

**KEABSAHAN LETTER D DALAM PROSES PENDAFTARAN
SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH SECARA SISTEMATIK DI
KABUPATEN KUDUS**

TESIS



Oleh :

Raras Laila Yustinov

N.I.M : 21302000062

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2024

**KEABSAHAN LETTER D DALAM PROSES PENDAFTARAN
SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH SECARA
SISTEMATIK DI KABUPATEN KUDUS**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
Guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



Oleh:

RARAS LAILA YUSTINOV

NIM : 21302000062

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2024

KEABSAHAN LETTER D DALAM PROSES PENDAFTARAN
SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH SECARA SISTEMATIK DI
KABUPATEN KUDUS

TESIS

Oleh:

RARAS LAILA YUSTINOV

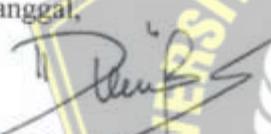
NIM : 21302000062

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing,

Tanggal,


Dr. Dahniarti Hasana Dahnan, S.H., M.Kn

NIDK : 8954100020

Mengetahui,

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



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

NIDN : 0620046701

**KEABSAHAN LETTER D DALAM PROSES PENDAFTARAN
SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH SECARA SISTEMATIK DI
KABUPATEN KUDU
TESIS**

OLEH :

RARAS LAILA YUSTINOV

N.I.M : 21302000062

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 31 Agustus 2024

Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji

Ketua,

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

NIDN : 0620046701

Anggota,

Dr. Dahniarti Hasana Dahlan, S.H., M.Kn

NIDK : 8954100020

Anggota

Dr. Nanang Sri Darmadi

NIDN : 0615087903

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2) Magister Kenotariatan



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

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : **RARAS LAILA YUSTINOV**

NIM : 21302000062

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “ Keabsahan Letter D Dalam Proses Pendaftaran Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Secara Sistematis Di Kabupaten Kudus” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 27 Agustus 2024

Yang menyatakan



RARAS LAILA YUSTINOV

21302000062

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : RARAS LAILA YUSTINOV

NIM : 21302000062

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul : **KEABSAHAN LETTER D DALAM PROSES PENDAFTARAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH SECARA SISTEMATIK DI KABUPATEN KUDUS**

Dan menyetujui menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikanya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian 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, 27 Agustus 2024

Yang menyatakan,



RARAS LAILA YUSTINOV

21302000062

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Akan selalu ada jalan menuju sebuah kesuksesan bagi siapapun, selama orang tersebut mau berusaha dan bekerja keras untuk memaksimalkan kemampuan yang ia miliki.” – Bambang Pamungkas

PERSEMBAHAN :

Tesis ini saya persembahkan untuk :

1. Orang tuaku Eko Haryono dan Abjad Ani Nandesia serta mertuaku Arifin dan Musrini Priharjanti (almh) yang selalu mendukung dan memberi do'a dalam setiap langkahku.
2. Suamiku tercinta Darintang Dana Primayoga yang telah sabar, ikhlas dan do'anya menemaniku dalam setiap langkahku menyelesaikan studi ini.
3. Kakaku Raras Kantha dan Wisnu Pamenang yang senantiasa memberikan semangat, dukungan dan bimbingan agar segera lulus.
4. Untuk Bapak/Ibu Dosen yang dengan sabar membimbing saya hingga menyelesaikan tesis.
5. Untuk seluruh teman, sahabat yang telah mendukung dalam menyelesaikan tesis ini

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb

Puji syukur Alhamdulillah penulis panjatkan segala puji bagi Allah SWT atas berkah, rahmat dan hidayah-Nya, serta inayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis dengan judul **“KEABSAHAN LETTER D DALAM PROSES PENDAFTARAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH SECARA SISTEMATIK DI KABUPATEN KUDUS”**

Tanpa suatu halangan apapun. Penulisan Tesis ini diajukan dalam rangka untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang.

Dalam penyusunan Tesis ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah memberikan banyak bantuan dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini. Penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayah, dan selalu mencurahkan cinta kasih-Nya serta ridho-Nya yang membuat penulis dapat merasakan kenikmatan hidup hingga saat ini.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H.,S.E.,Akt.,M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

5. Bapak Dr. Achmad Arifullah, S.H.,M.H., selaku Sekertaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Ibu Dr. Dahniarti Hasana Dahnan, S.H.,M.Kn.,selaku Dosen Pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga, fikiran untuk memberikan bimbingan, petunjuk serta semangat hingga terselesainya Tesis ini
7. Bapak dan Ibu Dosen yang telah memberikan bekal ilmu kepada penulis serta staf karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Suamiku Darintang Dana Primyoga yang selalu menemani, mensuport agar tesis ini segera selesai.
9. Kedua orang tuaku, mertuaku serta kakakku, serta seluruh keluarga yang selalu mendo'akan untuk keberhasilanku dalam penyusunan Tesis ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan Tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan penulis agar kelak dapat menghasilkan karya yang lebih baik. Akhir kata, penulis berharap semoga Tesis ini dapat bermanfaat dan referensi khususnya dibidang Ilmu Hukum baik bagi para pembaca maupun penulis.

Wassalamu'alaikum, Wr. Wb.

Semarang, Oktober 2023

Penulis

Raras Laila Yustinov

ABSTRAK

Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap mendorong peran Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota tidak hanya sekedar sebagai lembaga yang memproduksi sertifikat hak atas tanah, tapi sekaligus membantu pemilik tanah untuk bisa memperoleh alat bukti hak dan memberdayakan tanah guna meningkatkan kesejahteraan. Berbagai permasalahan juga terjadi dalam pendaftaran tanah seperti adanya kesalahan informasi yang diberikan oleh pihak pemohon, kesalahan informasi yang diberikan oleh pemohon disebabkan kurang proaktifnya masyarakat sebagai pemohon untuk datang langsung ke kantor pertanahan, menanyakan hal-hal apa saja yang menjadi persyaratan administrasi yang harus disiapkan dalam proses awal pendaftaran tanah.

Permasalahan dalam tesis ini: (1) Bagaimana pelaksanaan kegiatan PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus (2) Apakah hambatan dan upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan socio-legal research, spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis, jenis dan sumber data yang dikumpulkan dalam penelitian ini berupa data primer dan data sekunder, data sekunder meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi pustaka, Observasi dan wawancara. Permasalahan dianalisis dengan teori kepastian hukum, teori keadilan dan teori kemanfaatan.

Hasil penelitian ini adalah: (1) Pelaksanaan Kegiatan PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus dimulai dengan melakukan perencanaan kegiatan PTSL yang sistematis oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dengan melakukan pra inventarisasi calon lokasi dan calon peserta (2) Hambatan yang dihadapi baik internal maupun eksternal dalam pelaksanaan PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus diselesaikan secara efektif sehingga dapat diselesaikan tepat waktu dan tepat sasaran.

Saran dalam penelitian ini sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang haknya, untuk mengurangi sengketa yang eskalasinya terus bertambah, Bagi Pemerintah : pelaksanaan pendaftaran tanah melalui PTSL harus betul betul dilaksanakan secara sistematis, mencakup seluruh wilayah Republik Indonesia. Bagi Masyarakat : peran aktif dalam memberikan informasi yang akurat tentang kepemilikan maupun tanda batas sangat diperlukan

Kata Kunci : Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Sertifikat tanah, Implementasi

ABSTRACT

The implementation of the Complete Systematic Land Registration Program encourages the role of the Regency/City Land Office not only as an institution that produces certificates of land rights, but also helps land owners to obtain proof of rights and empower land to improve welfare. Various problems also occur in land registration, such as incorrect information provided by the applicant, incorrect information provided by the applicant due to the lack of proactiveness of the community as the applicant to come directly to the land office, ask what administrative requirements must be prepared in initial land registration process. Problems in this thesis: (1) How are PTSL activities implemented at the Kudus Regency Land Office (2) What are the obstacles and efforts made to resolve

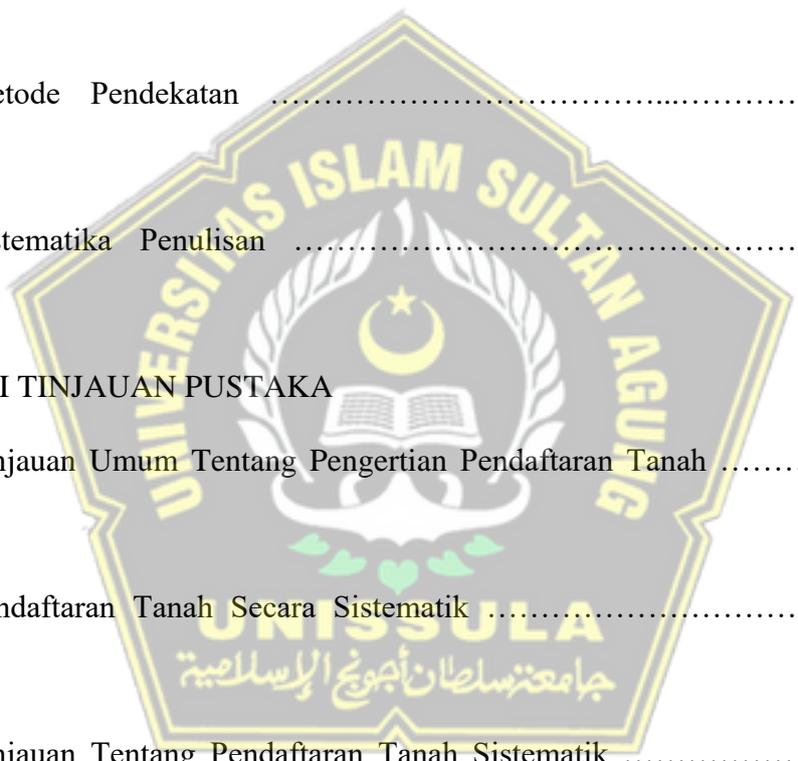
The approach method used in this research is the socio-legal research approach method, the research specifications are descriptive analytical, the types and sources of data collected in this research are primary data and secondary data, secondary data includes primary legal materials, secondary legal materials and legal materials tertiary. The data collection techniques used were literature study, observation and interviews. The problem is analyzed using the theory of legal certainty, the theory of justice and the theory of benefit.

