Ilmu Hukum dan Dini Amalia Fitri, S.H.,M.H. selaku Sekretaris II Program Studi Strata I Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
5. Dini Amalia Fitri, S.H.,M.H. selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan, motivasi, dan kemudahan bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini;
6. Bapak dan Ibu Dosen serta Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas bantuannya selama ini;
7. Seluruh teman-teman dari Kelas Hukum Eksekutif Angkatan 2021 yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu, terima kasih atas segala doa, motivasi dan dukungannya;
8. Rekan-rekan penulis di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, terima kasih atas supportnya.

Dalam penyelesaian penulisan skripsi ini, penulis sangat menyadari masih terdapat kekurangan baik dari isi maupun tulisan, oleh karena itu penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya, selanjutnya penulis mohon saran dan kritiknya guna perbaikan penulisan skripsi ini.

Akhirnya hanya kepada Allah S.W.T, penyusun memohon bimbingan dan kemudahan dalam penyusunan skripsi ini, semoga selama penulis belajar dan menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, mendapatkan ilmu yang bermanfaat bagi agama, negara, dan masyarakat serta mendapat rahmat dan hidayah baik di dunia maupun di akhirat, serta penulis berharap skripsi ini dapat memberikan kontribusi positif bagi perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum perdata, dan menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya. Aamiin.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.



Semarang, 3 Agustus 2024

Penulis

Tunggal Cahyadi
NIM: 30302100341

ABSTRAK

Pendaftaran tanah merupakan hal yang krusial, karena bertujuan untuk kepastian hukum dengan memberikan bukti kepemilikan atas suatu bidang tanah berupa sertifikat tanah. Hal ini sangat penting untuk menghindari sengketa kepemilikan di kemudian hari. Pendaftaran sertifikat tanah ini dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia, termasuk di Kabupaten Kendal.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan mendeskripsikan implementasi pendaftaran sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, serta untuk mengetahui dan menganalisis hambatan dalam implementasi pendaftaran sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal berikut upaya penyelesaiannya. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis, dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder yang diperoleh melalui wawancara dan studi kepustakaan, kemudian dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian ini adalah: (1) implementasi pendaftaran sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal melalui beberapa tahapan dan syarat yang harus dipenuhi oleh pemilik tanah. Pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dapat dilakukan secara manual dan melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL); (2) hambatan dan upaya penyelesaian dalam implementasi pendaftaran sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, terdiri dari hambatan yang berasal dari: (a) Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, yakni: (i) keterbatasan sumber daya manusia, sehingga perlu pelatihan dan pengembangan kapasitas bagi serta penambahan petugas, (ii) keterbatasan infrastruktur, sehingga perlu pengadaan fasilitas dan pengembangan sistem informasi yang efektif, (iii) keterbatasan sarana dan prasarana, sehingga perlu pengumpulan data yang akurat dan pengadaan alat ukur yang canggih, (iv) keterbatasan biaya, sehingga perlu memanfaatkan teknologi informasi dan mengajukan permintaan bantuan dari pemerintah, (v) keterbatasan komunikasi, sehingga perlu sosialisasi dan menggunakan media sosial untuk menyampaikan informasi pendaftaran tanah, serta (vi) keterbatasan struktur birokrasi, sehingga perlu mengembangkan struktur birokrasi yang lebih efektif dan efisien, serta meningkatkan kerjasama antar instansi; (b) masyarakat Kabupaten Kendal, yakni: (i) kurangnya antusias masyarakat, sehingga perlu sosialisasi yang intensif, (ii) keterbatasan berkas warkah, sehingga perlu sosialisasi untuk meminta masyarakat untuk menyimpan dan memelihara berkas warkah, (iii) batas administrasi desa belum lengkap, sehingga perlu peninjauan dan penyesuaian batas administrasi, serta (iv) kurangnya komunikasi, sehingga perlu menggunakan media sosial dan metode komunikasi lainnya untuk menyampaikan informasi tentang proses pendaftaran tanah.

Kata Kunci: Kantor Pertanahan, Pendaftaran, Sertifikat, Tanah

ABSTRACT

Land registration is crucial, because it aims for legal certainty by providing proof of ownership of a land plot in the form of a land certificate. This is very important to avoid ownership disputes in the future. Registration of land certificates is carried out by the Land Office throughout the territory of the Republic of Indonesia, including in Kendal District.

The purpose of this research is to find out and describe the implementation of land certificate registration at the Kendal District Land Office, as well as to find out and analyze the obstacles in the implementation of land certificate registration at the Kendal District Land Office and its resolution efforts. This research uses a juridical sociological approach method, with descriptive analytical research specifications. The data used in this research are primary data and secondary data obtained through interviews and literature studies, then analyzed qualitatively.

The results of this study are: (1) the implementation of land certificate registration at the Kendal District Land Office goes through several stages and requirements that must be met by landowners. Land registration at the Kendal District Land Office can be done manually and through Complete Systematic Land Registration (PTSL); (2) obstacles and resolution efforts in the implementation of land certificate registration at the Kendal District Land Office, consisting of obstacles originating from: (a) Kendal District Land Office, namely: (i) limited human resources, which requires training and capacity building for and additional officers, (ii) limited infrastructure, which requires procurement of facilities and development of effective information systems, (iii) limited facilities and infra-structure, which requires accurate data collection and procurement of sophisticated measuring instruments, (iv) limited costs, which requires utilizing information technology and submitting requests for assistance from the government, (v) limited communication, which requires socialization and using social media to convey land registration information, and (vi) limited bureaucratic structure, which requires developing a more effective and efficient bureaucratic structure, and increasing cooperation between agencies; (b) the community of Kendal District, namely: (i) lack of community enthusiasm, hence the need for intensive socialization, (ii) limited paper files, hence the need for socialization to ask the community to keep and maintain paper files, (iii) incomplete village administrative boundaries, hence the need to review and adjust administrative boundaries, and (iv) lack of communication, hence the need to use social media and other communication methods to convey information about the land registration process.

Keywords: Certificate, Land, Land Office, Registration

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Kegunaan Penelitian	6
E. Terminologi	7
F. Metode Penelitian	11
G. Sistematika Penulisan	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah.....	18
1. Hak Penguasaan Atas Tanah.....	18
2. Hak-Hak Atas Tanah.....	22

B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah.....	26
1. Jenis Kegiatan Pendaftaran Tanah	26
2. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....	31
C. Tinjauan Umum tentang Badan Pertanahan Nasional	33
1. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional.....	33
2. Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional	37
D. Kepemilikan Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam.....	39

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Implementasi Pendaftaran Sertifikat Tanah Di Kantor Per- tanahan Kabupaten Kendal.....	46
B. Hambatan Dalam Implementasi Pendaftaran Sertifikat Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dan Upaya Penyelesaiannya	74

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	81
B. Saran	82

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu ciptaan Tuhan yang paling fundamental bagi kehidupan manusia. Tanah adalah anugerah Tuhan yang tak ternilai harganya. Sejak awal mula peradaban, kehidupan manusia telah bergantung pada tanah untuk berbagai keperluan, seperti tempat tinggal, sumber makanan, sumber mata pencaharian, sumber bahan baku, sumber air dan sebagainya, sehingga dapat dikatakan bahwa tanah adalah penyangga kehidupan.

Dapat dikatakan bahwa kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan dari keberadaan tanah dalam. Hal ini sebagaimana dikemukakan oleh Adrian Sutedi, bahwa: “Dalam kehidupan manusia, keberadaan tanah tidak akan terlepas dari segala perbuatan manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat manusia untuk menjalankan dan melanjutkan kehidupannya”.¹

Bagi manusia, tanah bukan sekadar permukaan bumi yang kokoh. Tanah adalah sumber kehidupan, tempat berpijak, dan pondasi bagi berbagai aspek kehidupan. Manusia akan selalu menjalin hubungan erat dengan tanah, menggantungkan hidup dan masa depannya di atas tanah. Dari waktu ke waktu, kebutuhan manusia akan tanah kian hari kian mendesak, diiringi dengan pertumbuhan populasi dan pesatnya perkembangan industri.

¹ Sutedi, Adrian, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 31.

Meningkatnya jumlah penduduk berdampak pada ketersediaan dan pengelolaan tanah, dapat memicu berbagai permasalahan yang kompleks. Secara struktural, permasalahan hak atas tanah dan/atau pemanfaatan lahan tidak hanya menyangkut permasalahan ketimpangan struktur pemilikan dan pola pendistribusiannya, melainkan telah menyentuh hingga permasalahan upaya hukum mempertahankan hak masyarakat terhadap kepentingan yang didalihkan oleh penetap kebijakan daerah sebagai upaya meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD) atau pembangunan pada umumnya.²

Pemanfaatan tanah di Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan kebijaksanaan negara yang diatur dalam berbagai peraturan hukum, yang didasarkan pada ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan bahwa: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Selanjutnya, disebutkan dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), bahwa: “Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.

Penguasaan atas tanah atau hak menguasai tanah oleh negara merupakan dasar terbitnya hak atas tanah. Penguasaan atas tanah tersebut dapat terjadi secara legal maupun ilegal. Dikatakan legal jika penguasaan tersebut mendapat perkenan atau izin dari otoritas yang berwenang atau ada alas hak penguasaannya, dan sebaliknya. Atas perkenan tersebut atau berdasarkan alas hak yang ada, maka penguasaan tersebut melalui tahapan tertentu diproses menjadi pemilikan.³ Hak menguasai tanah yang ada pada negara, mengizinkan warga negara Indonesia secara perseorangan untuk memiliki tanah tersebut dengan hak kepemilikan yang diberikan oleh negara.

² Husni, Anang, 2009, *Hukum, Birokrasi, dan Budaya*, Cetakan Kesatu, Genta Publishing, Yogyakarta, hal. 3.

³ Sembiring, Julius, 2018, *Pengertian, Pengaturan, dan Permasalahan Tanah Negara*, Edisi Revisi, Cetakan Kedua, Kencana Prenada Media, Jakarta, hal. 75.

Melalui hak menguasai tanah oleh negara juga, maka negara berwenang untuk menentukan macam-macam hak atas tanah. Menurut ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, bahwa: “Hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan kewenangan untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut tanah, tetapi juga tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya”.

Hak atas tanah adalah hak seseorang atau badan usaha atas sebidang tanah dan apa yang ada di atasnya (bangunan atau tanaman), yang dibuktikan dengan bukti kepemilikan hak berupa sertipikat. Hak atas tanah, dalam kajian etika, termasuk dalam bagian hak legal. Hak legal adalah hak yang didasarkan atas hukum dalam suatu bentuk. Hak legal ini berasal dari undang-undang, peraturan hukum atau dokumen lainnya. Oleh sebab itu, hak atas tanah sebagai hak legal ini dapat dikatakan juga sebagai hak yang didasarkan pada prinsip hukum.⁴

Negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai ataupun memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu badan penguasa (departemen, jawatan, atau daerah swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.⁵

Menurut Aditjondro seiring berjalannya waktu, manusia kemudian satu sama lainnya saling menyadari bahwa kepemilikan atas tanah adalah hal yang teramat penting. Tidak jarang, agar memiliki hak kepemilikan atas tanah, antar sesama manusia bertemu dalam suatu keadaan yang berujung pada konflik atau sengketa. Sengketa-sengketa tersebut sifatnya dimensional. Konflik dalam sistem hukum dan ekonomi, konflik mayoritas dan minoritas, konflik antara masyarakat modern dan masyarakat adat, sampai bahkan konflik antar sistem ekologi.⁶

⁴ Bakhrul Amal, 2017, *Pengantar Hukum Tanah Nasional, Sejarah Politik, dan Perkembangannya*, Cetakan Pertama, Thafa Media, Yogyakarta, hal. 69.

⁵ Arisaputra, Muhammad Ilham, 2015, *Reforma Agraria Di Indonesia*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 109.

⁶ Bakhrul Amal, *op.cit.*, hal. 25-26.

Sebagai bukti dari kepemilikan atas tanah adalah adanya sertifikat hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah diperoleh melalui proses pendaftaran sebagai bukti yang sah atas kepemilikan tanah seseorang. Sertifikat tersebut memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah dan mencegah terjadinya sengketa kepemilikan di kemudian hari. Selain itu, pendaftaran tanah merupakan salah satu cara untuk membangun *database* pertanahan yang sangat diperlukan dalam melaksanakan manajemen pertanahan.⁷ Pendaftaran tanah membantu melindungi hak atas tanah dari berbagai potensi pelanggaran, seperti pengambil-alihan tanah secara paksa, penipuan, dan pemalsuan dokumen. Keinginan untuk menyelesaikan pekerjaan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, saat ini menjadi prioritas utama Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.⁸ Terdaftarannya tanah di Badan Pertanahan Nasional, maka informasi mengenai kepemilikan tanah menjadi mudah diakses dan diverifikasi.

Dilaksanakannya pendaftaran tanah, maka pemegang hak atas tanah memiliki kepastian dan dilindungi secara hukum, karena sertifikat hak atas tanah memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, artinya informasi fisik dan hukum yang termasuk dalam sertifikat harus diterima sebagai informasi yang akurat kecuali telah terbukti sebaliknya.⁹

⁷ Yoedi Prayogi, Marlina dan Danialsyah, “Analisis Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Medan)”, dalam *Jurnal Meta Hukum*, Vol. 2, No. 1, Maret 2023, hal. 40, url: <https://ejournal.steitholabulilmi.ac.id/index.php/jmh/article/download/346/366>.

⁸ *Ibid.*, hal. 41.

⁹ Danti Sugiarto, “Mempercepat Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dengan Hukum Pertanahan”, dalam *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum*, Vol.3, No. 4, Mei 2023, hal. 18, url: <https://aksiologi.org/index.php/courtreview/article/download/703/800/6927>.

Hanya saja, saat ini masih ada warga masyarakat yang belum mendaftarkan tanah miliknya. Kurangnya kesadaran masyarakat dalam pendaftaran tanah di Indonesia merupakan sebuah fenomena yang masih marak terjadi. Sistem pendaftaran tanah, tidak akan berfungsi dengan baik tanpa adanya kesadaran hukum masyarakat untuk partisipasi aktif dalam pendaftaran tanah.¹⁰ Hal ini menunjukkan masih banyak masyarakat yang belum sadar akan pentingnya pendaftaran tanah, salah satunya di Kabupaten Kendal.

Pendaftaran tanah di Kabupaten Kendal masih terhambat oleh permasalahan yang kompleks. Tentunya, permasalahan ini tidak hanya berdampak pada warga masyarakat, tetapi juga menghambat kemajuan bangsa. Pendaftaran tanah merupakan langkah penting untuk mewujudkan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah, melindungi hak-hak pemilik tanah, dan mendukung pembangunan ekonomi. Pemerintah terus berupaya untuk memperluas cakupan pendaftaran tanah dan menyelesaikan masalah-masalah terkait pertanahan di Indonesia, dan masyarakat diimbau untuk mendaftarkan tanah mereka ke BPN untuk mendapatkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan berbagai manfaat lainnya.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah penulis uraikan di atas, dengan ini penulis bermaksud untuk mengadakan penelitian guna menyusun penulisan hukum dalam bentuk skripsi, yang berjudul: **Implementasi Pendaftaran Sertifikat Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.**

¹⁰ Fitriana Trinengsi Taolin, Dian Aries Mujiburohman dan Koes Widarbo, “Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah; Community Legal Awareness in Registration of Transfer of Land Rights”, dalam *Tunas Agraria*, 7 (1), Januari 2024, hal. 69, url: <https://jurnaltunasagraria.stpn.ac.id/index.php/JTA/article/download/277/201/1660>.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk merumuskan beberapa permasalahan, sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi pendaftaran sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal?
2. Bagaimana hambatan dalam implementasi pendaftaran sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dan upaya penyelesaiannya?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan mengenai implementasi pendaftaran sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal;
2. Untuk mengetahui dan menganalisis mengenai hambatan dalam implementasi pendaftaran sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal berikut upaya penyelesaiannya.

D. Kegunaan Penelitian

Skripsi ini diharapkan dapat memberikan kegunaan baik dari segi teoritis maupun praktis, yaitu:

1. Teoretis;
 - a. Memberikan sumbangan pemikiran dalam studi ilmu hukum pada umumnya, serta secara khususnya dalam bidang studi hukum perdata

bidang hukum pertanahan, khususnya dalam pendaftaran sertifikat tanah;

- b. Menerapkan teori-teori yang diperoleh melalui bangku perkuliahan serta mengimplementasikannya dalam masyarakat secara langsung.