The results of this research are: (1) Implementation of PTSL activities at the Kudus Regency Land Office begins with systematic planning of PTSL activities by the Head of the Kendal Regency Land Office by carrying out a pre-inventory of prospective locations and potential participants (2) Obstacles faced both internally and externally in The implementation of PTSL at the Kudus Regency Land Office was completed effectively so that it could be completed on time and on target.

The suggestions in this research are in accordance with the aim of land registration, namely to provide certainty and legal protection to rights holders, to reduce disputes whose escalation continues to increase. For the Government: the implementation of land registration through PTSL must be carried out in a systematic manner, covering the entire territory of the Republic of Indonesia. For Community: an active role in providing accurate information about ownership and boundary marking is very necessary

Keyword: *Complete Systematic Land Registration, Land Certificate, Implementation*

C. Tujuan	Penelitian
.....	8
D. Manfaat	Penelitian
.....	9
E. Kerangka Konseptual
10	
F. Kerangka Teori
12	
G. Metode Pendekatan
19	
H. Sistematika Penulisan
23	
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Pengertian Pendaftaran Tanah
24	
B. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis
38	
C. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis
42	
D. Tinjauan Tentang Pengertian Letter C
58	
E. Tinjauan Tentang Hak Milik Atas Tanah
60	



F. Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah Dalam Pandangan Islam
66

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
75

B. Hambatan dan Upaya Penyelesaian Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap..
85

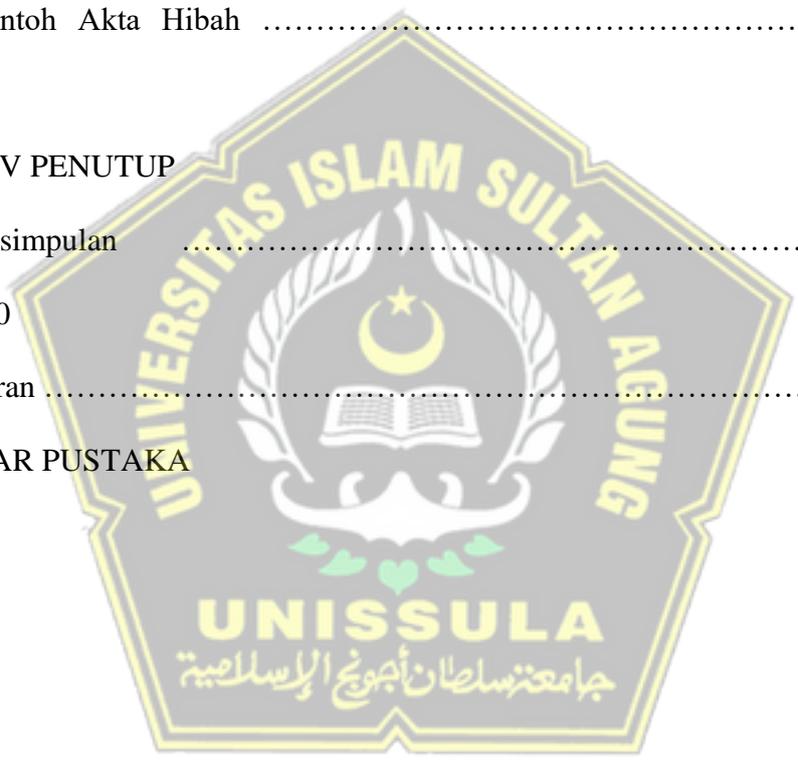
C. Contoh Akta Hibah
96

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan
100

B. Saran101

DAFTAR PUSTAKA



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan aspek yang sangat penting dalam kehidupan manusia, manusia bertempat tinggal diatas bangunan tanah. Pembangunan dilakukan oleh Bangsa Indonesia sebagai upaya mencapai kehidupan yang sejahtera lahir dan batin dalam suasana masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila. Kehadiran hukum memang mutlak diperlukan agar pembangunan yang diharapkan dapat berjalan lancar dan dapat menghindari perbenturan kepentingan, khususnya perbenturan kepentingan dalam soal tanah.¹

Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh hukum agraria. Tanah yang diatur oleh hukum agraria bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi. Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menentukan hak-hak atas tanah yang diberikan kepada pemegang hak yaitu hanya sebatas memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan dan segala sesuatu yang ada di atasnya untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas yang di atur oleh UUPA dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.²

¹ Sudjito, 1987, *Prona Pensertifikatan Tanah Secara Massal Dan Penyelesaian Sengketa*, Liberty, Yogyakarta, hal. 1.

² Jeslin Eka Putri, 2018, "*Kepastian Hukum Letter C Desa Sebagai Alas Hak Penerbitan Sertipikat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Pelaksanaan Ptsl Di Kelurahan Harjosari, Kabupaten Semarang)*", Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, hal. 1.

Pasal 33 ayat (3) UUD Tahun 1945 menyebutkan, “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Hal ini mengisyaratkan bahwa dalam rangka kesejahteraan dan kemakmuran rakyat Indonesia, negara sebagai organisasi tertinggi rakyat Indonesia menguasai pokok-pokok kemakmuran rakyat yang berwujud bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan dipergunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.³

Sejarah pendaftaran tanah dimulai dari periode sebelum dikeluarkan staatblad 1837 yaitu *De Chaotische periode* (periode kekacauan), Periode Ahli ukur pemerintahan yaitu *De Periode Van Den Gouvernements Landmeter* (antara tahun 1837 hingga tahun 1857), periode jawatan pendaftaran tanah yaitu *De Periode van de kadastral dienst* (sesudah 1875), sampai dengan saat ini memberikan suatu gambaran bahwa system pendaftaran tanah sangat penting untuk dirumuskan secara arif dan bijaksana, sesuai dengan visi-misi pendaftaran tanah, dengan tetap mengedepankan asas-asas serta prinsip-prinsip hukum dalam system pendaftaran tanah, dalam sebuah kebijakan hukum pertanahan yang lebih mengedepankan kepentingan rakyat, sesuai dengan tujuan Negara Indonesia, yaitu untuk kesejahteraan dan kemakmuran

³ Setiabudi, Jayadi, 2012, *Tata Cara Mengurus Tanah, Rumah Serta Segala Perizinannya*, Suka Buku, Jakarta, hal. 5-6.

rakyat Indonesia sebagaimana telah ditegaskan dalam Pasal 33 UUD NRI Tahun 1945.⁴

Pendaftaran tanah merupakan kegiatan mendaftarkan suatu hak milik atas tanah supaya mempunyai kekuatan hukum.⁵ Ahli lain mengatakan bahwa pendaftaran tanah adalah mendaftarkan tanah yang masih berstatus tanah milik adat menjadi tanah yang mempunyai hak yang melekat pada tanah tersebut.⁶ Secara terminologi, pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre*, suatu istilah teknis untuk suatu record atau rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin yaitu *capistratum* yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi. *Cadastre* berarti record pada lahan-lahan, atau nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. *Cadastre* dapat diartikan sebagai alat yang tepat untuk memberikan suatu uraian dan identifikasi tersebut dan sebagai rekaman berkesinambungan dari hak atas tanah.⁷

Pelaksanaan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran

⁴ Widhi Handoko, 2014, *Kebijakan Hukum Pertanahan sebuah refleksi keadilan hukum progresif*, Thafa Media, Yogyakarta, hal 291.

⁵ Supriyadi, 2006, *Hukum Agraria*, Sinar grafika, Palu, hal. 153.

⁶ Samun Ismaya, 2013, *Hukum administrasi pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hal. 82.

⁷ A.P.Parlindungan, 1999, "*Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP.No24/1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*", Cetakan Pertama, CV.Mandar Maju, Bandung, hal. 18-19.

tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah Pasal 11.⁸

Boedi Harsono menyebutkan pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.⁹ Pada prinsipnya pendapat tersebut sejalan dengan pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 yakni:

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

⁸ Suyikati, Al Widya Pranata Hukum, September 2019, “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Di Bpn Kota Yogyakarta”, Fakultas Hukum Universitas Widya Mataram, Pranata Vol 1 No 2 September 2019.

⁹ Boedi Harsono, 2007, “Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya”, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Djambatan, Jakarta, hal.72.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 13 pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan melalui dua cara, yaitu cara sistematis dan sporadik. Pendaftaran secara sistematis adalah pendaftaran tanah yang didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik adalah pendaftaran tanah yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Sehingga Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan satu wilayah Desa/Kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.¹⁰

Merujuk pada norma tersebut maka langkah konkrit yang dilakukan pemerintah adalah dengan menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997 Pendaftaran Tanah), yang didalamnya menerangkan bahwa setiap warga negara, untuk mendapatkan kepastian atau jaminan hak atas tanah yang dimiliki harus mengikuti prosedur yaitu mendaftarkan tanahnya terlebih dahulu baru kemudian pemerintah akan menerbitkan sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah.¹¹

¹⁰ Jeslin Eka Putri, 2018, “*Kepastian Hukum Letter C Desa Sebagai Alas Hak Penerbitan Sertipikat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Pelaksanaan Ptsl Di Kelurahan Harjosari, Kabupaten Semarang)*”, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, Hal. 26.

¹¹ Bhim Prakoso. 2021 “*Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*”, *Journal of Private and Economic Law*.