2. Praktis.

a. Bagi Mahasiswa

Hasil dari kegiatan penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan serta dijadikan sebagai bahan belajar dalam studi hukum perdata, khususnya tentang hukum pertanahan, khususnya mengenai pendaftaran sertifikat tanah.

b. Bagi Masyarakat Pada Umumnya

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi/referensi serta gambaran kepada masyarakat luas mengenai pendaftaran sertifikat tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memberikan kepastian hukum atas hak atas tanah.

E. Terminologi

1. Implementasi

Implementasi atau pelaksanaan adalah suatu aktivitas atau perbuatan dari sebuah agenda yang telah direncanakan dengan teliti, sedangkan implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan dianggap telah siap. Secara sederhana, pelaksanaan bisa diartikan penerapan. Majone dan Wildavsky mengemukakan pelaksanaan sebagai evaluasi. Browne dan

Wildavsky mengemukakan bahwa pelaksanaan adalah perluasan aktivitas yang saling menyesuaikan.¹¹

Implementasi menurut Rahmat Alyakin Dachi adalah prosedur dalam mengubah *input* (tujuan dan isi) ke dalam bentuk rangkaian perbuatan yang bersifat operasional untuk mewujudkan hasil yang diharapkan dari suatu kebijakan.¹²

Abdullah memberikan pengertian implementasi atau pelaksanaan sebagai suatu proses rangkaian kegiatan tindak lanjut setelah program atau kebijaksanaan ditetapkan yang terdiri atas pengambilan keputusan, langkah yang strategis maupun operasional atau kebijaksanaan menjadi kenyataan guna mencapai sasaran dari program yang ditetapkan semula.¹³

2. Pendaftaran

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, bahwa pengertian pendaftaran adalah pencatatan nama, alamat, dan sebagainya didaftar; perihal mendaftar (mendaftarkan).¹⁴

Pengertian pendaftaran menurut Departemen Pendidikan dan Kebudayaan adalah proses, cara, perbuatan mendaftar (mendaftarkan); mencatatkan nama, alamat dan sebagainya dalam suatu daftar. Pendaftaran

¹¹ Usman, Nurdin, 2002, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 70.

¹² Dachi, Rahmat Alyakin, 2017, *Proses dan Analisis Kebijakan Kesehatan: Suatu Pendekatan KONSEPTUAL*, Budi Utama, Yogyakarta, hal. 128.

¹³ Al Qarni, Muhammad Uwais, *Pelaksanaan*, diakses dalam <http://ekhardhi.blogspot.co.id/2010/12/pelaksanaan.html>, pada 11 Juni 2024, jam: 13.31 WIB.

¹⁴ Tim Penyusun Kamus Bahasa Indonesia, 2008, *Kamus Bahasa Indonesia*, Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, Jakarta, hal. 306.

juga dapat didefinisikan sebagai prosedur pencatatan identitas dari pihak yang mendaftar ke dalam sebuah media untuk disimpan.¹⁵

3. Sertifikat

Sertifikat juga dapat diartikan sebagai suatu akta dibuat dengan maksud untuk pembuktian mengenai terjadinya suatu peristiwa tertentu.¹⁶ Pengertian sertifikat menurut ketentuan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah: “Surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.

Selain pengertian sertifikat menurut peraturan perundang-undangan, adapun pengertian sertifikat yang dikemukakan oleh ahli yakni diberikan oleh K. Wantjik Saleh, bahwa sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dilakukan penjilidan menjadi satu-kesatuan dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh menteri.¹⁷ Sertifikat adalah tanda bukti hak yang kuat, dengan maksud bahwa data fisik dan data yuridis tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data yang tercantum tersebut harus diterima sebagai data yang valid.¹⁸

¹⁵ UTDI Repository, *Pendaftaran*, diakses dalam https://repository.bsi.ac.id/repo/files/218138/download/File_13-Bab-II-Landasan-Teori-converted.pdf, pada 30 Agustus 2024, jam: 14.27 WIB.

¹⁶ Irawan, James Julianto, 2014, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 197.

¹⁷ Soerodjo, Irawan, 2002, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola Surabaya, Surabaya, hal. 86.

¹⁸ Hulu, Klaudius Ilkam, “Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Bukti Kepemilikan Hak”, dalam *Jurnal Panah Keadilan*, Vol. 1 No. 1, Februari-Juli 2021, hal. 27,

4. Tanah

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, bahwa pengertian “tanah” adalah:¹⁹

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
- b. Keadaan bumi di suatu tempat;
- c. Permukaan bumi yang diberi batas;
- d. Daratan;
- e. Permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara;
- f. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu.

Dalam Penjelasan Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 disebutkan bahwa yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan tanah adalah permukaan bumi.

Pengertian lain dari Tanah, yakni sebagai lapisan permukaan bumi yang berada paling atas, yang dapat digunakan untuk bercocok tanam atau disebut dengan tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan, sedangkan yang dimanfaatkan untuk pendirian bangunan disebut tanah bangunan. Pada tanah garapan tersebut dari lapisan atas ke bawah berturut-turut terdapat sisiran garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentukan humus dan lapisan dalam.²⁰

5. Kantor Pertanahan

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa Kantor Pertanahan adalah: “Unit kerja Badan Pertanahan nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan

url: <https://media.neliti.com/media/publications/341571-kekuatan-alat-bukti-sertifikat-hak-milik-3fe8637e.pdf>.

¹⁹ Tim KBBI, 2001, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 1132.

²⁰ Y.W., Sunindhia dan Widiyanti, Nanik, 1998, *Pembaruan Agraria Beberapa Pemikiran*, Bina Aksara, Jakarta, hal. 35.

pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah”.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) dahulu dikenal dengan naama Kantor Agraria merupakan lembaga pemerintah non-kementerian yang ada di Indonesia, dan mempunyai tugas serta fungsi di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Pembagian struktur organisasi dari Badan Pertanahan Nasional didasarkan pada wilayahnya, yakni menjadi Kantor Pusat yang berada di tingkat nasional, Kantor Wilayah yang berada di tingkat provinsi, serta Kantor Kota yang berada di tingkat kabupaten.²¹

F. Metode Penelitian

Penelitian hukum pada hakikatnya merupakan suatu kegiatan ilmiah karena dilakukan berdasarkan metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang dimaksudkan untuk menemukan kembali pengetahuan yang benar, dan berkenaan dengan hukum, yaitu pengetahuan yang diorientasikan untuk menjelaskan secara benar satu atau beberapa gejala hukum yang dihadapi masyarakat hukum.²² Adapun metode yang akan digunakan dalam penelitian ini, terdiri dari langkah-langkah berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis. Penelitian yuridis sosiologis menurut Muhaimin adalah

²¹ Faramita, Anisa; Indraswara, M. Sahid dan Pribadi, Septana Bagus, “Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sleman”, dalam *IMAJI*, Vol. 3 No. 3, Juli 2014, hal. 21, url: <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/imaji/article/download/5628/5416>.

²² Hehanussa, Deassy J.A., dkk., 2023, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Pertama, Widina Bhakti Persada Bandung, Bandung, hal. 40.

penelitian hukum yang mempelajari hukum sebagai perilaku nyata atau riil (*actual behavior*), sebagai gejala sosial yang tidak tertulis, yang dialami oleh semua orang dalam interaksi sosial.²³ Subjek yang sedang diteliti adalah perilaku hukum (*legal behavior*). *Legal behavior*, yaitu perilaku nyata dari individu atau masyarakat yang sesuai dengan apa yang dianggap pantas oleh kaidah-kaidah hukum yang berlaku,²⁴ dan dalam penelitian ini terkait dengan perilaku masyarakat dalam pendaftaran sertifikat tanah di Kantor Pertanahan.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, karena dalam penelitian ini menggambarkan objek yang menjadi permasalahan, dan kemudian dianalisa serta ditarik kesimpulan dari hasil penelitian tersebut. Penelitian ini diharapkan dapat memperoleh gambaran yang jelas, rinci, dan sistematis mengenai permasalahan yang sedang diteliti, sedangkan bersifat analitis, artinya tidak semata-mata menjelaskan, akan tetapi juga memaparkan dan menganalisis isi dan struktur hukum positif yang berlaku.²⁵

3. Sumber dan Jenis Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.²⁶

²³ Syarif, Muhammad, dkk., 2024, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Pertama, Get Press Indonesia, Padang, hal. 67.

²⁴ *Ibid.*, hal. 69.

²⁵ Nasution, Bahder Johan, 2016, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Cetakan Kedua, Mandar Maju, Bandung, hal. 91.

²⁶ Nawawi, Hadari dan Hadari, Martini, 2006, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hal. 214- 216.

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh oleh seorang peneliti langsung dari sumbernya tanpa perantara pihak lain (langsung dari objeknya), lalu dikumpulkan dan diolah sendiri atau seorang atau suatu organisasi.

b. Data Sekunder

Data sekunder, yaitu data yang diperoleh oleh seorang peneliti secara tidak langsung dari sumbernya (objek penelitian), tetapi melalui sumber lain. Peneliti mendapatkan data yang sudah jadi, yang dikumpulkan oleh pihak lain dengan berbagai cara atau metode, baik secara komersial maupun non-komersial. Adapun data sekunder ini, mencakup:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, dan terdiri dari:
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 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;

- e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 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.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, yang terdiri dari:
- a) Buku-buku hukum yang ditulis oleh para ahli hukum;
 - b) Jurnal-jurnal hukum;
 - c) Hasil penelitian, seperti disertasi hukum, tesis hukum dan skripsi hukum;
 - d) Komentar undang-undang dan komentar putusan pengadilan.
- 3) Bahan hukum tertier, berupa komplementer untuk bahan hukum sekunder dan tersier, seperti:
- a) Kamus hukum;
 - b) Ensiklopedia;
 - c) Bibliografi.
4. Metode Pengumpulan Data

Penentuan alat pengumpul data dalam penelitian ini yang berpedoman pada jenis datanya. Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari data lapangan. Data lapangan itu diperoleh dari para responden melalui wawancara. Wawancara merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu.²⁷

Responden, yaitu orang atau kelompok masyarakat yang memberikan jawaban terhadap pertanyaan yang diajukan oleh peneliti. Responden merupakan orang atau kelompok masyarakat yang terkait secara langsung dengan masalah penelitian yang diteliti.²⁸ Responden dalam penelitian ini adalah pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang tingkatannya kedua, bukan yang utama. Pengumpulan data sekunder ini dilakukan melalui studi pustaka atau studi dokumen, yakni kumpulan berkas atau data dengan pencarian informasi atau keterangan yang benar dan nyata, serta yang didapatkan dari hasil pengumpulan data berupa buku, notulen, transkrip, catatan, majalah dan sebagainya.²⁹

²⁷ Syarif, Muhammad, dkk., *op.cit.*, hal. 79.

²⁸ Widiarty, Wiwik Sri, 2024, *Buku Ajar; Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Pertama, Publika Global Media, Yogyakarta, hal. 139.

²⁹ Syarif, Muhammad, dkk., *op.cit.*, hal. 79.

5. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, yang beralamat di Jalan Kyai Tulus Nomor 63, Jetis, Purwokerto, Kecamatan Patebon, Kabupaten Kendal, Jawa Tengah 51351

6. Teknik Analisis Data

Menurut Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad bahwa analisis data merupakan kegiatan memberikan telaahan, yang dapat berarti menentang, mengkritik, mendukung, menambah, atau memberikan komentar dan kemudian membuat suatu kesimpulan terhadap hasil penelitian dengan pikiran sendiri dengan bantuan teori yang telah dikuasainya.³⁰ Analisis yang dipergunakan dalam skripsi ini adalah analisis kualitatif yang bersifat deskriptif, yaitu suatu tata cara penelitian dari data-data yang berbentuk kata-kata, teks, gambar, atau suara, yang diperoleh melalui wawancara, observasi partisipatif, analisis isi dokumen, atau metode lain yang menghasilkan data deskriptif.³¹ Sifat analisis deskriptif maksudnya adalah, bahwa peneliti dalam menganalisis berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan.³²

³⁰ *Ibid.*, hal. 182.

³¹ Tahir, Rusdin, dkk., 2023, *Metodologi Penelitian Bidang Hukum (Suatu Pendekatan Teori dan Praktik)*, Cetakan Pertama, Sonpedia Publishing Indonesia, Jambi, hal. 167.

³² Widiarty, Wiwik Sri, *op.cit.*, hal. 155.

G. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini terdiri dari 4 (empat) bab, di mana ada keterkaitan antara bab yang satu dengan yang lainnya. Sistem penulisan skripsi ini akan dijabarkan, sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan, yang berisi uraian tentang Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka, yang berisi Tinjauan umum tentang tanah yang di dalamnya diuraikan mengenai hak penguasaan atas tanah dan hak-hak atas tanah, Tinjauan umum tentang pendaftaran tanah yang di dalamnya diuraikan mengenai jenis kegiatan pendaftaran tanah serta asas dan tujuan pendaftaran tanah, Tinjauan umum tentang Badan Pertanahan Nasional yang di dalamnya diuraikan mengenai kewenangan Badan Pertanahan Nasional serta tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional, serta kepemilikan tanah dalam perspektif Hukum Islam.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan, yang berisi tentang uraian mengenai implementasi pendaftaran sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, serta hambatan dalam implementasi pendaftaran sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dan upaya penyelesaiannya.

Bab IV Penutup, yang berisi kesimpulan dan saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah

1. Hak Penguasaan Atas Tanah

Secara umum, bahwa hak merupakan suatu kewenangan atau kemampuan yang melekat pada diri setiap individu untuk melakukan sesuatu, memiliki sesuatu, atau menuntut sesuatu. Hak ini juga merupakan bagian dasar dari kehidupan manusia dan menjadi landasan bagi manusia untuk hidup berdampingan secara adil dan bermartabat.

Secara etimologi bahwa hak adalah unsur normatif yang mempunyai fungsi sebagai pedoman perilaku, melindungi kebebasan, kekebalan serta jaminan adanya peluang bagi manusia dalam menjaga harkat dan martabatnya,³³ sedangkan secara harfiah, kata hak berarti kewenangan untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.³⁴

Pengertian hak menurut Saut P. Panjaitan adalah peranan yang boleh tidak dilaksanakan (bersifat fakultatif), kemudian J.B. Daliyo pernah mengatakan bahwa hak adalah kewenangan yang diberikan oleh hukum objektif kepada subjek hukum, dan kewajiban adalah beban yang diberikan oleh hukum kepada orang ataupun badan hukum, seperti kewajiban pengusaha yang berbadan hukum untuk membayar pajak penghasilan.³⁵

Hak memberikan jaminan bagi setiap orang untuk mendapat perlakuan yang adil dan setara, tanpa adanya diskriminasi. Hak juga me-

³³ Aprita, Serlika dan Hasyim, Yonani, 2020, *Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Mitra Wacana Media, Edisi Pertama, Jakarta, hal. 6.

³⁴ *Ibid.*, hal. 5.

³⁵ Marpi, Yapiter, *Ilmu Hukum Suatu Pengantar*, Zona Media Mandiri, Tasikmalaya, 2020, hal. 248.

mungkinkan setiap individu untuk mengembangkan potensi dirinya secara maksimal. Pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak individu mempunyai kontribusi pada terwujudnya masyarakat yang damai dan stabil, seperti halnya pada hak penguasaan atas tanah.

Pengertian “penguasaan” dapat digunakan dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis, juga beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak menguasai secara fisik tanah yang dimilikinya, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya, tidak diserahkan kepada pihak lain.³⁶

Aspek penguasaan tanah terdiri dari aspek privat dan aspek publik. Aspek privat, yaitu penguasaan secara yuridis atas tanah, namun penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain, dan penguasaan fisik secara yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Aspek publik, yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat” dan Pasal 2 UUPA, yang menyatakan bahwa:³⁷

- (1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat;

³⁶ Palenewen, James Yoseph, *Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Cetakan Pertama, Widina Media Utama, Bandung, 2022, hal. 29.

³⁷ Sutedi, Adrian, 2007, *op.cit.*, hal. 62.

- (2) Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk:
 - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada ayat (2) Pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur;
- (4) Hak menguasai dari negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerahdaerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Pasal 2 UUPA, maka hak negara atas tanah merupakan suatu konsep hukum yang menyatakan bahwa negara memiliki kewenangan tertinggi dalam mengatur dan mengelola tanah di wilayahnya. Konsep ini didasarkan pada premis bahwa tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia dan negara memiliki tanggung jawab untuk memastikan pemanfaatannya sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Negara memiliki hak tertinggi atas tanah sebagai bagian dari kekayaan alam, artinya negara berwenang untuk mengatur, mengelola dan menentukan peruntukan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Setiap orang dapat memiliki hak atas tanah dalam bentuk hak milik, hak pakai, hak guna usaha atau hak guna bangunan. Hak-hak ini

memberikan kewenangan tertentu kepada individu untuk menggunakan, mengelola, atau bahkan menjual tanah tersebut.

Hak penguasaan atas tanah merupakan serangkaian wewenang kewajiban, dan larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu terkait tanah yang dimiliki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan itulah yang menjadi tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.³⁸

Pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:³⁹

a. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum;

Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Ketentuan-ketentuan dalam hak-hak penguasaan atas tanah, adalah sebagai berikut:

- 1) Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan;
- 2) Menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya;
- 3) mengatur hal-hal mengenai subjeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya, dan syarat-syarat bagi penguasaannya;
- 4) Mengatur hal-hal mengenai tanahnya.

b. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkrit.

Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu

³⁸ *Ibid.*, hal. 63.

³⁹ Nugroho, Sigit Sapto; Tohari, Muhammad dan Rahardjo, Mudji, 2017, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan Pertama, Pustaka Iltizam, Solo, hal. 52-53.

sebagai subjek atau pemegang haknya. Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah, adalah sebagai berikut:

- 1) Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang konkrit, dengan nama atau sebutan hak penguasaan atas tanah tertentu;
- 2) Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain;
- 3) Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain;
- 4) Mengatur hal-hal mengenai hapusnya;
- 5) Mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya.

2. Hak-Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah, termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah.⁴⁰

Hak atas tanah juga merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.⁴¹

Atas dasar hak menguasai negara dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, maka negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan.

⁴⁰ Napitupulu, Diana R. W., 2022, *Pendaftaran Tanah (Pensertipikatan Hak Atas Tanah dan Peralihannya)*, Cetakan Pertama, UKI Press, Jakarta, hal. 44.

⁴¹ Harsono, Boedi, 2005, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta, hal. 283.

Hak-hak atas tanah termasuk salah satu hak-hak perseorangan atas tanah. Hak-hak perseorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.⁴²

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Hukum Agraria Nasional membagi hak atas tanah dalam 2 (dua) bentuk, yaitu.⁴³

a. Hak atas tanah yang bersifat primer;

Hak atas tanah primer merupakan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya.

b. Hak atas tanah yang bersifat sekunder.

Hak atas tanah primer merupakan hak yang dimintakan langsung dari subjek hukum yaitu orang-perorangan atau badan hukum kepada negara. Hak primer dalam UUPA, terdiri atas: Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai (HP).

Dasar 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.

⁴² Nugroho, Sigit Sapto; Tohari, Muhammad dan Rahardjo, Mudji, *op.cit.*, hal. 57.

⁴³ Napitupulu, Diana R. W., *loc.cit.*, hal. 44.

Hak atas tanah yang bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun publik. Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya. Hak-hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam Pasal 16 *jo.* Pasal 53 UUPA, antara lain: ⁴⁴

a. Hak milik;

Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA, dan hak ini milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

b. Hak guna usaha;

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Hak guna usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

c. Hak guna bangunan;

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Hak guna-bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

⁴⁴ Nugroho, Sigit Supto; Tohari, Muhammad dan Rahardjo, Mudji, *op.cit.*, hal. 63-104.

d. Hak pakai;

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-Undang ini.

e. Hak sewa untuk bangunan;

Hak sewa untuk bangunan adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah hak milik orang lain, dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang hak sewa untuk bangunan.

f. Hak gadai (gadai tanah);

Hak gadai (gadai tanah) adalah hubungan antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang telah menerima uang gadai daripadanya. Selama uang gadai belum dikembalikan, tanah tersebut dikuasai oleh pemegang gadai. Selama itu hasil tanah seluruhnya menjadi pemegang gadai. Pengembalian uang gadai atau lazim disebut penebusan tergantung kepada kemauan atau kemampuan pemilik tanah yang menggadaikan.

g. Hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil);

Hak usaha bagi hasil adalah hak seseorang atau badan hukum (yang disebut penggarap) untuk menyelenggarakan usaha pertanian di atas tanah kepunyaan pihak lain (yang disebut pemilik) dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi antara kedua belah pihak menurut imbalan yang telah disepakati.

h. Hak menumpang; dan

Hak menumpang adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas tanah pekarangan milik orang lain. Hak menumpang biasanya terjadi atas dasar kepercayaan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang belum mempunyai rumah sebagai tempat tinggal dalam bentuk tidak tertulis, tidak ada saksi dan tidak diketahui oleh perangkat desa/kelurahan, sehingga

jauh dari kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak.

i. Hak sewa tanah pertanian.

Hak sewa tanah pertanian adalah suatu perbuatan hukum dalam bentuk penyerahan penguasaan tanah pertanian oleh pemilik tanah kepada pihak lain (penyewa) dalam jangka waktu tertentu dan sejumlah uang sebagai sewa yang ditetapkan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak. Hak sewa tanah pertanian bisa terjadi dalam bentuk perjanjian yang tidak tertulis atau tertulis yang memuat unsur-unsur para pihak, objek, uang sewa, jangka waktu hak dan kewajiban bagi pemilik tanah pertanian dan penyewa.

B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Jenis Kegiatan Pendaftaran Tanah

Untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, ada dua hal yang harus diperhatikan, yaitu perlu adanya hukum tanah yang tertulis dan penyelenggaraan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah merupakan salah satu usaha dalam rangka mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.⁴⁵

Dalam bahasa Latin, istilah pendaftaran tanah dikenal dengan sebutan *capitastrum*. Dalam bahasa Jerman dan Italia disebut *catastro*, sedangkan dalam bahasa Perancis, dikenal dengan istilah *kadastrale* atau kadaster. *Capitastrum* atau kadaster merupakan suatu register atau kapita atau unit yang diperuntukkan terhadap pajak tanah Romawi, yang mengandung pengertian sebagai suatu istilah teknis untuk *record* (rekaman) yang menunjuk kepada luas, nilai dan kepemilikan atau pemegang hak atas suatu bidang tanah, sedangkan kadaster dalam dunia modern, sering dipakai sebagai peta yang memiliki ukuran yang besar dan memiliki daftar-daftar yang berkaitan.⁴⁶

Dari terminologi Belanda, bahwa kadaster merupakan suatu catatan berupa rekaman yang menjelaskan tentang letak, luas, dan hal-hal yang

⁴⁵ Tehupeiory, Aartje, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Cetakan Pertama, Raih Asa Sukses, Depok, hal. 6.

⁴⁶ Napitupulu, Diana R. W., *op.cit.*, hal. 7.

berkaitan dengan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah, juga terhadap proses pengukuran, pemetaan dan pembukuan.⁴⁷

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberikan pengertian pendaftaran tanah sebagai:

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

Pendaftaran tanah tersebut merupakan rangkaian kegiatan, yang terdiri atas:⁴⁸

- a. Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data fisik bidang-bidang tanah tertentu;
- b. Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data yuridis tertentu;
- c. Penerbitan surat tanda bukti haknya; dan
- d. Pencatatan perubahan-perubahan pada data fisik dan data yuridis yang terjadi kemudian.

Land registration tidak hanya merupakan sebuah kegiatan untuk pendaftaran fisik, tetapi juga terhadap penentuan status hukum tanah, dan pembebanan hak lainnya. Terdapat 2 (dua) jenis kegiatan pendaftaran tanah, yakni:⁴⁹

⁴⁷ *Ibid.*

⁴⁸ Tehupeiory, Aartje, *op.cit.*, hal. 6-7.

⁴⁹ Napitupulu, Diana R. W., *op.cit.*, hal. 10-11.

a. Pendaftaran tanah pertama kali (*initial registration*); dan

Pendaftaran tanah pertama kali dilakukan dengan beberapa langkah, yakni:

- 1) Pendaftaran sistematis (*systematically registration*), merupakan bentuk pendaftaran tanah untuk pertama kali dengan prosesnya dilakukan secara bersamaan atau serentak yang mencakup di dalamnya semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah maupun bagian wilayah di suatu desa atau kelurahan;
- 2) Pendaftaran Sporadik (*sporadically registration*), merupakan bentuk kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya yang dilakukan terhadap satu atau beberapa objek pendaftaran tanah yang terletak dalam wilayah atau bagian wilayah di suatu desa/eklurahan, baik secara individual maupun massal.

b. Pendaftaran tanah pemeliharaan data (*maintenance*).

Pendaftaran tanah pemeliharaan data merupakan serangkaian aktivitas atau kegiatan perihal penyesuaian terhadap data fisik juga yuridis, serta komponen-komponen yang terkandung di dalamnya, serta perubahan-perubahan yang terjadi di waktu yang akan datang.

- 1) Data fisik merupakan keterangan yang berisi penjelasan mengenai tata letak, batas, serta luas bidang tanah dan sarusun yang didaftar, termasuk juga keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya;
- 2) Data yuridis merupakan keterangan yang berisikan status hukum bidang tanah dan sarusun tersebut yang didaftar, siapa yang menghakkinya dan ada atau tidak adanya hak pihak lain, serta pembebanan di atas tanah tanah tersebut.

Kegiatan pendaftaran tanah mempunyai tujuan, yaitu untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Hal ini dilakukan bagi kepentingan pemegang hak atas tanah, agar dengan mudah dapat

membuktikan bahwa dialah yang berhak atas suatu bidang tanah tertentu, melalui pemberian sertifikat hak atas tanah.⁵⁰

Selanjutnya, bagi pihak-pihak yang berkepentingan (calon pembeli/ calon kreditur) agar mereka dengan mudah memperoleh keterangan yang diperlukan. Dengan dinyatakannya data fisik dan data yuridis yang disajikan di Kantor Pertanahan yang berlaku terbuka bagi umum, di mana keterangan diberikan dalam bentuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).⁵¹

Pendaftaran tanah merupakan prosedur atau tahapan guna mendapatkan sertifikat tanah, dan setelah melalui proses pendaftaran yang lengkap dan benar, maka pemilik tanah akan mendapatkan sertifikat tanah sebagai bukti sah atas kepemilikan tanahnya. Sertifikat tanah ini merupakan hasil akhir dari proses pendaftaran tanah, atau dengan perkataan lain bahwa sertifikat tanah adalah wujud fisik dari data yang telah dicatat dalam sistem pendaftaran tanah.

Sertifikat tanah sebagai dasar hukum yang kuat, demi menghindari penggunaan tanah yang sering berujung ke ranah kasus persengketaan seperti pembebasan tanah, penggusuran, status hak atas tanah dan lain-lain, yang membutuhkan suatu perhatian yang serius terhadap kasus hukum ter-sebut.⁵²

Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku

⁵⁰ Tehupeiory, Aartje, *op.cit.*, hal. 9.

⁵¹ *Ibid.*

⁵² Syafaat, Muhamad Rizki, 2022, *Sertifikat Tanah Adalah Bukti Kepemilikan Hak Terkuat dan Terpenuh*, Cetakan Pertama, Eureka Media Aksara, Purbalingga, hal. 73.

tanah. Memperoleh sertifikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang.⁵³

Sertifikat merupakan produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah yang mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, yakni:⁵⁴

- a. Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat;
- b. Sertifikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya;
- c. Bagi pemerintah, adanya sertipikat hak atas tanah dengan terdaftarnya di Kantor Agraria, data tersebut penting untuk perencanaan kegiatan pembangunan, misalnya pengembangan kota, pemasangan pipa-pipa irigasi, kabel telepon, penarikan pajak bumi dan bangunan, dan sebagainya.

Penerbitan sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960,⁵⁵ yang menyatakan bahwa:

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

⁵³ Tehupeiory, Aartje, *op.cit.*, hal. 65.

⁵⁴ Sutedi, Adrian, 2017, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Edisi Pertama, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 57-58.

⁵⁵ Sumarja, F.X., 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, hal. 65.

atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Menurut A.P. Parlindungan bahwa Peraturan Pemerintah 24 Nomor 1997 telah memperkaya ketentuan dari Pasal Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yaitu:⁵⁶

- a. Bahwa dengan terbitnya sertifikat hak atas tanah ini memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemiliknya;
- b. Di era sistem informasi ini, Kantor Badan Pertanahan sebagai garda terdepan harus terpelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk suatu bidang tanah, baik untuk pemerintah dalam merencanakan pembangunan maupun bagi masyarakat itu sendiri. Informasi itu penting karena untuk dapat memutuskan suatu yang diperlukan terlibat masalah tanah, yaitu baik data fisik maupun yuridisnya termasuk untuk satuan rumah susun; dan
- c. Sehingga untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan suatu yang wajar.

Fungsi sertifikat ini sebagai alat bukti yang sempurna, karena pada akhirnya kebenaran sertifikat adalah kebenaran perolehan pemegang hak, baik itu benar asal usulnya dan benar prosedurnya, serta benar kewenangan pejabat yang membuatnya.⁵⁷

2. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah di Indonesia menjalankan amanah daripada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pendaftaran tanah merupakan suatu proses terbitnya bukti hak kepemilikan yang sah terhadap hak atas tanah yang dikuasai oleh masyarakat.

⁵⁶ Isnaini dan Lubis, Anggreni A., 2022, *Hukum Agrari: Kajian Komprehensif*, Pustaka Prima, Medan, hal. 63.

⁵⁷ Rahmi, Elita, 2021, *Pembuktian Sertifikat Tanah & Kapita Selektia Hukum Agraria*, Edisi Pertama, Cetakan Kesatu, Pentas Grafika, Jakarta, hal. 11.

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas-asas, di antaranya adalah:⁵⁸

a. Asas sederhana;

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

b. Asas aman;

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

c. Asas terjangkau;

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

d. Asas mutakhir.

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan datanya. Dua yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

Menurut Soedikno Mertokusumo bahwa asas pendaftaran tanah, terbagi atas:⁵⁹

1. Asas *specialiteit* atau asas spesialisitas;

Pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan khusus, yang menyangkut pengukuran, pemetaan dan pen-

⁵⁸ Nugroho, Sigit Sapto; Tohari, Muhammad dan Rahardjo, Mudji, *op.cit.*, hal. 122-123.

⁵⁹ Mertokusumo, Sudikno, 2008, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka, Karunika, Jakarta, hal. 99.

daftar peralihan, sehingga pelaksanaan pendaftaran tanah akan memudahkan memberikan data fisik yang terang terkait luas tanah, letak dan batas-batasnya.

2. Asas *openbaarheid* (asas publisitas).

Asas ini menyajikan data yuridis terkait siapa yang menjadi subjek hak, nama hak atas tanah, proses peralihan maupun pembebanannya. Informasi ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya.

Dalam Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah:

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

C. Tinjauan Umum tentang Badan Pertanahan Nasional

1. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan instansi pemerintah non-kementerian di Indonesia yang bertugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Pembentukan Badan Pertanahan Nasional dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional, sebagai upaya peningkatan kinerja dari Direktorat Jenderal Agraria Depar-

temen Dalam Negeri yang berkedudukan di bawah dan bertanggungjawab secara langsung kepada Presiden.

Pada era tahun 1960, sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA, Badan Pertanahan Nasional mengalami beberapa kali pergantian kelembagaan. Pergantian tersebut membawa pengaruh pada proses pengambilan kebijakan. Badan Pertanahan Nasional ketika berada di bawah naungan Kementerian Agraria, pembentukan kebijakan diproses dan ditindaklanjuti dari struktur pimpinan pusat sampai pada tingkat Kantor (Kantor Pertanahan), akan tetapi ketika dalam naungan Departemen Dalam Negeri hanya melalui Dirjen Agraria sampai ke tingkat Kantor Pertanahan. Badan Pertanahan Nasional secara kelembagaan juga mengalami perubahan struktur kelembagaan yang rentang waktunya sangat singkat.⁶⁰

Berikut sejarah perubahan kelembagaan Badan Pertanahan Nasional Indonesia, yakni:⁶¹

- a. Pada tahun 1960, seluruh bentuk peraturan terkait dengan pertanahan termasuk peraturan pemerintah masih dikeluarkan oleh Presiden dan Menteri Muda Kehakiman. Kebijakan tersebut ditempuh oleh pemerintah, oleh karena pada saat itu Indonesia masih mengalami masa peralihan;
- b. Pada tahun 1965, lembaga agraria dipisah dan dijadikan sebagai lembaga yang terpisah dari naungan Menteri Pertanian, yang pada saat itu Menteri Agraria dipimpin oleh R. Hermanses;
- c. Pada tahun 1968, lembaga agraria secara kelembagaan mengalami perubahan, yang pada saat itu dimasukkan ke dalam Bagian Departemen Dalam Negeri dengan nama Direktorat Jenderal Agraria;

⁶⁰ Sholihati, Safira, 2018, *Laporan Praktik Kerja Lapangan (PKL) Pada Bagian Tata Usaha Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara*, Program Studi Pendidikan Ekonomi, Konsentrasi Administrasi Perkantoran Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Jakarta, Jakarta, hal. 10.