Hak milik atas tanah harus dilakukan pembuktian yang menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan. Registrasi Desa (Letter D) merupakan salah satu bukti tertulis untuk memperoleh hak milik atas tanah, yang dalam hal ini dapat melahirkan surat tanda bukti hak atau sertifikat hak milik sebagai mana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadikan kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik.¹² Sehingga sebelum diterbitkannya sertipikat, terdapat alas hak atas tanah yang disebut Letter D. Letter D merupakan satu-satunya bukti yang diberlakukan sebagai bukti kepemilikan tanah sebelum lahirnya UUPA.¹³

Letter D merupakan tanda bukti pembayaran pajak tanah terhadap tanah letter C. Diterbitkannya Letter D adalah untuk keperluan pemungutan pajak tanah dan pajak tersebut dikenakan pada pemilik atas nama tanah tersebut, sehingga muncul asumsi masyarakat yang menganggap Letter D tersebut adalah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah.¹⁴

Proses pendaftaran tanah di atur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA yaitu:

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.

¹² Urip Santoso, 2012, "*Hukum Agraria Kajian Komprehensif*", Kencana, Jakarta, hal. 278.

¹³ Handayani, Sri, 2015, "*Pendaftaran Hak Atas Tanah Asal Letter C, Girik Dan Petuk D Sebagai Alat Bukti Permulaan Di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta*", *Jurnal Repertorium*, Vol. II, No. 2, hal. 127.

¹⁴ Rahayu, Ita Sri, 2016, "*Analisis Yuridis Fungsi Letter C dalam pelaksanaan Jual Beli Tanah Di Desa Ampelgading Kabupaten Pemalang*", Skripsi, Universitas Negeri Semarang, hal. 62.

- 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.

Setelah dilakukan pendaftaran tanah maka bagi penguasaan tanah akan diterbitkan surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yaitu Sertifikat hak milik. Mengenai pengertian sertifikat hak atas tanah diatur dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya dalam ayat (3) dirumuskan, bahwa:

*“Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersamsama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut Sertifikat dan diberikan kepada yang berhak”. Selanjutnya dalam ayat (4) dikatakan: “Sertifikat tersebut pada ayat (3) pasal ini adalah surat tanda bukti hak yang dimaksud dalam pasal 19 UUPA”.*¹⁵

Berdasarkan penjabaran tersebut, akan diteliti dan mengkaji tentang bagaimana pelaksanaan, hambatan, dan upaya penyelesaian jika terjadi permasalahan pada pendaftaran tanah secara sistematis pada tanah letter D. Untuk itu penulis akan mengambil judul tesis yaitu: **“KEABSAHAN LETTER D DALAM PROSES PENDAFTARAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH SECARA SISTEMATIK DI KABUPATEN KUDUS”**

¹⁵ Andy Hartanto, 2014, *“Hukum Pertanahan Karakteristik jual beli tanah yang belum terdaftar hak atas tanahnya”*, Laksbang Justitia, Surabaya, hal. 15.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka permasalahan pokok yang akan diteliti sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis pada tanah letter D?
2. Apa hambatan dan upaya penyelesaian pada pendaftaran tanah secara sistematis pada tanah letter D?
3. Bagaimana contoh akta hibah yang benar dan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dirumuskan di atas maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis pada tanah letter D.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan dan upaya penyelesaian pada pendaftaran tanah secara sistematis pada tanah letter D.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis contoh akta hibah yang benar dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

D. Manfaat Penelitian

Diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat baik secara normatif, teoritik, maupun secara praktik. Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Secara Teoritis

Penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan mengenai kepastian hukum pada umumnya serta hukum agraria pada khususnya. Selain itu diharapkan dengan adanya penelitian dan penulisan ini dapat memperkaya referensi dan literatur dalam dunia kepastian yang terkait langsung dengan judul penelitian ini.

b. Manfaat Praktis, penelitian ini dapat memberikan :

1) Bagi Mahasiswa

Dapat digunakan sebagai wahana pengembang ilmu Hukum Agraria serta untuk menambah wawasan serta meningkatkan kemampuan menganalisis mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis pada tanah letter D sebagai alas hak penerbitan sertipikat pendaftaran tanah sistematis lengkap

2) Bagi Instansi

Bagi Instansi penelitian ini dapat memberikan masukan terkait pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis pada tanah letter D sebagai alas hak penerbitan sertipikat pendaftaran tanah sistematis lengkap.

3) Bagi masyarakat

Bagi Masyarakat penelitian ini sebagai pengetahuan dan menambah wawasan mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis pada tanah letter D sebagai alas hak penerbitan sertipikat pendaftaran tanah sistematis lengkap.

4) Bagi Pemerintah

Bagi Pemerintah penelitian ini dapat memberikan bahan pengetahuan dan masukan tentang pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis pada tanah letter D sebagai alas hak penerbitan sertipikat pendaftaran tanah sistematis lengkap.

E. Kerangka Konseptual

Penelitian ilmiah harus berlandaskan dari suatu konsep sebagai dasar dan menelaah pembahasan yang dikaji. Konsep sendiri merupakan suatu ringkasan cerita dari suatu kerangka berfikir yaitu disebut dengan definisi operasional.¹⁶ Dalam kerangka konseptual diungkapkan beberapa kerangka berfikir guna dasar suatu penelitian.¹⁷

1. Keabsahan

Keabsahan berdasarkan kamus besar Bahasa Indonesia berasal dari kata absah yang berarti kesahan. Menurut Kamus hukum Keabsahan dijelaskan dalam berbagai Bahasa antara lain adalah *convalesceren*, *convalescentie*, yang memiliki makna sama dengan *to validate*, *to legalize*, *to ratify to acknowledge* yaitu yang artinya mengesahkan, atau pengesahan.

2. Letter D / Petok D

Letter D / petok D merupakan surat keterangan pemilikan tanah dari kepala desa dan camat setempat. Petok D yang dibuat setelah tahun 1961 hanya merupakan alat bukti

¹⁶ Sumandi Suryabrata, 1998, “*Metodologi Penelitian*”, Raja Grafindo, Jakarta, hal, 307.

¹⁷ Soejono Soekamto dan Sri Mamudi, 1995, “*Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*”, PT. Raja Gradindo Persada, Jakarta, hal. 7.

pembayaran pajak tanah ke kantor DPPKAD. Jadi, bukan lagi berfungsi sebagai alat bukti pemilikan tanah. Ketentuan mengenai Petok D sebagai bukti pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2/1962 mengenai Surat Pajak Hasil Bumi/Verponding Indonesia atau surat pemberian hak dan instansi yang berwenang. Berdasarkan ketentuan dalam peraturan tersebut dinyatakan bahwa sifat yang dimiliki Petok D adalah hanya sebagai bukti permulaan untuk mendapatkan tanda bukti hak atas tanah secara yuridis yaitu sertifikat hak milik (SHM).

3. Letter C

Letter C adalah buku register pertanahan yang ada di desa atau kampung atas kepemilikan tanah di lokasi tersebut secara turun temurun, letter C disimpan dan hanya dimiliki oleh kepala desa masing-masing daerah.

4. Pendaftaran

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukaan 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.

5. Sertifikat Hak Milik

Sertifikat hak milik adalah bukti kepemilikan tertinggi atau terkuat atas sebidang tanah atau lahan tanpa suatu batasan waktu tertentu.

F. Kerangka Teori

Teori adalah untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini harus diuji dengan menghadapkan pada fakta fakta yang menunjukkan ketidakbenaran, yang kemudian untuk menunjukkan bangunan berfikir yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), dan simbiolis.¹⁸

Hans Kelsen berpendapat bahwa Teori Hukum adalah ilmu pengetahuan mengenai yang berlaku bukan mengenai hukum seharusnya. Teori hukum yang dimaksud teori hukum murni, yang disebut teori positif. Teori murni yang dimaksud hanya menjelaskan hukum dan berupaya membersihkan objek penjelasan dari segala hal yang tidak bersangkutan dengan hukum. Sebagai teori, ia menjelaskan apa itu hukum, dan bagaimana ia ada.¹⁹

1. Teori Kewenangan

¹⁸ Otje Salman dan Anton F Susanto, 2013, "*Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali*", Rafika Adiatma Press:Jakarta, hal. 21.

¹⁹ Adityo Ariwibowo, "Definis dan Fungsi Teori Hukum", <https://adityoariwibowo.wordpress.com/2013/10/26/1105/> Diakses Pada Tanggal 28/09/2022 Pukul 04.35

Istilah teori kewenangan berasal dari terjemahan Bahasa Inggris yaitu *authority of theory*, istilah yang digunakan dalam Bahasa Belanda yaitu *theorie van het gezag*, sedangkan dalam Bahasa jermannya yaitu *theorie der autoritat*. Teori kewenangan berasal dari dua suku kata, yaitu teori dan kewenangan. Sebelum dijelaskan tentang teori kewenangan berikut ini disajikan konsep teoretis tentang kewenangan. H.D. Stoud, seperti dikutip Ridwan HR, menyajikan pengertian tentang kewenangan. Kewenangan adalah: “Keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik di dalam hubungan hukum publik”.²⁰ Ada dua unsur yang terkandung dalam pengertian konsep kewenangan yang disajikan oleh H.D. Stoud, yaitu:

- 1) Adanya aturan-aturan hukum
- 2) Sifat hubungan hukum Sebelum kewenangan itu dilimpahkan kepada institusi yang melaksanakannya, maka terlebih dahulu harus ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, apakah dalam bentuk undang-undang, peraturan pemerintah maupun ataupun yang lebih rendah tingkatannya. Sifat hubungan hukum adalah sifat yang berkaitan dan mempunyai sangkut paut atau ikatan atau pertalian yang berkaitan dengan hukum. Hubungan hukumnya ada yang bersifat privat dan publik. Ateng Syafrudin menyajikan pengertian wewenang, ia mengemukakan bahwa: “Ada perbedaan antara pengertian kewenangan dan wewenang. Kita harus membedakan antara

²⁰ Salim HS, 2013, “Penerapan Teori Hukum pada penelitian tesis dan disertasi”, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal. 259.

kewenangan (*authority, gezag*) dengan wewenang (*competence, bevoegheid*).

Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu "*onderdeel*" tertentu saja dari kewenangan. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtbevoegdheden*). Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan".