⁶¹ *Ibid.*, hal. 10-12.

- d. Pada tahun 1988, lembaga yang menangani urusan agraria dipisah dari Departemen Dalam Negeri dan dibentuk menjadi lembaga non-departemen dengan nama Badan Pertanahan Nasional yang dipimpin oleh Soni Harsono dengan catur tertib pertanahannya. Pada saat itu, terjadi perubahan yang signifikan karena merupakan awal terbentuknya Badan Pertanahan Nasional;
- e. Pada tahun 1990, Menteri Negara agraria/Badan Pertanahan Nasional masih dipimpin oleh Soni Harsono, dan ada penambahan kewenangan dan tanggung jawab yang harus diemban oleh Badan Pertanahan Nasional;
- f. Pada tahun 1998, terjadi perubahan puncak pimpinan saja, yakni Soni Harsono diganti dengan Hasan Basri Durin;
- g. Pada tahun 2002, mengalami perubahan yang sangat penting, di mana Badan Pertanahan Nasional dijadikan sebagai lembaga negara. Kedudukannya sejajar dengan kementerian. Pada awal terbentuknya, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dipimpin oleh Lutfi I. Nasoetion;
- h. Pada tahun 2006, Badan Pertanahan Nasional dipimpin oleh Joyo Winoto, dengan 11 agenda kebijakannya, yang dalam kurun waktu lima tahun tidak terjadi perubahan kelembagaan sehingga tetap pada format yang sebelumnya;
- i. Pada tahun 2012, Hendarman Supandji dilantik sebagai Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menggantikan Joyo Winoto;
- j. Pada pemerintahan Presiden Joko Widodo tahun 2014, dibentuk Kementerian baru bernama Kementerian Agraria dan Tata Ruang Indonesia, sehingga sejak 27 Oktober 2014, Badan Pertanahan Nasional berada di bawah naungan Menteri Agraria dan Tata Ruang. Jabatan Kepala Badan Pertanahan Nasional dijabat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang yang dijabat oleh Sofyan Djalil.

Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga pemerintah yang memiliki kewenangan khusus dalam mengelola dan mengatur segala hal yang berkaitan dengan pertanahan di Indonesia. Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan legislatif (diberi oleh undang-undang) atau dari kekuasaan eksekutif administratif.⁶²

⁶² Atmosudirjo, S. Prajudi, 1994, *Seri Pustaka Ilmu Administrasi VI, Hukum Administrasi Negara*, Cetakan Kesepuluh, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 78.

Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam mengemban tugas sebagai instansi vertikal tetap melaksanakan tugas-tugas pemerintah di bidang pertanahan sesuai TAP MPR Nomor: IX/MPR/2001 tentang Perubahan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, yang perlu mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu.⁶³

Dalam upaya untuk mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan TAP MPR Nomor: IX/MPR/2001, dikeluarkanlah Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan. Kebijakan tersebut dilakukan dalam rangka percepatan pembangunan nasional dan daerah dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang meliputi penyusunan rancangan undang-undang, penyempurnaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dan rancangan undang-undang tentang hak atas tanah, serta peraturan perundang-undangan lainnya di bidang pertanahan.⁶⁴

Adapun kewenangan yang dimiliki Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 1 Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 dalam rangka mewujudkan konsepsi, kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu tersebut, serta dalam rangka pelaksanaan Tap MPR Nomor: IX/MPR/2001, yaitu melakukan percepatan di bidang:

⁶³ Repository.umy.ac.id, *Kewenangan Badan Pertanahan Nasional*, diakses dalam <https://repository.umy.ac.id/bitstream/handle/123456789/12488/f.%20BAB%20II.pdf?sequence=4&isAllowed=y>, diakses pada 28 Juli 2024, jam: 16.54 WIB.

⁶⁴ *Ibid.*

- a. Penyusunan Rancangan Undang-Undang Penyempurnaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Rancangan Undang-undang tentang Hak Atas Tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di bidang pertanahan;
- b. Pembangunan sistem informasi dan manajemen pertanahan, yang meliputi:
 - 1) Penyusunan basis data tanah-tanah aset negara/pemerintah daerah di seluruh Indonesia;
 - 2) Penyiapan aplikasi data tekstual dan spasial dalam pelayanan pendaftaran tanah dan penyusunan basis data penguasaan dan kepemilikan tanah, yang dihubungkan dengan *e-commerce* dan *e-payment*;
 - 3) Pemetaan kadasteral dalam rangka inventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan menggunakan teknologi citra satelit dan teknologi informasi untuk menunjang kebijakan pelaksanaan landreform dan pemberian hak atas tanah;
 - 4) Pembangunan dan pengembangan pengelolaan penggunaan dan pemanfaatan tanah melalui sistem informasi geografi dengan mengutamakan penetapan zona sawah beririgasi dalam rangka memelihara ketahanan pangan nasional.

2. Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga pemerintah non-kementerian yang bertugas dibidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang ada di setiap provinsi, kabupaten dan kota yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non-Kementerian yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala. Badan Pertanahan Nasional, mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁶⁵

⁶⁵ Julianti, Risy, 2021 M/1442 H, *Peran Kantor Badan Pertanahan Nasional Mengenai Tumpang Tindih Hak Kepemilikan Atas Tanah Di Kota Jakarta Utara*, Skripsi, Program Studi

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, bahwa: “Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN adalah Lembaga Pemerintah Non-Kementerian yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Presiden”.

Mengenai tugas Badan Pertanahan Nasional, disebutkan di dalam ketentuan Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020, yang menyatakan bahwa: “BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Selanjutnya, fungsi dari Badan Pertanahan Nasional, sebagaimana disebutkan di dalam ketentuan Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020, bahwa:

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, BPN menyelenggarakan fungsi:

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei dan pemetaan pertanahan;
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah;
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu;
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penertiban penguasaan dan pemilikan tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang;

- g. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan;
- h. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- i. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- j. Pelaksanaan pengelolaan data dan informasi pertanahan dan lahan pertanian pangan berkelanjutan;
- k. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
- l. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Penyelenggaraan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di daerah, dengan dibentuknya Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 8 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020, yang menyatakan bahwa: “Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota”.

D. Kepemilikan Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam

Manusia sebagai makhluk ciptaan Allah S.W.T diberi amanah untuk mengelola bumi dan isinya dalam kapasitas sebagai *khalifatullah fi alardl*. Peran-peran kekhalfahan manusia di atas bumi meniscayakan perlunya kemampuan untuk bisa mengelolanya secara baik dan benar.⁶⁶ Konsep manusia sebagai *khalifah* di muka bumi merupakan ajaran dalam agama Islam yang mendasari hubungan manusia dengan alam, termasuk tanah.

⁶⁶ Ridwan, 2021, *Hukum Pertanahan Islam*, Cetakan Pertama, STAIN Press, Purwokerto, hal. 1.

Dalam perspektif Islam, tanah adalah pemberian langsung dari Allah S.W.T, yang makhluk-Nya diberikan kepercayaan dalam menerima dan memanfaatkannya. Tanah diberikan oleh secara langsung, maka tanah tidak dapat digunakan dengan sembarangan kecuali sesuai dengan ketentuan Allah S.W.T.⁶⁷

Pengelolaan tanah harus dilakukan dengan adil dan seimbang, tidak boleh mengeksploitasi tanah secara berlebihan dan harus memperhatikan hak generasi mendatang. Pengelolaan tanah harus bertujuan untuk mencapai kesejahteraan bersama, bukan hanya untuk kepentingan pribadi atau kelompok tertentu.

Pengelolaan tanah dalam perspektif Islam, tidak hanya sebatas memenuhi kebutuhan materi, tetapi juga mengandung dimensi spiritual dan sosial. Hukum pertanahan Islam memberikan kerangka nilai dan prinsip yang sangat relevan dalam pengelolaan tanah.

Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (*milkiyah*), pengelolaan (*tasharruf*), dan pendistribusian (*tauzi'*) tanah. Dalam studi hukum Islam, hukum pertanahan dikenal dengan istilah *Ahkam Al-Aradhi*.⁶⁸ Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai hukum-

⁶⁷ Supraptiningsih, Umi; Moh. Hariyanto dan Rahmawati, Theadora, 2023, *Penguasaan Tanah Pantai Perspektif Hukum Agraria dan Hukum Islam*, Edisi Pertama, Cetakan Kesatu, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 22.

⁶⁸ Aprilatu, Yumas Ressay, *Hukum Pertanahan Menurut Syariat Islam*, diakses dalam orumpenilaipu blik.blogspot.com/2013/04/hukum-pertanahan-menurut-syariah-islam_7.html, pada 28 Juli 2024, jam: 20.20 WIB.

hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (*milkiyah*), pengelolaan (*tasharruf*), dan pendistribusian (*tauzi'*) tanah.⁶⁹

Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah, hakikatnya adalah milik Allah S.W.T semata. Firman Allah S.W.T dalam Q.S. An Nuur ayat 42, bahwa:


وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ

Artinya: “Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk)”.

Selanjutnya, di dalam firman Allah S.W.T pada Q.S. Al Hadid ayat 2, bahwa:


لَهُ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ يُحْيِي وَيُمِيتُ وَهُوَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

Artinya: “Kepunyaan-Nya lah kerajaan langit dan bumi, Dia meng-hidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu”.

Ayat-ayat tersebut menegaskan bahwa pemilik hakiki dari segala sesuatu (termasuk tanah) adalah Allah S.W.T semata, kemudian Allah S.W.T sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (*istikhlaf*) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Firman Allah S.W.T dalam Q.S. Al Hadid ayat 7, bahwa:

ءَامِنُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ وَأَنْفِقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلِفِينَ فِيهِ فَالَّذِينَ
ءَامِنُوا مِنْكُمْ وَأَنْفَقُوا لَهُمْ أَجْرٌ كَبِيرٌ

⁶⁹ Mahasari, Jamaluddin, *Pertanahan Dalam Hukum Islam*, Gama Media, Yogyakarta, 2008, hal. 39.

Artinya: “Berimanlah kamu kepada Allah dan Rasul-Nya dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya. Maka orang-orang yang beriman di antara kamu dan menafkahkan (sebagian) dari hartanya memperoleh pahala yang besar”.

Imam Al Qurthubi menyatakan bahwa ayat tersebut adalah dalil bahwa asal-usul kepemilikan (*ashlul milki*) adalah milik Allah S.W.T, dan bahwa manusia tidak mempunyai hak, kecuali memanfaatkan (*tasharruf*) dengan cara yang diridhai oleh Allah S.W.T. Dengan demikian, Islam telah menjelaskan secara jelas mengenai filosofi kepemilikan tanah dalam Islam. Intinya ada 2 (dua) poin, yaitu:⁷⁰

1. Pemilik hakiki dari tanah adalah Allah S.W.T;
2. Allah S.W.T sebagai pemilik hakiki telah memberikan kuasa kepada manusia untuk mengelola tanah menurut hukum-hukum Allah.

Filosofi tersebut mengandung implikasi bahwa tidak ada satu hukum-pun yang boleh digunakan untuk mengatur persoalan tanah, kecuali hukum-hukum Allah saja (*syariah Islam*). Mengatur pertanahan dengan hukum selain hukum Allah telah diharamkan oleh Allah sebagai pemiliknya yang hakiki. Sebagaimana firman Allah S.W.T dalam Q.S. Al Kahfi ayat 26, bahwa:

قُلِ اللَّهُ أَعْلَمُ بِمَا لَبِثُوا لَهُ غَيْبُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ أَبْصَرَ بِهِ
 وَأَسْمِعُ مَا لَهُم مِّن دُونِهِ مَن وَّلِيٍّ وَلَا يُشْرِكُ فِي حُكْمِهِ
 أَحَدًا

Artinya: “Katakanlah: Allah lebih mengetahui berapa lamanya mereka tinggal (di gua); kepunyaan-Nya lah semua yang tersembunyi di langit dan di bumi.

⁷⁰ Abduh, Isa dan Yahya, Ahmad Ismail, Tanpa Tahun, *Al Milkiyah fi Al Islam*, Darul Ma’arif, Kairo, hal. 138.

Alangkah terang penglihatan-Nya dan alangkah tajam pendengaran-Nya; tak ada seorang pelindung pun bagi mereka selain dari pada-Nya; dan Dia tidak mengambil seorangpun menjadi sekutu-Nya dalam menetapkan keputusan”.

Tanah adalah karunia Tuhan yang oleh Allah S.W.T diperuntukkan bagi manusia untuk menjalankan fungsi ke khalifahan-Nya di muka bumi. Dengan mendasarkan pada kerangka pemikiran yang berdimensi teologis ini, maka hukum Islam memberikan aturan-aturan hukum dalam penggunaan fungsi tanah dalam bentuk batasan-batasan tertentu.⁷¹

Dalam hukum Islam, konsep kepemilikan individu/rakyat termasuk di dalamnya kepemilikan atas tanah tidaklah bersifat mutlak. Kepemilikan seseorang atas hartanya haruslah menjalankan fungsi-fungsi sosialnya. Kebebasan seseorang atas hak miliknya harus tunduk pada batasan-batasan *kemaslahatan* orang lain yang berdimensi luas, yaitu nilai *kemaslahatan* umum.⁷²

Abd al-Salam al-'Ibadi membuat batasan-batasan penggunaan hak milik dengan mendasarkan pada 4 (empat) prinsip dasar, yaitu:⁷³

1. Penggunaan hak milik terhadap harta tidak dilakukan secara berlebihan;
2. Setiap harta hak milik harus dimanfaatkan secara maksimal, sehingga hasilnya bisa bermanfaat pada masyarakat;
3. Setiap harta hak milik harus diperoleh dan digunakan sesuai dengan kaidah-kaidah hukum syara’;
4. Dalam penggunaan harta hak miliknya tidak mengganggu hak orang lain.

Pada masa Khalifah Umar, telah membuat reformasi hukum agraria, dengan tujuan penertiban dan pemberdayaan tanah terlantar dengan memberikan batas waktu tiga tahun bagi penggarap pertama. Demikian juga halnya dengan Hanafi dan Malik telah memberikan persyaratan yang ketat dalam perolehan hak milik harus dengan izin pemerintah. Jika pemilik tanah tidak memberdayakan dan memanfaatkan tanahnya lebih dari tiga tahun, maka

⁷¹ Ridwan, *op.cit.*, hal. 116.

⁷² *Ibid.*, hal. 117.

⁷³ *Ibid.*, hal. 118.

tanah tersebut kembali kepada tanah negara, dan hilanglah hak bagi penggarap pertama.⁷⁴

Reformasi hukum agraria merupakan upaya untuk memperbaiki dan menyempurnakan sistem hukum yang mengatur tentang tanah. Dalam konteks Islam, reformasi ini perlu dilakukan dengan memperhatikan prinsip-prinsip dasar hukum Islam tentang kepemilikan, pemanfaatan, dan pengelolaan tanah.

Hukum berubah mengikuti perubahan zaman, atau berubah fatwa dengan sebab berubah zaman dan berubah *kemaslahatan* bagi manusia. *Maslahah* ditegakkan untuk *kemaslahatan* manusia secara umum, bukan *masalah* individu. Demikian juga dalam bidang *muamalah* kembali kepada *kemaslahatan* manusia, seperti pemindahan atau pengalihan hak milik dengan sebab memberi atau selain memberi.⁷⁵

Islam mengakui kepemilikan pribadi atas tanah, namun penggunaan tanah harus tetap memperhatikan kepentingan masyarakat secara luas. Islam mendorong pengalihan hak milik tanah jika memberikan manfaat bagi masyarakat luas (*kemaslahatan* umum). Sebaliknya, pengalihan tanah yang merugikan masyarakat harus dihindari. Dengan mempertimbangkan dampak pengalihan hak milik tanah terhadap masyarakat, diharapkan dapat tercipta keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan umum.

Tanah sekarang mempunyai nilai ekonomis, di mana tanah tersebut sudah ditata sedemikian rupa sesuai dengan kebutuhan, di masa sekarang tanah tidak saja sebagai lahan pertanian, pemukiman dan sarana sosial lainnya, tetapi tanah sudah merupakan aset yang tak ternilai harganya bagi kehidupan dan penghidupan manusia. Sejalan dengan perkembangan zaman dan proses

⁷⁴ Ismail, Mahli, 2013, *Fikih Hak Milik Atas Tanah Negara*, Cetakan Pertama, Kaukaba Dipantara, Yogyakarta, hal. 41.

⁷⁵ *Ibid.*

perubahan sosial, hukum juga menuntut adanya pembaharuan di segala aspek kehidupan, termasuk pertanahan.⁷⁶

Pendaftaran tanah merupakan salah satu langkah penting untuk meningkatkan nilai ekonomis tanah. Melalui pendaftaran tanah, maka pemilik tanah dapat memperoleh keuntungan berupa kemudahan transaksi, keamanan hukum dan potensi kenaikan nilai tanah. Hukum Islam tidak secara eksplisit mengatur mengenai pendaftaran tanah seperti yang dikenal dalam sistem hukum modern, akan tetapi terdapat prinsip-prinsip dasar Islam yang dapat memberikan kerangka acuan yang relevan upaya pendaftaran tanah, di antaranya adalah sebagai upaya untuk menegakkan keadilan karena membuat jelas kepemilikan tanah yang bersangkutan sehingga dapat mencegah terjadinya sengketa dan ketidakadilan. Pendaftaran tanah dapat menjamin keamanan hukum, dalam arti dapat memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah, sehingga mereka dapat dengan bebas melakukan transaksi atas tanah miliknya. Selain itu, dapat memudahkan pengelolaan tanah yakni dengan adanya data yang tercatat secara sistematis, pemerintah dapat melakukan perencanaan tata ruang dan pengelolaan tanah yang lebih efektif.

⁷⁶ *Ibid.*, hal. 41-42.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Implementasi Pendaftaran Sertifikat Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal

Tanah, sebagai elemen dasar dari alam semesta, telah menjadi saksi dalam perjalanan panjang peradaban umat manusia. Sejak zaman prasejarah, manusia telah bergantung pada tanah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Tanah menyediakan makanan, air, bahan bangunan dan sumber daya alam lainnya. Hubungan antara manusia dan tanah begitu erat, sehingga tanah seringkali dianggap sebagai simbol kehidupan, kesuburan, dan keberlangsungan.

Manusia pada zaman berburu dan meramu, manusia sepenuhnya bergantung pada alam untuk bertahan hidup. Tanah menjadi sumber makanan utama melalui perburuan hewan dan pengumpulan tumbuhan. Selanjutnya, pertanian telah mengubah cara hidup manusia secara drastis, di sini tanah diolah untuk menghasilkan tanaman pangan dalam skala besar, memungkinkan terbentuknya peradaban yang lebih kompleks, kemudian pada masa revolusi industri juga terjadi perubahan besar dalam pemanfaatan tanah. Pada masa ini, tanah digunakan untuk membangun pabrik, pertambangan dan infrastruktur lainnya, dan kemudian pada era modern, hubungan manusia dengan tanah menjadi semakin kompleks. Pertanian modern yang lebih mengandalkan peng-

gunaan teknologi dan bahan kimia, serta urbanisasi menyebabkan semakin banyak lahan yang dialihfungsikan menjadi kawasan pemukiman dan industri.

Bernhard Limbong menyatakan bahwa tanah menjadi kebutuhan dasar manusia, sejak lahir sampai meninggal dunia. Pentingnya tanah bagi kehidupan manusia tidak hanya untuk tempat tinggal, tetapi juga sumber kehidupan. Secara kosmologis, tanah adalah tempat manusia tinggal, tempat bekerja dan hidup, tempat dari mana mereka berasal, dan akan ke mana pula mereka pergi. Dalam hal ini, tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural, politik dan ekologis.⁷⁷

Dimensi ekonomi dari tanah, yakni tanah merupakan sumber daya alam yang penting, yang menghasilkan berbagai produk seperti bahan pangan, mineral dan bahan bakar fosil. Dimensi sosial dari tanah, yakni tanah menjadi tempat tinggal dan ruang hidup bagi masyarakat, menunjang interaksi sosial dan budaya. Didasarkan pada dimensi politik dengan adanya reformasi agraria, maka akses dan kontrol yang adil terhadap tanah dapat menjadi kunci stabilitas politik dan keadilan sosial, sedangkan dari dimensi ekologis maka dengan menjaga kelestarian tanah, berarti melestarikan keanekaragaman hayati, mitigasi perubahan iklim, dan menunjang keseimbangan ekosistem.

Pada dimensi kultural, maka ranah dalam tradisi keluarga menjadi simbol hubungan luhur antara leluhur dengan pemiliknya (ahli waris), sebagai sarana dialog dengan para sesepuh atau leluhur (yang telah tiada), sebagai pertanda bahwa leluhur senantiasa hadir di tengah-tengah mereka. Makna religius dan kultural ini tercermin pada usaha seseorang mempertahankan hak atas tanahnya seakan mempertahankan kehidupannya.⁷⁸

Pendekatan holistik yang mempertimbangkan semua aspek tersebut, diperlukan untuk memastikan pemanfaatan tanah yang optimal bagi generasi sekarang dan masa depan. Pendekatan pengelolaan dan pemanfaatan tanah

⁷⁷ Limbong, Bernhard, 2012, *Konflik Pertanahan*, Pustaka Margaretha, Jakarta, hal. 1-2.

⁷⁸ Husni, Anang, *op.cit.*, hal. 2-3.

yang berkelanjutan untuk kehidupan manusia sangat diperlukan untuk menyeimbangkan kebutuhan manusia dengan kelestarian alam.

Begitu halnya dengan masyarakat di Kabupaten Kendal, tanah memiliki kedudukan penting di dalam pemenuhan kebutuhan masyarakatnya, terlebih letak geografisnya Kabupaten Kendal yang strategis dan kondisi tanah yang subur, menjadikannya daerah yang cocok untuk berbagai aktivitas ekonomi.

Beberapa potensi dan pemanfaatan tanah di Kabupaten Kendal, di antaranya adalah untuk pertanian, yang mana sebagian besar lahan di Kabupaten Kendal masih didominasi oleh sawah, terutama di daerah-daerah yang dekat dengan sumber air. Komoditas utama yang dihasilkan, antara lain padi, palawija, dan sayuran. Pemanfaatan tanah lainnya, yakni untuk perkebunan, dengan komoditas utama seperti tebu, kelapa, dan buah-buahan. Selain itu, juga dimanfaatkan untuk peternakan, terutama peternakan sapi, kambing, dan unggas.⁷⁹

Pada saat sekarang, untuk mengelola dan memanfaatkan tanah tersebut diperlukan hak legal atas suatu lahan. Hak ini memberikan wewenang bagi seseorang untuk menggunakan, mengelola, dan bahkan menjual tanah tersebut. Dalam konteks tanah ini, hak tersebut dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak pakai dan sebagainya.

Hak yang diperoleh individu atau komunitas atas tanah tersebut, maka secara otomatis pihak yang bersangkutan menjadi pemilik tanah bersangkutan,

⁷⁹ Yoyok Wahyu Nugroho, S.P.,M.M., *Wawancara*, selaku Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, pada tanggal 4 Juli 2024.

dan hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pemilik tanah, sehingga apabila hak milik tersebut dilanggar, maka pemilik hak tersebut dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Upaya atau proses resmi yang dilakukan untuk memperoleh hak kepemilikan atas tanah, yang dilakukan dengan pencatatan dan pembuktian hak-hak atas tanah, termasuk hak milik adalah melalui pendaftaran tanah, yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan hasilnya berupa sertifikat hak atas tanah.⁸⁰

Hak kepemilikan atas tanah merupakan hak yang paling kuat atas suatu bidang tanah, yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah. Sertifikat tanah ini diterbitkan setelah proses pendaftaran tanah yang merupakan bukti yang sah dan kuat bahwa seseorang memiliki hak milik atas tanah tersebut. Pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah dan memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah dari klaim pihak lain yang tidak berhak.

Hak milik merupakan bentuk tertinggi dari hak penguasaan atas tanah, karena pemilik memiliki kekuasaan paling lengkap atas tanahnya. Pemilik tanah memiliki hak untuk menguasai tanahnya secara penuh, termasuk hak untuk memberikan hak penguasaan kepada orang lain dalam bentuk hak pakai, hak guna usaha, dan sebagainya.

Pemberian jaminan kepastian hukum atas kepemilikan tanah di bidang pertanahan, memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ke-

⁸⁰ Yoyok Wahyu Nugroho, S.P.,M.M., *Wawancara*, selaku Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, pada tanggal 4 Juli 2024

tentuan-ketentuannya. Sehubungan dengan hal tersebut, maka Pasal 19 UUPA memerintahkan untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dimaksud. Pasal 19 UUPA tersebut, menyatakan bahwa:

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

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA tersebut, atas pendaftaran tanah kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, 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.

Unsur-unsur dari pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yakni:⁸¹

1. Adanya serangkaian kegiatan;

Kalimat ini menguraikan tentang berbagai kegiatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang saling berkaitan satu sama lain, yang kesemuanya itu diikuti oleh satu rangkaian langkah yang menghasilkan tersedianya informasi yang diperlukan untuk memperoleh kepastian hukum di bidang pertanahan. Kegiatan pendaftaran tanah adalah proses untuk memperoleh dan mengolah data fisik yang kemudian digunakan untuk membuktikan hak atas tanah, membuat pencatatan, menerbitkan sertifikat hak milik, menyajikan data fisik dan yuridis, serta menyimpan dokumen dan daftar umum mengenai tanah. Kegiatan pendaftaran tanah ini menghasilkan dua jenis data, yaitu data fisik dan data yuridis. Data fisik merupakan keterangan mengenai letak, ukuran, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftarkan, termasuk keterangan mengenai keberadaan bangunan atau bagian bangunan di atasnya, sedangkan data yuridis merupakan informasi tentang status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang telah didaftarkan, pemegang haknya dan pihak lain, serta beban-beban lainnya.

2. Dilakukan oleh pemerintah;

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern ini, merupakan tujuan negara yang harus dilaksanakan oleh pemerintah bagi kemaslahatan rakyat guna memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan.

3. Secara terus-menerus, berkesinambungan;

Kata “terus-menerus, berkesinambungan” ini dipergunakan untuk menggambarkan pelaksanaan kegiatan yang akan terus berlangsung tanpa henti. Data yang telah terkumpul dan sudah ada harus selalu dijaga, artinya harus disesuaikan dengan perubahan yang terjadi dikemudian hari, sehingga akan selalu sesuai dengan kondisi yang terakhir.

4. Secara teratur;

Kata “teratur” adalah keharusan agar segala kegiatan didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena hasilnya akan menjadi data pembuktian yang berdasarkan undang-undang, meskipun ke-

⁸¹ Napitupulu, Diana R. W., *op.cit.*, hal. 142-143.

kuatan pembuktiannya berbeda-beda di negara-negara yang melaksanakan pendaftaran tanah.

5. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun;

Aktivitas pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan dan tanah negara.

6. Pemberian surat tanda bukti hak;

Aktivitas pendaftaran tanah yang dilakukan untuk pertama kalinya dapat dibuktikan dengan adanya surat tanda bukti hak berupa sertifikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

7. Hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pada pendaftaran tanah, maka objek pendaftaran tanah adakalanya dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Pendaftaran tanah merupakan amanat dari UUPA sebagai jaminan kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah, yang dikenal dengan sebutan *rechts cadaster/legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum diberikan dari kegiatan pendaftaran tanah ini, antara lain kepastian akan status hak yang terdaftar, kepastian subjek hak dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah yang dilakukan memperoleh sertifikat sebagai tanda bukti haknya.⁸²

Pendaftaran tanah ini adalah suatu bentuk kewajiban yang harus dilakukan oleh pemerintah dan bagi pemegang hak atas tanah. Pendaftaran tanah merupakan suatu proses resmi yang dilaksanakan oleh pemerintah untuk me-

⁸² *Ibid.*, hal. 144.

lakukan pencatatan dan memberikan bukti hukum atas hak kepemilikan atau hak penggunaan tanah. Kewajiban pemerintah dalam kegiatan pendaftaran tanah tersebut, antara lain:⁸³

1. Menyelenggarakan sistem pendaftaran, yakni pemerintah berkewajiban untuk menyelenggarakan sistem pendaftaran tanah yang efektif dan efisien. Sistem pendaftaran tanah yang efektif dan efisien merupakan suatu sistem yang mampu memberikan kepastian hukum atas hak atas tanah, mudah diakses oleh masyarakat, serta mampu menghasilkan data yang akurat dan terkini;
2. Membuat peta dan daftar tanah, yakni pemerintah harus membuat peta dan daftar tanah yang akurat dan *up to date*. Keakuratan dan kelengkapan data ini sangat krusial untuk memberikan kepastian hukum, mencegah sengketa, dan mendukung berbagai kegiatan pembangunan;
3. Memberikan pelayanan pendaftaran, yakni pemerintah harus memberikan pelayanan pendaftaran yang mudah dan cepat kepada masyarakat, misalnya dengan penggunaan digitalisasi pada proses pendaftaran;
4. Melindungi data pendaftaran, yakni pemerintah harus melindungi data pendaftaran tanah dari kerusakan dan penyalahgunaan. Melindungi data pendaftaran tanah merupakan tanggung jawab bersama pemerintah dan seluruh masyarakat, oleh karena dengan menjaga keamanan dan integritas data, maka dapat menciptakan sistem pendaftaran tanah yang lebih baik dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh masyarakat, dan terhindar

⁸³ Yoyok Wahyu Nugroho, S.P.,M.M., *Wawancara*, selaku Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, pada tanggal 4 Juli 2024.

dari penyalahgunaan data untuk tujuan yang tidak sah, seperti pemalsuan dokumen, penipuan, atau penggelapan.

Pendaftaran tanah merupakan langkah penting dalam menciptakan kepastian hukum, dan dengan adanya pendaftaran tanah, hak-hak masyarakat atas tanah akan lebih terjamin dan terlindungi, sehingga kegiatan pendaftaran tanah ini sangat penting keberadaannya. Adapun pentingnya pendaftaran tanah tersebut, antara lain:⁸⁴

1. Untuk kepastian hukum, yakni pendaftaran tanah memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah dengan adanya sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan atas tanah, sehingga hak kepemilikan seseorang atas tanah menjadi lebih kuat dan diakui secara hukum;
2. Upaya untuk mencegah sengketa, yakni pendaftaran tanah ini dapat membantu untuk mencegah terjadinya sengketa tanah, oleh karena batas-batas tanah dan kepemilikannya sudah tercatat secara jelas;
3. Perkembangan investasi, yakni pendaftaran tanah yang dilaksanakan dengan baik akan mendorong perkembangan investasi di bidang properti, oleh karena investor akan merasa lebih aman dalam berinvestasi pada tanah yang sudah tercatat dengan jelas;
4. Perencanaan tata ruang, yakni data pendaftaran tanah sangat penting untuk perencanaan tata ruang yang baik. Pemerintah dapat menggunakan data ini untuk membuat kebijakan yang berkaitan dengan penggunaan lahan.

⁸⁴ Yoyok Wahyu Nugroho, S.P.,M.M., *Wawancara*, selaku Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, pada tanggal 4 Juli 2024.

Pendaftaran tanah memiliki sejumlah manfaat penting bagi beberapa pihak. Adapun pihak-pihak yang mendapatkan manfaat dengan adanya kegiatan pendaftaran tanah, ialah:⁸⁵

1. Pemegang hak:
 - a. Dapat menciptakan rasa aman;
 - b. Dapat diketahui secara jelas data fisik dan data yuridis tanah;
 - c. Memberikan kemudahan dalam pelaksanaan peralihan hak;
 - d. Nilai atau harga tanah dapat menjadi lebih tinggi;
 - e. Dapat digunakan untuk jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan;
 - f. Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.
2. Pemerintah:
 - a. Tercipta tertib administrasi pertanahan yang merupakan salah satu program Catur Tertib Pertanahan;
 - b. Memberikan kelancaran pada kegiatan pemerintahan yang terkait dengan tanah dalam pembangunan;
 - c. Mengurangi konflik dalam bidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar dan sebagainya.
3. Calon pembeli:
 - a. Mudah memperoleh informasi yang jelas mengenai data fisik dan yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah;
 - b. Melindungi pembeli dari klaim kepemilikan palsu oleh pihak lain;
 - c. Tanah yang terdaftar umumnya memiliki nilai jual yang lebih tinggi dibandingkan dengan tanah yang tidak terdaftar.

Pada kegiatan pendaftaran tanah (*land register*), tidak semua bidang-bidang tanah dapat menjadi objek pendaftaran tanah, oleh karena hanya pada objek tertentu yang telah ditentukan oleh undang-undang. Pengaturan terhadap objek pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa:

⁸⁵ Napitupulu Diana R. W., *op.cit.*, hal. 146.

- (1) Objek pendaftaran tanah, meliputi:
 - a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
 - b. Tanah hak pengelolaan;
 - c. Tanah wakaf;
 - d. Hak milik atas satuan rumah susun;
 - e. Hak tanggungan;
 - f. Tanah negara.
- (2) Dalam hal tanah negara sebagai objek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah.