Ateng Syafrudin, tidak hanya menyajikan konsep tentang kewenangan, tetapi juga konsep tentang wewenang. Unsur-unsur yang tercantum dalam kewenangan meliputi adanya kekuasaan formal dan kekuasaan diberikan oleh undang-undang. Sementara unsur-unsur wewenang yaitu hanya mengenai suatu bagian "*onderdeel*" tertentu dari kewenangan". Fokus kajian teori kewenangan adalah berkaitan dengan sumber kewenangan dari pemerintah dalam melakukan perbuatan hukum, baik dalam hubungannya dengan hukum publik maupun dalam hubungannya hukum privat. Indroharto mengemukakan tiga macam kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan. Kewenangan tersebut meliputi:²¹

²¹ Lutfi Effendi, 2004, "*Pokok-Pokok Hukum Administrasi*", Edisi Pertama Cetakan Kedua, Bayumedia Publisng, Malang, hal. 77-79.

1) Kewenangan Atributif.

Kewenangan atributif umumnya digariskan atau berasal dari adanya pembagian kekuasaan negara oleh Undang-Undang Dasar. Istilah lain untuk kewenangan distributif adalah kewenangan asli atau kewenangan yang tidak dapat dibagi-bagikan kepada siapapun.

2) Kewenangan Mandat.

Kewenangan mandat merupakan kewenangan yang bersumber dari proses atau prosedur pelimpahan dari pejabat atau badan yang lebih tinggi kepada pejabat atau badan yang lebih rendah. Kewenangan mandat terdapat dalam hubungan rutin atasan bawahan, kecuali bila dilarang secara tegas. Setiap saat pemberi kewenangan dapat menggunakan sendiri wewenang yang dilimpahkan tersebut.

3) Kewenangan Delegatif.

Kewenangan delegatif merupakan kewenangan yang bersumber dari pelimpahan suatu organ pemerintahan kepada organ lain dengan dasar peraturan perundang-undangan. Berbeda dengan kewenangan mandat, dalam kewenangan delegatif, tanggung jawab dan tanggung gugat beralih kepada yang diberi limpahan wewenang tersebut atau beralih pada delegataris. Dengan begitu, pemberi limpahan wewenang tidak dapat menggunakan wewenang itu lagi kecuali setelah ada pencabutan dengan berpegang pada asas *contrarius actus*. Oleh

sebab itu, dalam kewenangan delegatif peraturan dasar berupa peraturan perundang-undangan merupakan dasar pijakan yang menyebabkan lahirnya kewenangan delegatif tersebut. Tanpa adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur pelimpahan wewenang tersebut, maka tidak terdapat kewenangan delegasi.

Pendapat beberapa sarjana lainnya yang mengemukakan bahwa kewenangan yang diperoleh secara atribusi itu sebagai penciptaan kewenangan (baru) oleh pembentuk *wet (wetgever)* yang diberikan kepada suatu organ negara, baik yang sudah ada maupun yang baru dibentuk untuk itu. Tanpa membedakan secara teknis mengenai istilah wewenang dan kewenangan. Indroharto berpendapat dalam arti yuridis: pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.

Menurut teori kewenangan dari H.D. Van Wijk/Willem Konijnenbelt dapat dirumuskan sebagai berikut:

- 1) *Attributie: toekening van een bestuursbevoegheid door een wetgever aan een bestuursorgaan;* (pemberian izin /wewenang oleh pemerintah kepada pejabat administrasi Negara)
- 2) *Delegatie: overdracht van een bevoegheid van het ene bestuursorgaan aan een ander;* (pelimpahan wewenang dari satu badan ke yang lain)

- 3) Mandaat: *een bestuursorgaan laat zijn bevoegheid namens hem uitoefenen door een ander.* (tidak adanya suatu pelimpahan wewenang dari Badan atau pejabat yang satu kepada yang pejabat lain).

Menurut Philipus M. Hadjon, kewenangan membuat keputusan hanya dapat diperoleh dengan dua cara, yaitu dengan atribusi atau dengan delegasi. Atribusi adalah wewenang yang melekat pada suatu jabatan. Philipus menambahkan bahwa “Berbicara tentang delegasi dalam hal ada pemindahan atau pengalihan suatu kewenangan yang ada. Apabila kewenangan itu kurang sempurna, berarti bahwa keputusan yang berdasarkan kewenangan itu tidak sah menurut hukum”.²²

Pernyataan di atas, dapat dipahami bahwa atribusi dan delegasi merupakan suatu sarana yang digunakan untuk mengetahui apakah suatu badan berwenang atau tidak dalam melaksanakan kewajiban kepada masyarakat. Philipus M. Hadjon menyatakan dalam hal mandat tidak ada sama sekali pengakuan kewenangan atau pengalih tangan kewenangan. Di sini menyangkut janji-janji kerja intern antara penguasa dan pengawal. Dalam hal-hal tertentu seorang pegawai memperoleh kewenangan untuk atas nama si penguasa.²³

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefinisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

²² Philips M. HAdjon, 2001, “*Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*”, Cetakan Ketujuh, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hal. 110.

²³ Ibid, hlm. 132.

- 1) Tersedia aturan-aturan yang jelas, konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena kekuasaan negara.
- 2) Instansi penguasa menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- 3) Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- 4) Hakim peradilan yang mandiri dan tidak berpikuk menerapkan aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum
- 5) Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.²⁴

Kepastian hukum merupakan pernyataan yang hanya bisa dijawab secara normative, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normative adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan dan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.²⁵

G. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

²⁴ Soeroso, 2011, "*Pengantar Ilmu Hukum*", PT. Sinar Grafika, Jakarta, hal. 17.

²⁵ Yance Arizona, 2017, "Apa itu kepastian hukum?"

<http://yancearizona.net/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/> diakses pada tanggal 28/09/2022 Pukul 05.25

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis data sekunder, yaitu sebagai berikut :

1) Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari lapangan atau objeknya dengan melakukan wawancara. Bersumber dari keterangan-keterangan, jawaban-jawaban, pertanyaan-pertanyaan atau fakta-fakta yang berkaitan langsung dengan permasalahan yang akan dikaji.

2) Data Sekunder

Pada penelitian yuridis normatif, bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam (ilmu) penelitian, digolongkan sebagai data sekunder. Data sekunder tersebut mempunyai ruang lingkup yang sangat luas, sehingga meliputi surat-surat pribadi, buku-buku harian, sampai pada dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah. Data sekunder di bidang hukum (dipandang dari sudut kekuatan mengikatnya) dapat dibedakan menjadi:

1) Bahan-bahan Hukum Primer

a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

b) Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- c) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 28 Tahun 2016 tentang Percepatan Program Nasional Agraria Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
 - d) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/BW (*Burgerlijke Wetboek*).
 - e) Undang-Undang Dasar 1945.
- 2) Bahan-bahan Hukum Sekunder
 - a) Buku tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia.
 - b) Hasil karya ilmiah para sarjana.
 - c) Hasil penelitian.
 - 3) Bahan-bahan Hukum Tersier yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang dipergunakan dalam hal ini ialah kamus.

2. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan kegiatan guna memperoleh data yang sebenarnya dan dapat di pertanggungjawabkan dengan cara menguraikan kegiatan pengumpulan dan analisa data secara terperinci. Metode pendekatan yang digunakan bersifat yuridis sosiologis, artinya suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan nyata masyarakat atau lingkungan masyarakat dengan maksud dan tujuan untuk menemukan fakta (*fact-finding*), yang kemudian menuju pada identifikasi (*problem-identification*) dan pada akhirnya menuju kepada

penyelesaian masalah (*problem-solution.*)²⁶ Dalam penelitian ini, metode tersebut digunakan untuk mengkaji teori-teori hukum agraria dan peraturan perundang-undangan mengenai hukum agraria untuk menganalisis terkait dengan obyek yang diteliti.²⁷

Namun apabila peneliti tersebut masih kurang, peneliti dapat mengadakan wawancara kepada narasumber atau informan untuk menambah informasi untuk penelitian ini.²⁸

3. Spesifikasi Penelitian

Penulis melakukan penelitian secara diskriptif analisis yang bertujuan mengurai fakta untuk memperoleh gambaran umum, tentang permasalahan yang ada, menelaah dan mengkaji fakta hukum untuk mengetahui bagaimana permasalahan akta-akta notaris yang dapat dibatalkan sehingga tidak memenuhi unsur subyektif sebagai syarat sahnya perjanjian menurut hukum.

4. Jenis dan Sumber Data

5. Teknik Pengumpulan Data

Cara pengumpulan data akan di lakukan melalui :

- a. Studi Kepustakaan dengan mengumpulkan bahan tentang suatu masalah dari berbagai sumber, baik dari buku majalah, internet, peraturan perundang-undangan maupun peraturan pemerintah, dengan memahami isi kandungan serta mempelajarinya dan

²⁶ Soerjono Soekanto, *Op cit*, Hal. 10.

²⁷ Soejono Soekamto, 1986, "*Pengantar Penelitain Hukum*", UI Press, Jakarta, hal. 12.

²⁸ Sri Mamuji, 2005, "*Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*", cet. 1, Badan Penerbitan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), Hal. 22.

mengutip, serta dituangkan dalam analisis suatu permasalahan tersebut.

- b. Wawancara diharapkan akan memperoleh data yang lebih konkrit, maka dilakukan metode penelitian wawancara terhadap responden di lapangan. Wawancara yaitu pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab kepada pihak-pihak yang terkait dengan penelitian, dalam hal ini bekerja sama dengan pihak Badan Pertanahan Kudus.

6. Teknik Analisis Data

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif, karena penelitian ini ditujukan untuk mengkaji kualitas dari suatu norma hukum, sehingga diklasifikasikan sebagai metode kualitatif. Bahan-bahan hukum dianalisis secara kualitatif dalam arti perumusan pembenaran melalui kualitas norma hukum itu sendiri, pendapat-pendapat ahli atau doktrin dan pendukung informasi hukum.²⁹

H. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan tesis ini terdiri dari 4 bab yaitu :

BAB I PENDAHULUAN, dalam bab ini membahas mengenai uraian yang berisi tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teoritis, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

²⁹ Mery Hendrik Mezak, 2006, "Jenis, Metode dan Pendekatan dalam Penelitian Hukum", hal. 8. (dalam <http://www.portugalgaruda.com>, Diakses Pada Tanggal 29/09/2022 Pukul 23:07)

BAB II KAJIAN PUSTAKA, dalam bab ini membahas mengenai uraian yang berisi tentang Tinjauan umum pendaftaran tanah, Tinajauan umum pendaftaran tanah sistematis, Tinjauan umum pengertian Tanah Letter C, Tinjauan umum pengertian Hak Milik, Tinjauan Hak Tanah Menurut Islam

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, dalam bab bab ini membahas mengenai uraian yang berisi dari tiga pembahasan antara lain pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis pada tanah letter C, hambatan yang terjadi pada pendaftaran tanah secara sistematis pada tanah letter C, dan upaya penyelesaian jika terjadi permasalahan pada pendaftaran tanah secara sistematis pada tanah letter C.

BAB IV PENUTUP, dalam bab ini membahas mengenai uraian yang berisi tentang kesimpulan dan saran dari prnulis berdasarkan penelitian yang telah dilakukan,



BAB II KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pengertian Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata *cadastre* (Inggris), kadaster (Belanda), suatu istilah teknis untuk suatu rekaman (*record*), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Dalam bahasa Latin disebut *capistrum* yang berarti suatu registrasi atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah, sedangkan dalam bahasa Romawi disebut *Capotatio Terrens*, dalam artian yang tegas cadastre adalah record atau rekaman dari lahan-lahan, nilai dari tanah, dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan.³⁰

Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: “Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terusmenerus, 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” Rumusan pendaftaran tanah diatur

³⁰ Meray Hendrik Mezak, SH, MH. 2006. “Pendaftaran Tanah Sebagai Tanah Administrasi Pertanahan dan Jaminan Kepastian Hukum terhadap Pemegang Hak-hak Atas”, Law Review. Vol. VI No. 2. Fakultas Hukum. UPH. Jakarta, Hal. 67

dalam Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997.

Pendaftaran Tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas.³¹

Dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali terdapat dua metode yaitu:

1. Pendaftaran tanah secara sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

2. Pendaftaran tanah secara sporadis

Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

³¹ Jayadi setiabudi, 2012, "*Tata Cara Mengurus Tanah, Rumah Serta Segala Perizinannya*", Suka Buku, Jakarta, hal. 63.

Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pendaftaran tanah secara sistematis pada umumnya bersifat massal dan besar besaran, maka untuk melaksanakannya Kepala Kantor Pertanahan perlu dibantu oleh Panitia yang khusus dibentuk untuk itu, sehingga dengan demikian tugas rutin Kantor Pertanahan tidak terganggu.

Definisi pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 dapat diuraikan unsur-unsurnya yaitu :³²

- a. Adanya serangkaian kegiatan. Kata-kata “serangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat. Kegiatan pendaftaran tanah terdiri atas kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dan menghasilkan dua macam data yaitu data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta bebanbeban lain yang membebaninya.

³² Urip Santoso, 2012, “*Hukum Agraria Kajian Komprehensif*”, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, hal. 288.

- b. Dilakukan oleh Pemerintah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- c. Secara terus-menerus, berkesinambungan. Kata-kata “terus-menerus, berkesinambungan” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian agar tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.
- d. Secara teratur. Kata “teratur” dalam unsur ini menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara- negara lain yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.
- e. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun. Kegiatan 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.
- f. Pemberian surat tanda bukti hak. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat

atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

- g. Hak-hak tertentu yang membebaninya. Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

AP. Parlindungan berpendapat bahwa pendaftaran tanah berasal dari kata “*cadastre*” suatu istilah teknis dari suatu “*record*” (rekaman) menunjukan kepada luas nilai kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Dalam arti yang tegas “*cadaster*” adalah “*record*” (rekaman) dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan yang diuraikan dan didefinisikan dari tanah tertentu dan juga sebagai “*continues record*” (rekaman yang berkesinambungan dari hak atas tanah).³³

2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Undang-Undang Pokok Agraria sebagai dasar hukum pertanahan di Indonesia yaitu Pasal 19 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah. Terdapat dalam Pasal 19 ayat (1) yang berbunyi “Untuk

³³ *Ibid* Hal. 68.

menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Pendaftaran tersebut dalam Pasal 19 ayat (1) meliputi

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

Pendaftaran tanah dilaksanakan untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah, oleh sebab itu merupakan kewajiban bagi pemegang hak yang bersangkutan dan harus melaksanakannya secara terus menerus setiap ada peralihan hak atas tanah tersebut dalam rangka menginventarisasi data-data yang berkenaan dengan peralihan hak atas tanah tersebut menurut UUPA serta peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 guna mendapatkan sertifikat tanah sebagai tanda bukti yang kuat.³⁴

3. Data-data dan dokumen dalam pendaftaran tanah

Untuk mendapat kepastian hukum atas bidang tanah, diperlukan perangkat hukum tertulis, lengkap, jelas dan dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuan yang berlaku. Hal tersebut tercapai melalui pendaftaran tanah. sebagai bagian dari proses pendaftaran tanah, sertifikat sebagai alat pembuktian hak atas tanah terkuat diterbitkan. Dokumen-dokumen

³⁴ *Ibid* Hal. 78.

pertanahan sebagai hasil proses pendaftaran tanah adalah dokumen tertulis yang memuat data fisik dan data yuridis tanahbersangkutan. Dokumen-dokumen pertanahan dapat dipakai sebagai jaminan dan menjadi pegangan bagi pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan atas tanah.

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang di daftar dan keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan diatasnya. Sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang hak dan hak pihak lain, serta beban-beban lain yang membebani tanah tersebut.³⁵

Dokumen-dokumen hukum berkaitan dengan tanah adalah sebagai berikut:³⁶

1. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria 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.
2. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran yang sudah ada haknya

³⁵ Florianus SP Sangsun, 2007 *"Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah"*, Visi Media, Jakarta, 2007, hal. 16.

³⁶ Ibid, hal. 21.

3. Peta dasar pendaftaran tanah adalah peta yang memuat titik-titik bidang dasar teknik dan unsur-unsur geografis, seperti sungai, jalan, bangunan dan batas fisik bidang-bidang tanah.
4. Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.
5. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.
6. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.

Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan sesuatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.

4. Kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap

Pendaftaran Tanah dilaksanakan berdasarkan bentuk kriteria yang tercantum dalam Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Seluruh Wilayah Republik Indonesia. Terdapat 3 (tiga) kluster didalamnya, tetapi terdapat perubahan dalam Pasal 25 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyatakan sebagai berikut :

“Penyelesaian kegiatan PTSL terdiri atas 4 (empat) kluster, meliputi:

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

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

Menurut Boedi Harsono, kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia. Pendaftaran tanah untuk pertama kali (initial registration) meliputi tiga bidang kegiatan yaitu:³⁷

1. Bidang fisik atau teknis kadastral
2. Bidang yuridis dan
3. Penerbitan dokumen tanda-bukti hak

Kegiatan di bidang fisik mengenai tanahnya, yaitu untuk memperoleh data mengenai letaknya, batas-batasnya, luasnya, bangunan-bangunan dan/atau tanaman-tanaman penting yang ada di atasnya. Setelah dipastikan letak tanah

³⁷ Boedi Harsono, 2003, "Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya", Ed. Revisi, Cet.8. Djambatan, Jakarta, hal. 74

yang akan dikumpulkan data fisiknya, kegiatannya dimulai dengan penetapan batas-batasnya serta pemberian tanda-tanda batas di tiap sudutnya. Diikuti dengan kegiatan pengukuran dan pembuatan petanya. Penetapan batas dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), berdasarkan penunjukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, yang disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan (*contradictoire delimitatie*).³⁸

Kegiatan teknis kadastral ini menghasilkan peta pendaftaran yang melukiskan semua tanah yang ada di wikayah pendaftaran yang sudah di ukur. Untuk tiap bidang tanah yang haknya di daftar dibuatkan surat ukur.³⁹ Surat ukur sebagaimana yang di nyatakan dalam Pasal 1 angka 10 Peraturan Menteri Agraria Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyatakan bahwa:

“Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.”

Kegiatan bidang yuridis bertujuan untuk memperoleh data mengenai haknya, siapa pemegang haknya dan ada atau tidak adanya hak pihak lain yang membebaninya. Pengumpulan data tersebut menggunakan alat pembuktian berupa dokumen dan lain-lainnya. Kegiatan yang ketiga adalah penerbitan surat tanda bukti haknya.

4. Asas Pendaftaran Tanah

³⁸ Ibid, hal 75

³⁹ Ibid, hal 75

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas-asas sebagai berikut :⁴⁰

a. Asas Sederhana

Asas Sederhana 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 bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka pendaftaran tanah harus dapat terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

d. Asas Mutakhir

Asas muktahir dimaksud untuk kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan dan

⁴⁰ SP Florianus Sangsun. 2007. *"Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah"*, Visimedia, Jakarta, Hal. 17

masyarakat dapat memperoleh data yang benar setiap saat. Oleh karena itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

e. Asas Terbuka

Asas terbuka dimaksudkan untuk dapat memberikan akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat agar mendapatkan informasi mengenai pertanahan.

Adapun dokumen yang terkait dalam rangka pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, yaitu :⁴¹

1) Daftar Tanah

Daftar Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.

2) Surat Ukur

Surat Ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.

3) Daftar Nama

Daftar Nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan fisik dengan suatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.