Pendaftaran tanah yang ada di Indonesia selain diatur dalam Pasal 19 UUPA juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa: “Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”. Pendaftaran tanah tersebut memberikan kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah, yang juga diatur dalam Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menyatakan bahwa:

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

Untuk pelaksana pendaftaran tanah di wilayah kabupaten, termasuk Kabupaten Kendal adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal. Kantor Pertanahan di wilayah kabupaten merupakan lembaga yang berfungsi sebagai

pengelola dan penyedia layanan terkait pertanahan di tingkat kabupaten. Fungsi utama Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, yakni sebagai pengelola data dan informasi tentang kepemilikan dan penggunaan tanah di wilayah Kabupaten Kendal, serta sebagai pemberi layanan kepada masyarakat terkait pendaftaran, pengukuran dan sertifikasi tanah.⁸⁶

Tugas dan tanggung jawab yang diemban oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, di antaranya adalah:⁸⁷

1. Pendaftaran tanah, yakni mengurus pendaftaran tanah baru dan perubahan status kepemilikan;
2. Sertifikasi tanah, yakni mengeluarkan sertifikat tanah untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik;
3. Penyelesaian sengketa, yakni penanganan sengketa yang berkaitan dengan tanah, baik antara individu maupun antara individu dengan pemerintah.

Adapun layanan yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, di antaranya adalah:⁸⁸

1. Pemberian informasi pertanahan dengan menyediakan informasi terkait status dan batas tanah;
2. Pemberian konsultasi dengan memberikan konsultasi hukum terkait masalah pertanahan;

⁸⁶ Yoyok Wahyu Nugroho, S.P.,M.M., *Wawancara*, selaku Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, pada tanggal 4 Juli 2024.

⁸⁷ Yoyok Wahyu Nugroho, S.P.,M.M., *Wawancara*, selaku Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, pada tanggal 4 Juli 2024.

⁸⁸ Yoyok Wahyu Nugroho, S.P.,M.M., *Wawancara*, selaku Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, pada tanggal 4 Juli 2024.

3. Pemberian sosialisasi dengan mengedukasi masyarakat tentang pentingnya legalitas tanah.

Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal juga berperan dalam upaya pembangunan daerah, dengan memberikan bantuan berupa perencanaan penggunaan tanah yang berkelanjutan serta mendukung kebijakan pemerintah daerah dalam pengembangan infrastruktur dan ekonomi. Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal juga melakukan adopsi terhadap teknologi informasi untuk peningkatan efisiensi dalam pelayanan dan pengelolaan data pertanahan, sehingga Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal memiliki peran penting dalam memastikan bahwa pengelolaan tanah dilakukan secara adil dan transparan, serta membantu masyarakat dalam hak-hak atas tanahnya.⁸⁹

Sebagaimana disebutkan bahwa pendaftaran tanah merupakan proses yang diatur secara ketat dalam undang-undang, dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemilik tanah. Setiap tahapan dalam proses pendaftaran tanah harus sesuai dengan aturan dan persyaratan yang telah ditetapkan.

Pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia, terdiri dari kegiatan sebagai berikut:⁹⁰

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*); dan

Pendaftaran tanah untuk pertama kali merupakan kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pen-

⁸⁹ Yoyok Wahyu Nugroho, S.P.,M.M., *Wawancara*, selaku Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, pada tanggal 4 Juli 2024.

⁹⁰ Nugroho, Sigit Sapto; Tohari, Muhammad dan Rahardjo, Mudji, *op.cit.*, hal. 126-128.

daftar tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

2. Pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*).

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan itu misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftar, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah yang haknya sudah didaftar. Agar data yang tersedia di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang mutakhir di mana ditentukan, bahwa para pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan-perubahan yang dimaksudkan kepada kantor pertanahan.

Pendaftaran tanah di Kabupaten Kendal, seperti halnya pendaftaran tanah di daerah lain di Indonesia, bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Pendaftaran sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, melibatkan beberapa tahapan dan syarat yang perlu dipenuhi. Adapun persyaratan dokumen yang harus dipenuhi, antara lain adalah:⁹¹

1. Identitas pemilik:
 - a. Kartu Tanda Penduduk (KTP);
 - b. Kartu Keluarga (KK);
 - c. Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
 - d. Surat Pelunasan Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahunan (SPPT PBB).

⁹¹ Yoyok Wahyu Nugroho, S.P.,M.M., *Wawancara*, selaku Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, pada tanggal 4 Juli 2024.

2. Bukti kepemilikan tanah:

- a. Sertifikat Asli Hak Guna Bangunan (SHGB);
- b. Akta Jual Beli (AJB);
- c. Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- d. Surat Pernyataan Kepemilikan;
- e. Letter C;
- f. Akta jual-beli tanah;
- g. Surat riwayat tanah;
- h. Surat pernyataan tidak sengketa.

3. Lain-Lain:

- a. Surat kuasa permohonan;
- b. Surat pernyataan pemasangan tanda batas bidang tanah dan persetujuan tetangga batas.

Selanjutnya tahapan pendaftaran tanah yang harus ditempuh oleh pemilik tanah, yakni:

1. Mendatangi Kantor Pertanahan;

Mendatangi Kantor Pertanahan terdekat dengan membawa semua dokumen yang dibutuhkan.

2. Mengisi formulir dan verifikasi dokumen;

Pemilik tanah mengisi formulir pendaftaran dan melakukan verifikasi dokumen dengan petugas Kantor Pertanahan.

3. Membayar biaya pendaftaran;

Membayar biaya pendaftaran sekitar Rp50.000,00 untuk mendapatkan Surat Tanda Terima Dokumen (STT) dan Surat Perintah Setor (SPS).

4. Pengukuran lokasi;

Melakukan pengukuran lokasi tanah dengan hadir di lokasi sebagai saksi.

5. Pembuatan surat keputusan sertifikat tanah;

Mengurus pembuatan surat keputusan sertifikat tanah dari Kantor Pertanahan.

6. Pemeriksaan tanah dan pemasangan batas;

Petugas Kantor Pertanahan melakukan pemeriksaan tanah dan memasang batas tanah. Biaya ini akan dikenakan dengan rumus perhitungan (Luas Tanah = 500 x Harga Satuan Biaya Khusus kegiatan pemeriksaan tanah (HSBKPA)) + Rp350.000).

7. Pelunasan jasa dan menunggu terbitnya sertifikat.

Melakukan pelunasan untuk semua jasa yang telah diberikan, dan menunggu hingga sertifikat tanah dari Kantor Pertanahan keluar.

Saat ini, mayoritas Kantor Pertanahan di Indonesia, termasuk di Kabupaten Kendal, telah beralih menggunakan sistem elektronik dalam proses pendaftaran tanah. Sistem ini memungkinkan proses menjadi lebih cepat, transparan, dan minim kesalahan. Meskipun mungkin masih ada beberapa tahap yang membutuhkan intervensi manual, namun secara umum, proses

pendaftaran tanah sudah sangat terkomputerisasi. Hal ini bertujuan untuk meminimalisir terjadinya kesalahan akibat faktor manusia.⁹²

Perlu diketahui bahwa sebelum berlakunya UUPA, Indonesia menganut sistem pendaftaran akta. Pada sistem pendaftaran akta ini, maka pendaftaran dilakukan terhadap dokumen-dokumen yang membuktikan diciptakannya hak dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak tersebut. Akta hanya merupakan sumber datanya, dan bukan haknya yang didaftar. Setelah berlakunya UUPA, Indonesia menganut sistem pendaftaran hak. Pada sistem ini, setiap penciptaan hak baru dan perubahan hak, harus dibuktikan dengan suatu akta. Buku Tanah digunakan sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik, serta sertifikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah.

Buku tanah merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang di dalamnya memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang terdapat haknya. Buku tanah disimpan di Kantor Pertanahan bersama dengan dokumen-dokumen lainnya yang berkaitan dengan pendaftaran tanah. Pada buku tanah, memuat data yuridis dan data fisik tanah, seperti peta pendaftaran tanah, daftar tanah, surat ukur, dan daftar nama.

Berbeda dengan sertifikat tanah, sertifikat tanah ini merupakan surat tanda bukti hak. Sertifikat tanah adalah surat tanda bukti hak untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan. Sertifikat tanah diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak, dan hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam

⁹² Yoyok Wahyu Nugroho, S.P.,M.M., *Wawancara*, selaku Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, pada tanggal 4 Juli 2024.

buku tanah atau pihak lain yang dikuasakan olehnya. Sertifikat tanah mempunyai fungsi sebagai surat tanda bukti kepemilikan kuat yang memuat data fisik dan yuridis sesuai dengan buku tanah serta surat ukur.

Dapat dikatakan bahwa buku tanah merupakan dokumen yang menyimpan data yuridis dan fisik tanah, sedangkan sertifikat tanah adalah dokumen yang menunjukkan hak atas tanah, dan hanya dapat diserahkan kepada pemegang hak yang sah. Keduanya saling berkaitan dalam proses pendaftaran tanah dan pengelolaan hak atas tanah.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menggunakan sistem publikasi negatif. Dalam sistem publikasi negatif, negara hanya secara pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang menerima pendaftaran, sehingga sewaktu-waktu dapat digugat oleh yang merasa lebih berhak atas tanah tersebut. Pihak yang memperoleh tanah dari orang yang sudah terdaftar tidak dijamin. Walaupun dia memperoleh tanah itu dengan itikad baik. Hal ini berarti, dalam sistem publikasi negatif keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak adanya alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.⁹³

Pada umumnya, sistem pendaftaran tanah yang negatif atau dengan sistem publikasi negatif tersebut, mempunyai karakteristik, yakni:⁹⁴

1. Pemindahan sesuatu hak mempunyai kekuatan hukum, akta pemindahan hak harus dibukukan dalam daftar-daftar umum;
2. Hal-hal yang tidak diumumkan tidak diakui;
3. Dengan publikasi, tidak berarti bahwa hak itu sudah beralih, dan yang mendapatkan hak sesuai akta belum berarti telah menjadi pemilik yang sebenarnya;
4. Tidak seorang pun dapat mengalihkan sesuatu hak lebih dari yang dimiliki, sehingga seseorang yang bukan pemilik tidak dapat menjadikan orang lain karena perbuatannya menjadi pemilik;
5. Pemegang hak tidak kehilangan hak tanpa perbuatannya sendiri;

⁹³ Sutedi, Adrian, 2017, *op.cit.*, hal. 96.

⁹⁴ Napitupulu, Diana R. W., *op.cit.*, hal. 148.

6. Pendaftaran hak atas tanah tidak merupakan jaminan pada nama yang terdaftar dalam buku tanah.

Nilai positif dari penerapan sistem pendaftaran yang bersifat negatif, yakni:⁹⁵

1. Adanya perlindungan pada pemegang hak yang sebenarnya;
2. Adanya penyelidikan riwayat tanah sebelum sertifikat tersebut diterbitkan.

Dalam sistem pendaftaran negatif tersebut, petugas pendaftaran tanah tidak perlu memeriksa atas nama siapa hak-hak tersebut didaftarkan. Petugas mendaftarkan hak-hak dalam daftar umum atas nama pemohon tanpa memeriksa pemohon terlebih dahulu. Hal ini memungkinkan proses pendaftaran peralihan hak dalam sistem negatif dapat dilakukan dengan cepat dan lancar, serta tidak ada pemeriksaan yang dilakukan oleh petugas pendaftaran tanah terhadap pemohon, dengan demikian ciri pokok sistem negatif ialah bahwa pendaftaran tersebut tidak ada jaminan bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah meskipun ia mempunyai itikad baik. Jika nama yang terdaftar merupakan pemilik yang berhak, maka hak tersebut tidak dapat dibantah. Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak-hak sebelumnya, dan perolehan hak-hak tersebut merupakan satu bagian dari satu rangkaian.

Pendaftaran tanah di Indonesia, meskipun menganut sistem publikasi yang bersifat negatif, petugas pendaftaran tanah dalam melaksanakan tugasnya tetap melakukan penelitian, pemeriksaan dan pengawasan terkait dengan batas-batas tanah, letak tanah, luas tanah, status tanah, keadaan tanah, ada atau tidaknya sengketa tanah dan sebagainya. Selain itu, petugas pendaftaran tanah

⁹⁵ *Ibid.*

juga harus memberikan pengumuman dalam waktu yang telah ditentukan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 untuk memberikan kesempatan bagi semua pihak yang merasa keberatan. Pendaftaran untuk pertama kali atau pembukuan sesuatu hak atas tanah bermanfaat agar bisa menentukan siapa yang berhak terhadap suatu tanah serta batas-batas dari tanah tersebut.

Sebagaimana telah disebutkan di atas, bahwa pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*), dibagi menjadi 2 (dua) jenis, yaitu:⁹⁶

1. Pendaftaran tanah secara sistemik; dan

Pendaftaran tanah secara sistemik adalah pendaftaran tanah yang dilaksanakan secara bersama oleh pemerintah, terdiri dari wilayah desa atau kelurahan, sehingga aktivitas pendaftaran ini adalah rencana pemerintah untuk melakukan pencatatan bidang tanah yang ada dalam suatu wilayah kabupaten, desa atau kelurahan di mana suatu bidang tanah berada. Aktivitas ini masuk dalam agenda pemerintah, seperti pemutihan maupun Prona (Proyek Tahunan) yang bertujuan untuk melakukan pemeliharaan dan pencatatan bidang tanah.

2. Pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah pendaftaran tanah yang dilaksanakan secara perorangan ataupun massal dalam suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran ini dilaksanakan atas keinginan suatu perorangan atau masyarakat yang mempunyai keinginan untuk mendaftarkan hak milik atas tanah yang dimilikinya dengan yang dilakukan dengan mendatangi Kantor Pertahanan di mana tanah tersebut berada. Pemohon mendaftarkan tanah atas inisiatif sendiri, bukan karena adanya program pemerintah.

Pendaftaran tanah secara sistemik dan sporadik tersebut, terdiri dari kegiatan berikut ini:⁹⁷

⁹⁶ *Ibid.*, hal. 149-150.

⁹⁷ *Ibid.*

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik:

Dalam rangka untuk mengumpulkan dan mengolah data fisik, dilaksanakan kegiatan pengukuran dan pemetaan, yang terdiri dari:

- a. Pembuatan peta daftar pertanahan;
- b. Penetapan batas bidang tanah;
- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
- d. Pembuatan daftar tanah;
- e. Pembuatan surat ukur.

2. Pembuktian hak dan pembukuannya, terdiri dari:

- a. Pembuktian hak baru;
 - b. Pembuktian hak lama;
 - c. Pembukuan hak.
3. Penerbitan sertifikat;
 4. Penyajian data fisik dan data yuridis;
 5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran tanah tidak hanya memberikan jaminan kepastian hukum dan keamanan bagi pemilik tanah, tetapi pemilik juga akan memperoleh kesempurnaan dari haknya, karena hal-hal berikut:⁹⁸

1. Adanya rasa aman dalam memiliki hak atas tanah;
2. Mengerti dengan baik apa dan bagaimana yang diharapkan dari pendaftaran tersebut;
3. Adanya jaminan ketelitian dalam sistem yang dilakukan; dan
4. Mudah dilaksanakan.

Telah disebutkan di atas, bahwa di Kabupaten Kendal, seperti halnya di daerah lainnya, teknologi telah mengubah cara pendaftaran tanah. Sistem pendaftaran tanah di tingkat kabupaten telah terintegrasi dengan sistem nasio-

⁹⁸ *Ibid.*, hal. 150-151.

nal yang dikelola oleh Badan Pertanahan Nasional. Hal ini memungkinkan adanya sinkronisasi data dan mempermudah akses informasi.

Semakin masifnya penggunaan teknologi, pendaftaran tanah di Indonesia mengalami transformasi yang signifikan. Integrasi teknologi dalam proses pendaftaran tanah ini bertujuan untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, dan akurasi dalam pengelolaan data pertanahan. Hal ini diperkuat dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik bagi Sistem Pemerintahan.⁹⁹

Adapun manfaat penggunaan teknologi dalam pendaftaran tanah, antara lain:¹⁰⁰

1. Efisiensi, yakni proses pendaftaran tanah menjadi lebih cepat dan efisien;
2. Transparansi, yakni informasi mengenai pendaftaran tanah dapat diakses secara terbuka oleh masyarakat;
3. Akurasi, yakni data pendaftaran tanah menjadi lebih akurat dan terpercaya;
4. Minimisasi korupsi, yakni penggunaan teknologi dapat mengurangi potensi terjadinya praktik korupsi;
5. Pelayanan publik yang lebih baik, yakni masyarakat mendapatkan pelayanan yang lebih mudah dan cepat.