⁴¹ Urip Santoso, 2010, "*Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*", Kencana, Jakarta, hal. 17-18

4) Buku Tanah

Buku Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

c. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

- a. Untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Karena kepada mereka masing-masing diberikan surat tanda bukti hak (sertipikat) oleh pemerintah.
- 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 yang sudah terdaftar, karena keterangan-keterangan tersebut yang disimpan Penyelenggara Pendaftaran Tanah, terbuka bagi umum. Dalam arti umum boleh mengetahui, dengan melihat sendiri daftar dan dokumen yang bersangkutan atau meminta keterangan tertulis mengenai data yang diperlukan di kantor tersebut.

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

d. Obyek Pendaftaran Tanah

Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menjadi obyek 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.

Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah maka pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah (Pasal 9 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997).⁴²

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditetapkan 2 (dua) macam kegiatan pendaftaran tanah, yaitu pertama kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, dan kedua kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah

⁴² *Ibid* Hal. 298.

Nomor 24 Tahun 1997. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah meliputi : pengumpulan dan pengolahan data fisik; pembuktian hak dan pembukuannya; penerbitan sertipikat; penyajian data fisik dan data yuridis; dan penyimpanan daftar umum dan dokumen. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi : pendaftaran perubahan dan pembebanan hak; dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.⁴³

B. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis.

1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis

Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997: “Pendaftaran tanah sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.” Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan dan pendaftaran ini merupakan inisiatif pemerintah.

⁴³ *Ibid* Hal. 136.

2. Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis menurut peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah :⁴⁴

1) Pasal 13 ayat (2), Adanya suatu rencana kerja.

Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria (Kepala Badan Pertanahan Nasional).

2) Pasal 8, Pembentukan Panitia Ajudikasi.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk.

3) Peraturan peta dasar pendaftaran Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Untuk pembuatan peta pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya. Jika suatu daerah tidak ada atau belum ada titiktitik dasar teknik nasional.

4) Penetapan batas bidang tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Penetapan tandatanda batas termasuk termasuk pemeliharaan wajib

⁴⁴ K. Wantjik, 1982, "Hak Anda Atas Tanah", Ghalia Indonesia, Jakarta, hal 60.

dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan sesuatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur.

5) Pembuatan peta dasar pendaftaran.

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.

6) Pembuatan daftar tanah. Bidang atau bidang-bidang tanah-tanah yang sudah dipetakan atau membutuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.

7) Pengumpulan dan penelitian data yuridis. Pasal 26 ayat (2) Untuk keperluan pendaftaran hak, atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis. Keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia Ajudikasi dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

8) Pengumpulan hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran.

Hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidangbidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 30 hari untuk memberikesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Pengumuman dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor

Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan seraf ditempan lain yang dianggap perlu.

9) Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis Setelah jangka waktu pengumuman berakhir (lewat 30 hari), data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh panitia adjudikasi pendaftaran tanah secara sistematis disahkan dengan berita acara. Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman masih ada kekurangan data fisik dan/atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan.

10) Pembukuan Hak.

Hak atas tanah daftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya. Bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftarkan. Pembukuan hak dilakukan berdasarkan alat bukti hak-hak lama dan berita acara pengesahan pengumuman data fisik dan data yuridis.

11) Penerbitan Sertifikat

Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah. Sertifikat diterbitkan oleh kantor

Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, ditanda-tangani oleh ketua panitia adjudikasi atas nama kepala kantor pertanahan Kabupaten/Kota. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang Namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

3. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis

Kegiatan Penyelenggaraan pendaftaran tanah pelaksanaannya diatur dalam PP No. 10 tahun 1961 dan telah berlangsung selama 35 tahun (hingga 1997) kemudian diganti dengan PP No. 24 tahun 1997. Proses pendaftaran tanah sistematis ini mulanya diatur melalui Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN (PMA/KBPN) No. 1 tahun 1995, yang dicabut dengan PMA/KBPN No. 3 tahun 1997 tentang Pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

C. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis

1. Tinjauan Tentang Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Pengertian program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dijelaskan bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek Pendaftaran Tanah

di seluruh wilayah Republik. Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.⁴⁵

Salah satu tahapan dari kegiatan pendaftaran tanah adalah kegiatan pengumpulan data fisik. Pengumpulan data fisik meliputi :⁴⁶

- 1) Penetapan batas bidang tanah.
- 2) Pengukuran batas bidang tanah.
- 3) Pemetaan bidang tanah.
- 4) Pengumuman data fisik.
- 5) Menjalankan prosedur dan memasukkan data dan informasi yang berkaitan dengan data fisik bidang tanah di aplikasi KKP dengan berpedoman kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengukuran dan pemetaan bidang tanah.

Pengumpulan data fisik dalam rangka percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap akan optimal hasilnya apabila dalam pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dilaksanakan secara sistematis mengelompok dalam satu wilayah desa/kelurahan lengkap, disamping harus didukung dengan adanya ketersediaan peta dasar pendaftaran tanah.

⁴⁵ Auliyaa Martati dan Lego Karjoko, 2017, *“Implementasi Asas Akuntabilitas Dalam Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”*, Semarang, Tesis, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, hal. 36.

⁴⁶ Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan, 2016, *“Petunjuk Teknis Pengukuran Dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap”*, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional. Hal. 17.

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

Berikut adalah dasar hukum diselenggarakannya program PTSL :

47

- 1) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.
- 2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 3) Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
- 4) Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.
- 5) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

⁴⁷ *Ibid* Hal. 18.

- 7) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- 8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

3. Obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Pasal 3 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyatakan bahwa : “obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali baik bidang tanah hak, tanah aset pemerintah/pemerintah daerah, tanah BUMN/BUMD, tanah desa, tanah negara, tanah masyarakat hukum adat, termasuk kawasan hutan, dan bidang tanah lainnya.”

4. Tujuan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dijelaskan bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tujuan dari program PTSL ini adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran

masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.⁴⁸

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

- 1) Waktu pelaksanaan relatif lebih cepat dibandingkan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah secara sporadik.
- 2) Mobilisasi dan koordinasi petugas ukur lebih mudah dilaksanakan.
- 3) Dapat sekaligus diketahui bidang-bidang tanah yang belum terdaftar dan yang sudah terdaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan.
- 4) Dapat sekaligus diketahui bidang-bidang tanah yang bermasalah dalam satu wilayah desa/kelurahan.
- 5) Persetujuan batas sebelah menyebelah (asas *contradictoir delimitatie*) relative lebih mudah dilaksanakan.
- 6) Dapat memperbaiki/melengkapi peta dasar pendaftaran

5. Prinsip Dalam Pendaftaran Tanah

Mengenai prinsip-prinsip yang terdapat dalam pendaftaran tanah dikemukakan oleh Prof. DR. A.P Parlindungan, S.H menjelaskan sebagai berikut:

1. Torrens Sistem

Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah menggunakan Torrens system, suatu system yang berbeda yang pernah dipergunakan yaitu Germaans system yang dipergunakan oleh Kantor Kadaster sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun

⁴⁸ Auliyaa Martati dan Lego Karjoko, *Op cit* hal. 37

1961 Tentang Pendaftaran Tanah. system Torrens yang memenuhi persyaratan yang ingin dicapai seperti yang dijelaskan oleh penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

- a. Sedapat mungkin disesuaikan dengan hukum adat yang masih berlaku
- b. Sederhana mungkin
- c. Dapat dipahami oleh rakyat

Ciri khususnya terletak pada sertifikat tanahnya di mana nama-nama dari pemegang haknya secara berurutan akan dapat terlihat dari pemegang yang pertama hingga yang terakhir dan setiap orang seakan-akan turut memegang arsip dari setiap peralihan.

2. Sistem Negatif.

Sertipikat hak tanah dianggap sebagai pembuktian yang kuat atas pendaftaran tanah, tetapi bukan berarti hakim harus menolak sesuatu perkara atas kemilikan atas sebidang tanah dengan tegas berpegang pada sertipikat yang sudah dimiliki seseorang. Pengertian asas negatif ialah bahwa selama tidak ada gugatan, maka pemegang hak (pemegang sertipikat) adalah pemegang satu-satunya dan berlaku sebagai pembuktian yang kuat. Namun jika ada yang menggugat dan penggugat dapat membuktikan dengan segala upaya pembuktian bahwa haknya lebih benar dari pemegang hak itu, maka hakim dapat memerintahkan untuk dibalik nama kepada yang lebih berhak. Penggantian nama pada sertipikat yaitu dengan melampirkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan pasti, memajukan permohonan kepada Dirjen Agraria untuk pembatalan sertipikat hak dan mohon memerintahkan kepada kepala subdirektorat Agraria Tingkat II, meletakkannya di atas nama yang menang atas gugatannya.

Berbeda dengan asas positif, setiap gugatan harus ditolak oleh hakim dan hanya berpedoman kepada nama yang tertera pada sertifikat tanah, dan menganggap ialah yang berhak dengan mengesampingkan segala gugatan.

3. Sistem publisitas.

Bahwa setiap orang dapat memperoleh informasi dari setiap lahan yang terdaftar di Kantor Pendaftaran Tanah. Dalam hal tertentu harus dimintakan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sebelum sesuatu tindakan dapat dilakukan, seperti pada pelelangan sesuatu hak atas tanah. dengan asas publisitas, maka setiap orang yang akan membeli ataupun akan mengikatkan hipotik/kreditverban atas sesuatu bidang tanah dapat memeriksa lebih dahulu di Kantor Pendaftaran Tanah ataupun tanah tersebut dalam sengketa ataupun dalam keadaan sita. Asas ini untuk menghindari komplikasi hukum yang timbul jika tidak digunakan asas publisitas ini.

4. Sistem spesialitas.

Asas ini menerangkan bahwa hak seseorang yang tercantum dalam sertipikat harus secara khusus terperinci di mana letak tanahnya sehingga dapat ditelusuri, tidak cukup dengan menyatakan bahwa seseorang itu mempunyai satu hak tanah di desa tertentu.

5. Rechtskadaster.

Bahwa pendaftaran tanah itu demi untuk kepastian hukum, bukan untuk keperluan perpajakan ataupun untuk keperluan perekonomian. Pembukuan hak. Untuk pendaftaran tanah pertama kalinya dibukukan dalam buku tanah dan bagaimana tata cara pembukuan itu diatur dengan pendaftaran tanah desa demi desa termasuk pengukuran dan perpetaan masing-masing hak dan atas setiap

bidang tanah diterbitkan surat ukur, sebagai kutipan dari pengukuran dari daftar surat ukur.

6. Rechtsverwerking.

Lampaunya waktu menyebabkan orang menjadi kehilangan haknya atas tanah yang semula dimilikinya. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria menganut Sistem Teori. Dapat diketahui dari alat bukti yang dihasilkan adalah berupa sertipikat dan buku tanah. Sesuai dengan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah menyatakan bahwa:

“(1)Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

(2)Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”.

6. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pasal 19 UUPA telah dicantumkan tujuan pendaftaran tanah yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh pemerintah guna menjamin kepastian

hukum di bidang pertanahan. Adapun secara garis besar tujuan pendaftaran tanah telah dicantumkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi:

1. Memberikan sebuah jaminan kepastian hukum serta perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah sehingga dapat menjadi bukti bahwa tanah tersebut merupakan tanah yang sah dimilikinya menurut hukum.
2. Menyediakan informasi bagi pihak-pihak terutama yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dapat dengan mudah memperoleh data-data mengenai tanah yang telah didaftarkan.
3. Mewujudkan sebuah tertib administrasi dalam pertanahan yang cermat dan teliti.

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah terdapat beberapa asas dalam pendaftaran tanah yaitu, asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka sebagai berikut :

1. Asas sederhana. Dalam sebuah pendaftaran tanah arti sederhana yaitu terkait dengan prosedur dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang tidak berbelit-belit dan mudah dipahami oleh masyarakat yang berkepentingan untuk mendaftarkan tanahnya.
2. Asas aman. Asas tersebut memiliki pengertian bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah dilaksanakan secara transparan, teliti, cermat sehingga hasilnya bisa memuaskan dan dapat memberikan jaminan kepastian hukum. sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum.

3. Asas Terjangkau. Maksud dari asas tersebut adalah keterjangkauan terkait dengan biaya penerbitan sertifikat tanah sehingga bagi mereka yang berkategori golongan ekonomi rendah yang membutuhkan bisa mendapat pelayanan yang sama.
4. Asas Mutakhir. Maksud dari asas tersebut adalah kelengkapan terhadap data-data yang memadai dalam pelaksanaannya. Data-data yang tersedia haruslah terpelihara dan seimbang atas pelaksanaannya. Data tersebut harus bersifat mutakhir.
5. Asas Terbuka. Maksud dari asas tersebut adalah pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan secara terbuka dan transparan bagi mereka yang membutuhkan data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan.
7. Konsep Hak Kepemilikan atas Tanah dan Pengaturannya

Hak milik atas tanah telah diatur oleh Pemerintah yaitu melalui pasal 28 huruf h ayat (4) UUD 1945 yang menyatakan bahwa:

”Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun” , sesuai dengan pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Untuk mewujudkan prinsip- prinsip dasar yang tertuang dalam aturan diatas maka ditetapkan hukum agraria nasional dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dalam pasal 2 dalam wujud hak menguasai dari Negara atas tanah yang memberi wewenang kepada Negara untuk :

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

orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;

3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Hak milik atas tanah telah diatur dalam pasal 20 UUPA bahwa hak milik atas tanah merupakan hak turun temurun yang telah diatur dalam hukum adat, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanahnya. Tak bisa dipungkiri bahwa hukum adat hidup ditengah-tengah masyarakat Indonesia. Hak milik atas tanah mempunyai sifat-sifat paling khusus antara lain, dapat berpindah tangan ke tangan orang lain karena pewarisan yang bersifat turun temurun, penggunaannya bebas tidak dibatasi selagi tidak bertentangan dengan undang-undang yang mengatur, hak atas tanah lainnya dapat diberikan diatas hak milik oleh pemiliknya.

8. Pendaftaran peralihan hak dan pembebanannya.
 - a) Setiap mutasi atas tanah harus didaftarkan dalam daftar sebenarnya dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara jabatan harus mengirimkan berkasnya ke kantor Pendaftaran Tanah. Untuk tertibnya maka hanya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) satu-satunya pejabat yang berwenang melakukan pembuatan akta pejabat atas tanah-tanah yang terdapat dalam daerah kerjanya.
 - b) Demikian pula mutasi karena lelang, maka Kantor lelang dalam waktu 3 hari sebelum pelelangan harus meminta keterangan kepada Kantor Pendaftaran Tanah.
 - c) Jika terjadi pewarisan, maka para ahli warisnya dengan ancaman denda diwajibkan mendaftarkan haknya itu kembali dengan surat keterangan

kewarisan, baik yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri, maupun oleh Kepala Desa dengan pengetahuan Camat atau kantor urusan agama Mahkamah Syariah untuk penduduk bumi putera ataupun dari notaris untuk golongan Eropah dan Cina dan dari Balai Harta Peninggalan atas Timur Asing lainnya.

9. Tahapan pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL)

Pasal 3 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Tahapan pelaksanaan program PTSL ini adalah sebagai berikut :⁴⁹

1) Perencanaan dan persiapan

Seluruh jajaran Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional memberikan informasi secara terbuka kepada masyarakat bahwa akan dilaksanakan pendaftaran tanah sistematis lengkap baik secara langsung ataupun melalui berbagai media.

2) Penetapan lokasi kegiatan PTSL.

Penetapan lokasi oleh Menteri atas usul kepala kantor wilayah

3) Pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi PTSL

Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah

⁴⁹ *Ibid* Hal. 38.

untuk keperluan pendaftarannya. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, kepala kantor pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Susunan Panitia Ajudikasi terdiri dari:

d. Seorang Ketua Panitia merangkap anggota, yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional.

e. Beberapa orang anggota yang terdiri dari :

1) Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah.

2) Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah

3) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa /Kelurahan yang ditunjuknya.

4) Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan

5) Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas

pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpulan data yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas, susunan dan kegiatannya diatur oleh Menteri.

4) Penyuluhan.

Dilakukan oleh Kantor Pertanahan beserta Panitia Ajudikasi Percepatan dan Satgas (satuan tugas) Yuridis bersama Satgas (satuan tugas) Fisik. Dalam penyuluhan disampaikan tahapan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap, dokumen yuridis yang perlu disiapkan dan jadwal pengumpulan data yuridis.

5) Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah.

Dilaksanakan oleh Pengumpul Data Yuridis yaitu seorang Aparatur Sipil Negara dan/atau non Aparatur Sipil Negara yang telah ditetapkan untuk melaksanakan tugas mengumpulkan data yuridis.

6) Pemeriksaan tanah.

Untuk memastikan keterangan yang tertuang dalam data yuridis sesuai dengan keadaan di lapangan.

7) Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah serta pembuktian hak.

Analisis dilakukan oleh Panitia Ajudikasi Percepatan terkait data kepemilikan yang memiliki hubungan hukum antara subyek/peserta pendaftaran tanah sistematis lengkap dengan

tanah obyek pendaftaran tanah sistematis lengkap yang kemudian hasilnya akan dikelompokkan berdasarkan ketentuan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

8) Penerbitan keputusan pemberian atau pengakuan Hak atas Tanah.

9) Pembukuan dan penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah.

Dalam Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun di daftar dengan membukukannya dalam buku tanah. Dalam buku tanah tercantum data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan apabila ada surat ukurnya maka dicatat pula ada surat ukur tersebut.

Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah. jika dalam buku tanah terdapat catatan menyangkut data yuridis, atau data fisik maka penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

10) Penyerahan Sertipikat Hak atas Tanah.

Tahapan pelaksanaan PTSL ini dilaksanakan sesuai dengan objek, subjek, alas hak, dan proses serta pembiayaan kegiatan program PTSL. Dalam rangka efisiensi dan efektivitas pelaksanaan PTSL ini maka kepala Kantor Pertanahan menetapkan penyebaran target PTSL

yang dikonsentrasikan pada beberapa kabupaten/kota dalam satu provinsi secara bertahap, dengan memperhatikan dan mempertimbangkan ketersediaan sumber daya manusia yang ada dilingkungan Kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah BPN.

10. Ruang Lingkup Pekerjaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Ruang lingkup pengukuran dan pemetaan bidang tanah sistematis lengkap ini adalah sebagai berikut:⁵⁰

- 1) Ketersediaan Peta Dasar Pendaftaran Tanah.
- 2) Metode Pelaksanaan Pengukuran dan pemetaan Bidang tanah.
- 3) Petugas Pelaksana Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah.
- 4) Proses Pengukuran Bidang Tanah dan Pengumpulan Informasi Bidang Tanah.
- 5) Pelaksanaan Pemetaan Bidang Tanah.
- 6) Entri data dan integrasi data dalam aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP).
- 7) Pengumuman.
- 8) Kendali mutu kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah sistematis lengkap.
- 9) Pelaporan.

D. Tinjauan Tentang Pengertian Letter C

“Letter C merupakan tanda bukti berupa salinan catatan yang dari Kantor Desa atau Kelurahan”. Sebagian masyarakat masih banyak yang

⁵⁰ Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan, *op cit.* hal. 19

belum mengerti apa yang dimaksud dengan Letter C, karena sebagian masyarakat masih menganggap Letter C sebagai bukti kepemilikan tanah. Padahal setelah Undang-Undang Pokok Agraria lahir dan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hanya sertipikat hak atas tanah yang diakui sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Kurang atau minimnya bukti kepemilikan atas tanah menjadi salah satu penyebab dari minimnya proses pendaftaran hak atas tanah. Untuk proses pembuatan sertipikat maka mereka harus memiliki surat-surat kelengkapan untuk tanah yang mereka miliki.⁵¹

Bukti kepemilikan tanah dari Kantor Kelurahan/Desa disebut dengan Letter C, adapun Isi dari Letter C adalah sebagai berikut :⁵²

- 1) Nama pemilik.
- 2) Nomor urut pemilik.
- 3) Nomor bagian persil.
- 4) Kelas desa.
- 5) Menurut daftar pajak bumi yang terdiri atas :
 - a. Luas tanah, hektar (ha) dan are (da)
 - b. Pajak, R (Rupiah) dan S (Sen).
- 6) Sebab dan hal perubahan mengenai Kepala Desa/Kelurahan yaitu, tanda tangan dan stempel desa.