Penggunaan teknologi dalam pendaftaran tanah di Indonesia merupakan langkah yang sangat positif, dan dengan memanfaatkan teknologi, peme-

⁹⁹ Yoyok Wahyu Nugroho, S.P.,M.M., *Wawancara*, selaku Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, pada tanggal 4 Juli 2024.

¹⁰⁰ Yoyok Wahyu Nugroho, S.P.,M.M., *Wawancara*, selaku Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, pada tanggal 4 Juli 2024.

rintah dapat memberikan pelayanan yang lebih baik kepada masyarakat dan meningkatkan tata kelola pertanahan.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) telah menjadi salah satu fokus utama dalam upaya pemerintah untuk mempercepat proses pendaftaran tanah di wilayah Indonesia, termasuk di Kabupaten Kendal. Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal secara aktif melaksanakan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Program ini bertujuan untuk memberikan sertifikat tanah secara massal kepada masyarakat dengan biaya yang terjangkau atau bahkan gratis. Pemerintah Kabupaten Kendal dan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal gencar melakukan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya memiliki sertifikat tanah dan tata cara pendaftarannya.¹⁰¹

Tahapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) melibatkan beberapa langkah yang sistematis dan terstruktur untuk memastikan bahwa semua tanah di Indonesia terdaftar secara akurat dan lengkap. Berikut adalah rincian tahapan-tahapan dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap:¹⁰²

1. Pengumpulan Data Fisik;
 - a. Pengukuran dan pemetaan, yakni pihak Kantor Pertanahan melakukan pengukuran dan pemetaan tanah untuk mengumpulkan data fisik yang akurat;
 - b. Pengumpulan data yuridis, seperti dokumen-dokumen yang membuktikan hak atas tanah juga dikumpulkan.

¹⁰¹ Yoyok Wahyu Nugroho, S.P.,M.M., *Wawancara*, selaku Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, pada tanggal 4 Juli 2024.

¹⁰² Yoyok Wahyu Nugroho, S.P.,M.M., *Wawancara*, selaku Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, pada tanggal 4 Juli 2024.

2. Pembuatan peta dasar pendaftaran;
 - a. Pembuatan peta, yakni peta dasar pendaftaran tanah dibuat untuk wilayah yang telah ditunjuk oleh pejabat yang berwenang;
 - b. Pemetaan akurat, yang dilakukan untuk memastikan bahwa semua area tanah tercakup dalam pendaftaran tanah.
3. Pengolahan data;
 - a. Pengolahan data fisik dan yuridis, yakni data yang dikumpulkan kemudian diolah untuk memastikan kebenaran dan akurasi data;
 - b. Pembuatan daftar isian, yang berisi data fisik dan yuridis tanah dibuat untuk memudahkan proses pendaftaran.
4. Pembuatan sertifikat elektronik;
 - a. Penerbitan sertifikat yang dilakuka setelah pendaftaran tanah selesai, dan sertifikat elektronik diterbitkan sebagai tanda bukti hak atas tanah;
 - b. Sertifikat elektronik disahkan menggunakan tanda tangan elektronik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
5. Pemeliharaan data;
 - a. Pemeliharaan data fisik dan yuridis, yakni data pendaftaran tanah dipelihara secara elektronik untuk memastikan keakuratan dan keamanan data;
 - b. Penggunaan teknologi modern seperti *Global Positioning System* (GPS) dan alat elektronik digunakan untuk menyimpan dan menyajikan data pendaftaran tanah.

6. Penyajian dan penyampaian.
 - a. Penyajian data, yakni data pendaftaran tanah disajikan dalam bentuk peta dan daftar isian;
 - b. Penyampaian sertifikat elektronik disampaikan kepada pemilik tanah yang telah mendaftarkan tanahnya.

Atas dasar hal tersebut, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap melibatkan penggunaan teknologi informasi untuk mempercepat dan memperbaiki proses pendaftaran tanah, serta meningkatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah.

Dilaksanakan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap secara terus-menerus, dan upaya sosialisasi yang intensif, diharapkan seluruh tanah di Kabupaten Kendal dapat terdaftar dan bersertifikat. Hal ini akan memberikan manfaat yang sangat besar bagi masyarakat Kendal, baik dari segi sosial, ekonomi, maupun hukum.¹⁰³

Atas dasar hal tersebut, terjadinya perubahan dalam pendaftaran tanah yang dilakukan secara manual menuju digital, yang mana data pendaftaran tanah yang dulunya tersimpan dalam bentuk fisik (buku besar, peta), kini telah didigitalisasi dan terintegrasi dalam satu sistem basis data. Hal ini memudahkan akses dan pencarian data. Begitu pula dengan peta-peta tanah yang digunakan dalam pendaftaran tanah, kini telah dibuat dalam format digital, sehingga lebih mudah diedit, diperbarui, dan diintegrasikan dengan data lainnya.

¹⁰³ Yoyok Wahyu Nugroho, S.P.,M.M., *Wawancara*, selaku Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, pada tanggal 4 Juli 2024.

Kemudahan dan kelebihan dari pendaftaran tanah yang dilakukan secara *online*, maka pada pengajuan permohonan, masyarakat dapat mengajukan permohonan pendaftaran tanah secara *online*, sehingga tidak perlu lagi datang ke Kantor Pertanahan. Untuk pembayaran biaya pendaftaran tanah, juga dapat dilakukan secara *online* melalui berbagai metode pembayaran elektronik.

Program nasional yang digagas oleh pemerintah Indonesia dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia melalui pendaftaran tanah yang dikenal dengan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tersebut, membuat sistem pendaftaran tanah lebih efisien, yang mana proses menjadi lebih cepat, masyarakat dapat memantau proses pendaftaran tanah secara *online*, data yang tersimpan lebih akurat dan mudah diakses, serta kesalahan akibat faktor manusia dapat diminimalisir.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini adalah program untuk mempercepat pendaftaran tanah, dan sangat bergantung pada teknologi informasi, yang dimulai dari pengumpulan data, pemetaan, hingga penerbitan sertifikat, semua dilakukan dengan bantuan teknologi, sehingga masyarakat dapat lebih cepat mendapatkan sertifikat tanah yang berbentuk digital atau elektronik.

Sertifikat tanah elektronik merupakan bentuk sertifikat tanah digital yang memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat fisik. Sertifikat tanah elektronik ini dapat diakses kapan saja dan di mana saja melalui sistem *online*, sehingga memudahkan pemilik tanah dalam melakukan berbagai tran-

saksi terkait tanah. Sertifikat tanah dalam bentuk elektronik telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik atau e-Sertifikat.

Adapun tata cara pendaftaran tanah secara elektronik di Indonesia, melibatkan beberapa langkah yang sistematis dan terstruktur. Berikut adalah tahapan dari proses pendaftaran tanah elektronik, yaitu:¹⁰⁴

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - a. Pihak Badan Pertanahan Nasional melakukan pengukuran dan pemetaan tanah untuk mengumpulkan data fisik;
 - b. Data fisik ini kemudian diolah untuk memastikan kebenaran dan akurasi data.
2. Pembuatan peta dasar pendaftaran;
 - a. Pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan untuk wilayah yang telah ditunjuk oleh pejabat yang berwenang;
 - b. Peta ini digunakan sebagai dasar untuk memetakan lokasi tanah secara akurat.
3. Pengadaan sertifikat elektronik;
 - a. Setelah pendaftaran tanah tersebut selesai, sertifikat elektronik akan diterbitkan sebagai tanda bukti hak atas tanah;
 - b. Sertifikat elektronik ini bentuknya berupa dokumen elektronik yang disahkan dengan menggunakan tanda tangan elektronik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

¹⁰⁴ Yoyok Wahyu Nugroho, S.P.,M.M., *Wawancara*, selaku Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, pada tanggal 4 Juli 2024.

4. Penggunaan sistem elektronik:
 - a. Pendaftaran tanah dilaksanakan melalui sistem elektronik, yang meliputi pengumpulan data, pengolahan data, dan penyajian data;
 - b. Sistem ini memastikan bahwa semua proses pendaftaran tanah dilakukan secara andal, aman, dan bertanggungjawab.
5. Pemeliharaan data pendaftaran;
 - a. Data pendaftaran tanah dipelihara secara elektronik untuk memastikan keakuratan dan keamanan data;
 - b. Pemeliharaan data ini dilakukan secara terus-menerus untuk memastikan bahwa data tetap akurat dan dapat diakses dengan mudah.
6. Penerbitan dokumen elektronik.
 - a. Dokumen elektronik yang diterbitkan melalui sistem elektronik disahkan menggunakan tanda tangan elektronik;
 - b. Dokumen ini berbentuk dokumen elektronik yang dapat diakses dan digunakan secara *online*.

Dengan demikian, pendaftaran tanah elektronik di Indonesia melibatkan penggunaan teknologi informasi untuk mempercepat dan memperbaiki proses pendaftaran tanah, serta meningkatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah, sama halnya dengan pendaftaran tanah yang dilakukan secara manual.

Pendaftaran tanah yang dilakukan oleh masyarakat di Kabupaten Kendal maupun masyarakat pada umumnya, diharapkan dapat memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah masyarakat, sehingga akan tercipta

rasa aman dan nyaman dalam mengelola tanahnya. Pemilik tanah juga dapat memanfaatkan sertifikat tanah yang telah didaftarkan, karena sertifikat tanah yang sah dapat digunakan sebagai agunan untuk mendapatkan pinjaman dari bank atau lembaga keuangan lainnya. Hal ini sangat penting untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, terutama dalam sektor pertanian dan Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM). Selain itu, tanah yang sudah bersertifikat umumnya memiliki nilai jual yang lebih tinggi dibandingkan tanah yang belum bersertifikat, sehingga pemilik tanah dapat memanfaatkan sertifikat atas kepemilikan tanah tersebut dengan sebaik-baiknya.

B. Hambatan Dalam Implementasi Pendaftaran Sertifikat Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dan Upaya Penyelesaiannya

Tanah (permukaan bumi) merupakan sarana kehidupan manusia, sehingga perlu penataan dan pengelolaan secara baik dan benar, agar aman dan nyaman untuk dimiliki sekaligus sebagai tempat hunian dan beraktivitas. Tanah harus dibangun agar terpenuhi berbagai kebutuhan hidup.¹⁰⁵

Pendaftaran tanah merupakan langkah penting untuk memberikan rasa aman dan nyaman bagi pemilik tanah. Adanya sertifikat tanah, maka pemilik tanah dapat merasa lebih tenang dan memiliki kepastian hukum atas kepemilikan tanahnya. Hal ini pada akhirnya akan berkontribusi pada pembangunan yang lebih baik dan berkelanjutan.

¹⁰⁵ Mahli Islamil, *op.cit.*, hal. 1.

Pendaftaran tanah di Indonesia merupakan proses yang krusial dalam memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah, yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah sebagai bukti paling kuat atas kepemilikan seseorang terhadap sebidang tanah. Proses pendaftaran tanah ini tidak hanya melibatkan aspek hukum, tetapi juga menyangkut aspek sosial, ekonomi, dan bahkan politik.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia mengalami pasang surut. Pada saat Indonesia dijajah oleh pemerintah kolonial, telah terdapat pendaftaran tanah akan tetapi pendaftaran tanah tersebut lebih berorientasi pada kepentingan penguasa kolonial. Sistem ini seringkali tidak adil dan tidak transparan, sehingga memicu berbagai konflik agraria.

Pasca kemerdekaan Indonesia, pemerintah Indonesia berupaya untuk memperbaiki sistem pendaftaran tanah, yang diawali dengan dibentuknya Undang-Undang Pokok Agraria tahun 1960 yang menjadi landasan hukum bagi pengaturan pertanahan di Indonesia. Selanjutnya pada era reformasi, upaya untuk mereformasi sistem pendaftaran tanah semakin intensif. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menjadi salah satu program unggulan pemerintah untuk mempercepat pendaftaran tanah.

Akan tetapi, implementasi pendaftaran sertifikat tanah di Kantor Pertanahan pada umumnya, termasuk di Kabupaten Kendal bukan tanpa hambatan. Terdapat hambatan-hambatan yang harus dihadapi dalam implementasi

pendaftaran sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, berikut upaya penyelesaiannya, yakni:¹⁰⁶

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal

a. Keterbatasan sumber daya manusia (SDM);

1) Hambatan: kurangnya sumber daya manusia yang mempunyai kemampuan dan pengetahuan yang memadai untuk melaksanakan pendaftaran tanah secara efektif;

2) Solusi:

a) Pengembangan kapasitas dengan melaksanakan pelatihan dan pengembangan kapasitas bagi petugas yang bertugas dalam pendaftaran tanah;

b) Penambahan tenaga atau petugas dengan mengadakan rekrutmen untuk menambah jumlah tenaga kerja yang memenuhi syarat.

b. Keterbatasan infrastruktur;

1) Hambatan: kurangnya fasilitas dan infrastruktur yang memadai untuk mendukung proses pendaftaran tanah;

2) Solusi:

a) Melakukan pengadaan fasilitas yang diperlukan, seperti komputer, printer dan peralatan lainnya;

b) Melakukan pengembangan sistem informasi yang efektif untuk mendukung proses pendaftaran tanah.

¹⁰⁶ Yoyok Wahyu Nugroho, S.P.,M.M., *Wawancara*, selaku Kepala Seksi Penataan dan Pemberdayaan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, pada tanggal 4 Juli 2024.

c. Keterbatasan sarana dan prasarana;

- 1) Hambatan: masih banyak sumber daya fisik seperti tanah yang belum terdaftar;
- 2) Solusi:
 - a) Melakukan pengumpulan data yang akurat dan lengkap tentang tanah yang belum terdaftar;
 - b) Melakukan pengadaan alat ukur yang canggih untuk mempercepat proses pengumpulan data.

d. Keterbatasan biaya;

- 1) Hambatan: biaya yang diperlukan untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang cukup besar;
- 2) Solusi:
 - a) Mengoptimalkan penggunaan biaya dengan cara memanfaatkan teknologi informasi yang lebih efisien;
 - b) Mengajukan permintaan bantuan dari pemerintah untuk mendapatkan dana yang diperlukan.

e. Keterbatasan komunikasi;

- 1) Hambatan: kurangnya komunikasi yang efektif antara petugas pendaftaran tanah dan masyarakat;
- 2) Solusi:
 - a) Melakukan sosialisasi yang intensif tentang pentingnya pendaftaran tanah termasuk proses yang harus dilalui kepada masyarakat;

- b) Menggunakan media sosial untuk menyampaikan informasi tentang pendaftaran tanah.
- f. Keterbatasan struktur birokrasi.
- 1) Hambatan: struktur birokrasi yang tidak efektif dalam mendukung proses pendaftaran tanah;
 - 2) Solusi:
 - a) Mengembangkan struktur birokrasi yang lebih efektif dan efisien;
 - b) Meningkatkan kerjasama antar instansi yang terkait dengan pendaftaran tanah.
2. Masyarakat Kabupaten Kendal
- a. Kurangnya antusias masyarakat;
 - 1) Hambatan: kurangnya kesadaran masyarakat untuk melakukan pendaftarannya dan masyarakat kurang antusias terhadap pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL);
 - 2) Solusi: melakukan sosialisasi yang intensif tentang manfaat dan kegunaan sertifikat tanah untuk meningkatkan kesadaran dan antusias masyarakat.
 - b. Keterbatasan berkas warkah;
 - 1) Hambatan: bidang tanah masih ada yang tidak memiliki berkas warkah yang lengkap;

- 2) Solusi: mengadakan sosialisasi untuk meminta masyarakat untuk menyimpan dan memelihara berkas warkah yang diperlukan untuk pendaftaran tanah.
- c. Batas administrasi desa belum lengkap;
- 1) Hambatan: batas administrasi di Kabupaten Kendal yang belum lengkap, sehingga mempersulit proses pendaftaran tanah;
 - 2) Solusi: melakukan peninjauan dan penyesuaian batas administrasi untuk memastikan bahwa semua area telah tercakup dalam pendaftaran tanah.
- d. Kurangnya komunikasi.
- 1) Hambatan: kurangnya komunikasi yang efektif antara petugas pendaftaran tanah dan masyarakat;
 - 2) Solusi: menggunakan media sosial dan metode komunikasi lainnya untuk menyampaikan informasi tentang proses pendaftaran tanah dan meminta umpan balik dari masyarakat.

Atas dasar hambatan-hambatan tersebut, maka dapat diketahui bahwa hambatan dalam pendaftaran sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal tidak hanya hambatan dari Kantor Pertanahan itu sendiri, tetapi juga hambatan yang berasal dari masyarakat. Tentunya, setelah mengetahui hambatan-hambatan berikut upaya penyelesaiannya pada implementasi pendaftaran sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal tersebut, maka pemerintah dan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dapat lebih meningkatkan efisiensi dan efektifitas dalam melaksanakan pendaftaran sertifikat tanah

untuk meningkatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi masyarakat pemilik tanah, dan memberikan motivasi bagi masyarakat untuk mendukung pelaksanaan pendaftaran sertifikat tanah.

Pendaftaran tanah di Indonesia memang telah mengalami berbagai transformasi seiring dengan perkembangan zaman dan tuntutan masyarakat. Meskipun telah banyak kemajuan yang dicapai, akan tetapi masih terdapat sejumlah harapan yang perlu diwujudkan untuk mencapai sistem pendaftaran tanah yang ideal, di antaranya perlunya penurunan biaya pendaftaran tanah terutama bagi masyarakat kurang mampu, proses pendaftaran tanah yang lebih sederhana dan cepat sehingga tidak memberatkan masyarakat, perlunya mekanisme penyelesaian sengketa tanah yang cepat, adil dan terjangkau, serta perlu dikembangkan sistem pendaftaran tanah adat yang sesuai dengan karakteristik dan nilai-nilai lokal.

Dengan mewujudkan harapan-harapan di atas, diharapkan sistem pendaftaran tanah di Indonesia dapat menjadi lebih baik dan berkeadilan, sehingga mampu memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dan mendukung pembangunan nasional yang berkelanjutan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Implementasi pendaftaran sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal melalui beberapa tahapan dan syarat yang harus dipenuhi oleh pemilik tanah. Persyaratan yang harus dipenuhi adalah identitas pemilik tanah, bukti kepemilikan tanah dan dokumen lainnya. Pendaftaran tanah dapat dilakukan secara manual maupun melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL);
2. Hambatan dan upaya penyelesaian dalam implementasi pendaftaran sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, terdiri dari hambatan yang berasal dari: (a) Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, yakni: (i) keterbatasan sumber daya manusia, upayanya dilakukan pelatihan dan penambahan tenaga petugas pendaftaran tanah, (ii) keterbatasan infrastruktur, upayanya perlu pengadaan fasilitas dan pengembangan sistem informasi, (iii) keterbatasan sarana dan prasarana, upayanya dengan pengumpulan data yang akurat dan pengadaan alat ukur yang canggih, (iv) keterbatasan biaya, upayanya dengan pemanfaatan teknologi informasi dan pengajuan bantuan pada pemerintah, (v) keterbatasan komunikasi, upayanya melalui sosialisasi yang efektif, serta (vi) keterbatasan struktur birokrasi, upayanya dengan pengembangan struktur birokrasi yang efektif dan efisien, serta kerjasama antar instansi; (b) masyarakat Kabupaten Kendal,

yakni: (i) kurangnya antusias masyarakat, sehingga perlu sosialisasi, (ii) keterbatasan berkas warkah, sehingga perlu sosialisasi untuk penyimpanan dan pemeliharaan berkas warkah, (iii) batas administrasi desa belum lengkap, sehingga perlu peninjauan dan penyesuaian batas administrasi, serta (iv) kurangnya komunikasi, sehingga perlu penyampaian informasi yang efektif melalui media sosial dan metode komunikasi lainnya.

B. Saran

1. Bagi pemerintah dan Kantor Pertanahan, seyogyanya: (a) memberikan kemudahan bagi masyarakat yang ingin melakukan pendaftaran sertifikat tanah dengan menurunkan biaya pendaftaran tanah, (b) memberikan pelayanan pendaftaran tanah di tingkat desa untuk menjangkau masyarakat yang jauh dari Kantor Pertanahan;
2. Bagi masyarakat, seyogyanya: (a) memiliki kesadaran penuh melakukan pendaftaran tanah sebagai bentuk pencegahan terjadinya sengketa tanah, (b) memanfaatkan program pemerintah yang ada untuk mendukung pendaftaran tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku:

- Abduh, Isa dan Yahya, Ahmad Ismail, Tanpa Tahun, *Al Milkiyah fi Al Islam*, Darul Ma'arif, Kairo.
- Aprita, Serlika dan Hasyim, Yonani, 2020, *Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Mitra Wacana Media, Edisi Pertama, Jakarta.
- Arisaputra, Muhammad Ilham, 2015, *Reforma Agraria Di Indonesia*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta.
- Atmosudirjo, S. Prajudi, 1994, *Seri Pustaka Ilmu Administrasi VI, Hukum Administrasi Negara*, Cetakan Kesepuluh, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Bakhrul Amal, 2017, *Pengantar Hukum Tanah Nasional, Sejarah Politik, dan Perkembangannya*, Cetakan Pertama, Thafa Media, Yogyakarta.
- Dachi, Rahmat Alyakin, 2017, *Proses dan Analisis Kebijakan Kesehatan: Suatu Pendekatan Kopseptual*, Budi Utama, Yogyakarta.
- Harsono, Boedi, 2005, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Hehanussa, Deassy J.A., dkk., 2023, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Pertama, Widina Bhakti Persada Bandung, Bandung.
- Husni, Anang, 2009, *Hukum, Birokrasi, dan Budaya*, Cetakan Kesatu, Genta Publishing, Yogyakarta.
- Irawan, James Julianto, 2014, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Ismail, Mahli, 2013, *Fikih Hak Milik Atas Tanah Negara*, Cetakan Pertama, Kaukaba Dipantara, Yogyakarta.
- Isnaini dan Lubis, Anggreni A., 2022, *Hukum Agrari: Kajian Komprehensif*, Pustaka Prima, Medan.
- Julianti, Risye, 2021 M/1442 H, *Peran Kantor Badan Pertanahan Nasional Mengenai Tumpang Tindih Hak Kepemilikan Atas Tanah Di Kota Jakarta Utara*, Skripsi, Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, Jakarta.

- Limbong, Bernhard, 2012, *Konflik Pertanahan*, Pustaka Margaretha, Jakarta.
- Mahasari, Jamaluddin, *Pertanahan Dalam Hukum Islam*, Gama Media, Yogyakarta, 2008.
- Marpi, Yapiter, *Ilmu Hukum Suatu Pengantar*, Zona Media Mandiri, Tasikmalaya, 2020.
- Mertokusumo, Sudikno, 2008, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka, Karunika, Jakarta.
- Napitupulu, Diana R. W., 2022, *Pendaftaran Tanah (Pensertipikatan Hak Atas Tanah dan Peralihannya)*, Cetakan Pertama, UKI Press, Jakarta.
- Nasution, Bahder Johan, 2016, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Cetakan Kedua, Mandar Maju, Bandung.
- Nawawi, Hadari dan Hadari, Martini, 2006, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- Nugroho, Sigit Spto; Tohari, Muhammad dan Rahardjo, Mudji, 2017, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan Pertama, Pustaka Iltizam, Solo.
- Palenewen, James Yoseph, *Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Cetakan Pertama, Widina Media Utama, Bandung, 2022.
- Rahmi, Elita, 2021, *Pembuktian Sertifikat Tanah & Kapita Selektu Hukum Agraria*, Edisi Pertama, Cetakan Kesatu, Pentas Grafika, Jakarta.
- Ridwan, 2021, *Hukum Pertanahan Islam*, Cetakan Pertama, STAIN Press, Purwokerto.
- Sembiring, Julius, 2018, *Pengertian, Pengaturan, dan Permasalahan Tanah Negara*, Edisi Revisi, Cetakan Kedua, Kencana Prenada Media, Jakarta.
- Sholihati, Safira, 2018, *Laporan Praktik Kerja Lapangan (PKL) Pada Bagian Tata Usaha Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara*, Program Studi Pendidikan Ekonomi, Konsentrasi Administrasi Perkantoran Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Jakarta, Jakarta.
- Soerodjo, Irawan, 2002, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola Surabaya, Surabaya.
- Sumarja, F.X., 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Universitas Lampung, Bandar Lampung.

- Supraptiningsih, Umi; Moh. Hariyanto dan Rahmawati, Theadora, 2023, *Penguasaan Tanah Pantai Perspektif Hukum Agraria dan Hukum Islam*, Edisi Pertama, Cetakan Kesatu, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Sutedi, Adrian, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- , 2017, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Edisi Pertama, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta.
- Syafaat, Muhamad Rizki, 2022, *Sertifikat Tanah Adalah Bukti Kepemilikan Hak Terkuat dan Terpenuhi*, Cetakan Pertama, Eureka Media Aksara, Purbalingga.
- Syarif, Muhammad, dkk., 2024, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Pertama, Get Press Indonesia, Padang.
- Tahir, Rusdin, dkk., 2023, *Metodologi Penelitian Bidang Hukum (Suatu Pendekatan Teori dan Praktik)*, Cetakan Pertama, Sonpedia Publishing Indonesia, Jambi.
- Tehupeiory, Aartje, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Cetakan Pertama, Raih Asa Sukses, Depok.
- Tim KBBI, 2001, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Tim Penyusun Kamus Bahasa Indonesia, 2008, *Kamus Bahasa Indonesia*, Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, Jakarta.
- Usman, Nurdin, 2002, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Widiarty, Wiwik Sri, 2024, *Buku Ajar; Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Pertama, Publika Global Media, Yogyakarta.
- Y.W., Sunindhia dan Widiyanti, Nanik, 1998, *Pembaruan Agraria Beberapa Pemikiran*, Bina Aksara, Jakarta, hal. 35.

B. Jurnal Hukum:

- Danti Sugiarto, “Mempercepat Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dengan Hukum Pertahanan”, dalam *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum*, Vol. 3, No. 4, Mei 2023, hal. 18, url: <https://aksiologi.org/index.php/courtreview/article/download/703/800/6927>.

Faramita, Anisa; Indraswara, M. Sahid dan Pribadi, Septana Bagus, “Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sleman”, dalam *IMAJI*, Vol. 3 No. 3, Juli 2014, hal. 21, url: <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/imaji/article/download/5628/5416>.

Fitriana Trinengsi Taolin, Dian Aries Mujiburohman dan Koes Widarbo, “Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah; Community Legal Awareness in Registration of Transfer of Land Rights”, dalam *Tunas Agraria*, 7 (1), Januari 2024, hal. 69, url: <https://jurnaltunasagraria.stpn.ac.id/index.php/JTA/article/download/277/201/1660>.

Hulu, Klaudius Ilkam, “Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Bukti Kepemilikan Hak”, dalam *Jurnal Panah Keadilan*, Vol. 1 No. 1, Februari-Juli 2021, hal. 27, url: <https://media.neliti.com/media/publications/341571-kekuatan-alat-bukti-sertifikat-hak-milik-3fe8637e.pdf>.

Yoedi Prayogi, Marlina dan Danialsyah, “Analisis Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Medan)”, dalam *Jurnal Meta Hukum*, Vol. 2, No. 1, Maret 2023, hal. 40, url: <https://ejournal.steitho.labulilmi.ac.id/index.php/jmh/article/download/346/366>.

C. 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 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 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.

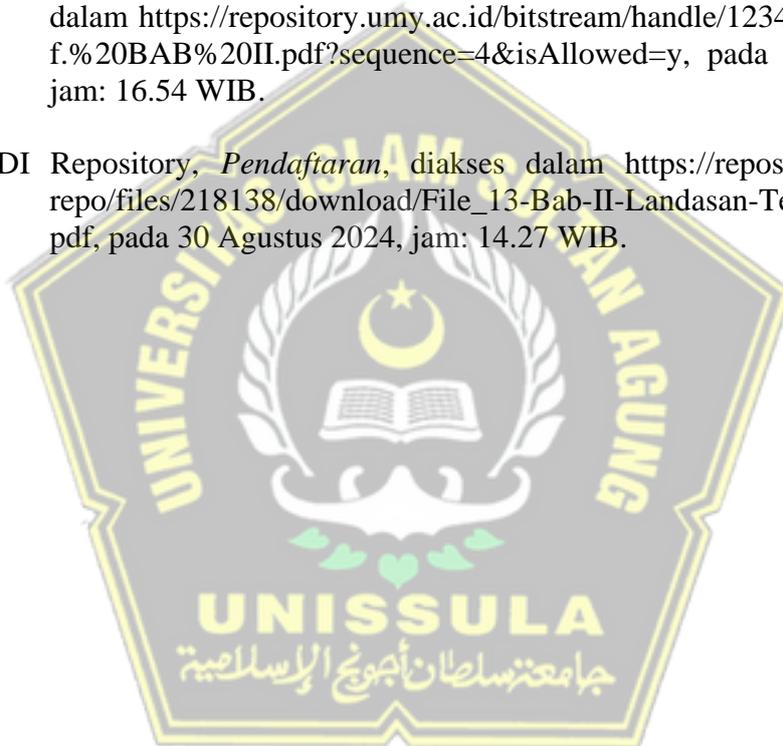
D. Sumber Internet:

Al Qarni, Muhammad Uwais, *Pelaksanaan*, diakses dalam <http://ekhardhi.blogspot.co.id/2010/12/pelaksanaan.html>, pada 11 Juni 2024, jam: 13.31 WIB.

Aprilatu, Yumas Ressay, *Hukum Pertanahan Menurut Syariat Islam*, diakses dalam orumpenilaianpublik.blogspot.com/2013/04/hukum-pertanahan-menurut-syariah-islam_7.html, diakses pada tanggal 28 Juli 2024, jam: 20.20 WIB.

Repository.umy.ac.id, *Kewenangan Badan Pertanahan Nasional*, diakses dalam <https://repository.umy.ac.id/bitstream/handle/123456789/12488/f.%20BAB%20II.pdf?sequence=4&isAllowed=y>, pada 28 Juli 2024, jam: 16.54 WIB.

UTDI Repository, *Pendaftaran*, diakses dalam https://repository.bsi.ac.id/repo/files/218138/download/File_13-Bab-II-Landasan-Teoriconverted.pdf, pada 30 Agustus 2024, jam: 14.27 WIB.

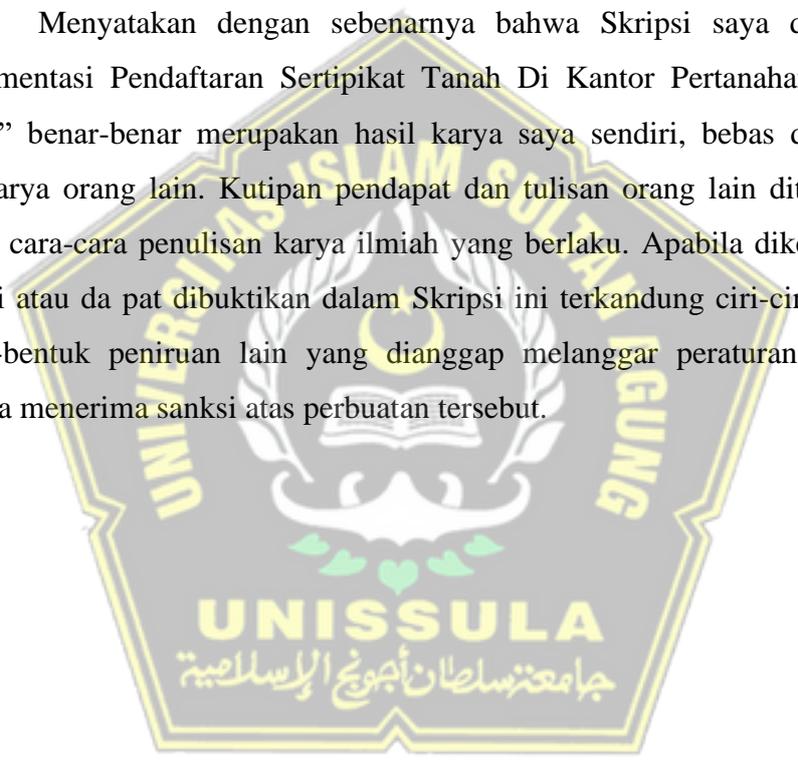


PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Tunggal Cahyoadi
NIM : 30302100341
Program Studi : Sarjana Ilmu Hukum
Fakultas/Program : Hukum/Program Sarjana

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Skripsi saya dengan judul “Implementasi Pendaftaran Sertipikat Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal” 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 Skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.



Semarang, 14 Agustus 2024

Yang Membuat Pernyataan.

Tunggal cahyoadi

NIM: 30302100341

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Tunggal Cahyoadi
NIM : 30302100341
Program Studi : Sarjana Ilmu Hukum
Fakultas/Program : Hukum/Program Sarjana

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul:

“Implementasi Perlindungan Hukum Terhadap Anak Pelaku Tindak Pidana”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya 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, 14 Agustus 2024

Yang menyatakan,

Tunggal cahyoadi

NIM: 30302100341