⁵¹ A.P Parlindungan, 1999, "Pendaftaran Tanah Indonesia", Mandar Maju, Bandung, hal.31.

⁵² *Ibid.* Hal 32

Dalam buku Letter C yang sangat berperan. Pertama pemilik tanah dan yang berwenang mencatat keterangan tersebut dalam buku Letter C:⁵³

- a. Pemilik tanah Pihak adalah pihak yang keterangan mengenai tanahnya baik persil, kelas desa, luas tanah, besarnya pajak di catat di dalam buku Letter C. Berarti pemilik tanah ini adalah seorang yang menguasai dan memiliki hak atas tanah tersebut.¹³⁸ Pendaftaran pada waktu itu yang kita kenal hanyalah pendaftaran untuk hak-hak atas tanah yang tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat. Pendaftaran tanah pajak, seperti girik, petuk, dan letter C yang dilakukan oleh kantor-kantor pajak terutama dipulau jawa.
- b. Pihak yang mencatat buku Letter C. Pihak yang berwenang disini adalah Perangkat Desa/Kelurahan, yang dilakukan secara aktif dalam pengertian adalah bukan pemilik tanah yang datang ke Kantor Desa/Kelurahan untuk mencatat keterangan tanah yang mereka miliki, tetapi secara otomatis Perangkat Desa/Kelurahan yang mencatat.

Mengenai tindakan yang aktif Perangkat Desa/Kelurahan ini tidak hanya dalam hal pencatatan buku Letter C saja tetapi suatu kegiatan atau transaksi-transaksi yang terjadi di desa mereka, misalnya seperti :

54

- 1) Hibah.
- 2) Jual beli.
- 3) Kewarisan.

⁵³ Christianawati,2003 “Perananan Kutipan Letter C Dalam Memperoleh Hak Atas Tanah”, Unair, Surabaya, hal. 23.

⁵⁴ *Ibid* Hal 24.

4) Bagi hasil dan sebagainya.

Mengenai hal ini terdapat Instruksi Presiden tahun 1980. Sebagai contoh Instruksi Presiden Indonesia No. 13 tahun 1980 tanggal 10 September 1980. Pedoman Pelaksanaan Undang-undang No. 2 tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil Pasal 6 ayat 1 “Para Kepala Desa secara aktif mengadakan pencatatan mengenai perjanjian bagi hasil yang ada di desanya masing-masing untuk dihimpun dalam daftar yang disediakan untuk itu dan dilaporkan kepada Camat yang bersangkutan.

Jadi dalam hal pihak yang berwenang mencatat buku Letter C ini adalah Perangkat Desa/Kelurahan secara aktif, dan di dalam buku Letter C ditanda tangani oleh Kepala Desa/Kelurahan.

E. Tinjauan Tentang Hak Milik Atas Tanah

1. Pengertian Hak Milik atas tanah

Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Peralihan hak milik dapat dilakukan melalui jual beli, hibah, atau juga melalui pewarisan. Hak Milik memiliki sifat turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli warisnya selama memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik.⁵⁵ Terkuat

⁵⁵ Ali Achmad Chomzah, 2002, “*Hukum Pertanahan Cetakan I*”, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, hal.5.

maksudnya adalah Hak Milik Hak milik sebagai hak yang terkuat berarti hak tersebut tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain. Terpenuhi artinya Hak Milik memberikan wewenang yang paling luas dibandingkan dengan hak-hak yang lain, ini berarti Hak Milik dapat menjadi hak induk dari hak-hak lainnya, misalnya pemegang hak milik dapat menyewakannya kepada orang lain.

Selama tidak dibatasi oleh penguasa, maka wewenang dari seorang pemegang Hak Milik tidak terbatas. Selain bersifat terkuat dan terpenuh, Hak Milik juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Beralihnya Hak Milik kepada pihak lain dapat dilakukan dengan cara jual beli, hibah, tukar-menukar, pemberian wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan Hak Milik. Perlu juga diperhatikan bahwa Hak Milik tidak dapat dialihkan kepada orang asing dan badan hukum karena orang asing dan badan hukum tidak dapat menjadi subyek Hak Milik, sehingga peralihannya menjadi batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.⁵⁶

Pada prinsipnya Hak Milik atas tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria yang menentukan bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial” artinya tidak dibenarkan bahwa Hak Milik yang dipunyai seseorang dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi tetapi juga tetap memperhatikan kepentingan masyarakat luas.⁵⁷ Adanya fungsi sosial tidak

⁵⁶ Adrian Sutedi, 2009, “*Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*”, Sinar Grafika, Jakarta, hal.2.

⁵⁷ Eddy Ruchiyat, 1992, “*Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*” Cetakan III, Penerbit Alumni, Bandung, hal.44.

berarti bahwa kepentingan perseorangan diabaikan dengan kepentingan masyarakat akan tetapi seimbang antara kepentingan pribadi dengan kepentingan masyarakat.

2. Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah

Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah diatur dalam Pasal 23 Undang-Undang Pokok Agraria yang menentukan bahwa :

- 1) Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- 2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pendaftaran Hak Milik atas tanah merupakan suatu hal yang wajib dilakukan, bahkan terhadap setiap bentuk peralihan, hapusnya dan pembebanan terhadap Hak Milik atas tanah wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Yang didaftarkan adalah akta yang memuat perbuatan hukum yang melahirkan hak atas tanah, pendaftaran tanah menghasilkan tanda bukti hak berupa sertipikat hak atas tanah yang merupakan alat pembuktian yang kuat.⁵⁸

3. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah

⁵⁸ Kartini Muljadi dkk, 2005, “*Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-Hak Atas Tanah*” Edisi 1, Cetakan III, Kencana Prenada Media, Jakarta, hal.85.

Hak Milik atas tanah dapat terjadi melalui tiga cara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 22 UUPA, yaitu :⁵⁹

a. Hak Milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat

Hak Milik atas tanah terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembukaan hutan) atau terjadi karena timbulnya lidah tanah (Aanslibing). Yang dimaksud dengan pembukaan tanah adalah pembukaan tanah (pembukaan hutan) yang dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat Hukum Adat yang dipimpin oleh ketua adat melalui tiga sistem penggarapan, yaitu matok sirah matok galeng, matok sirah gilir galeng, dan sistem bluburan. Yang dimaksud dengan lidah tanah (Aanslibing) adalah tanah yang timbul atau muncul karena berbeloknya arus sungai atau tanah yang timbul di pinggir pantai, dan terjadi dari lumpur, lumpur tersebut makin lama makin tinggi dan mengeras sehingga akhirnya menjadi tanah.

b. Hak Milik atas tanah yang terjadi karena penetapan pemerintah

Hak Milik atas tanah ini semula berasal dari tanah Negara dan terjadi karena permohonan pemberian Hak Milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI). Apabila pemohon telah memenuhi persyaratan yang ditetapkan, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak

⁵⁹ Urip Santoso, 2012, "Hukum Agraria Kajian Komprehensif", Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, hal.9

(SKPH) dan SKPH ini wajib didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan Sertipikat Hak Milik sebagai tanda bukti hak, pendaftaran SKPH menandai lahirnya Hak Milik atas tanah.

c. Hak Milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang

Terjadinya Hak Milik atas tanah ini atas dasar ketentuan konversi (perubahan) menurut UUPA. Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, semua hak atas tanah yang ada harus diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Yang dimaksud dengan konversi adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA (Pasal 16 UUPA). Konversi adalah perubahan status hak atas tanah dari hak atas tanah menurut hukum yang lama sebelum berlakunya UUPA menjadi hak atas tanah menurut UUPA.

4. Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan Hak Milik atas tanah adalah sebagai berikut :⁶⁰

a. Beralih

⁶⁰ *Ibid* Hal. 94.

Beralih artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka Hak Miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.

b. Dialihkan/ pemindahan hak

Dialihkan/ pemindahan hak artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual-beli, tukarmenukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, lelang. Berpindahnya Hak Milik atas tanah karena dialihkan/ pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang atau Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang.

5. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah

Menurut ketentuan Pasal 27 UUPA, Hak Milik hapus karena :⁶¹

- 1) Tanahnya jatuh kepada negara :
 - a. Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 UUPA.
 - b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
 - c. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
 - d. Karena diterlantarkan.

⁶¹ Adrian Sutedi, 2009, “Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya”, Sinar Grafika, Jakarta, hal.2.

- e. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA.
- 2) Tanahnya musnah Hak Milik yang menjadi hapus jika tanahnya jatuh kepada Negara karena diserahkan secara sukarela, biasanya penyerahan tanah tersebut dilakukan dengan “melepaskan hak” dengan tujuan gar diberikan kepada suatu pihak tertentu dengan hak atas tanah yang baru. Selain itu hak milik juga hapus apabila terjadi pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan peraturan landreform yang mengenai pembatasan maksimum dan larangan kepemilikan tanah pertanian secara absentee berdasarkan ketentuan yang berlaku.

F. Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah Dalam Pandangan Islam

Syariat Islam tidak mempunyai satu teori lengkap yang berhubungan dengan sistem pertanahan atau Undang-Undang Pertanahan. Perkembangan Undang-Undang pertanahan Islam secara ringkas dapat dilihat dari praktek-praktek yang dilaksanakan oleh Rasulullah SAW serta para sahabat dalam pemerintahan mereka masing-masing. Pada zaman Rasulullah SAW tidak banyak yang timbul persoalan-persoalan yang berhubungan dengan tanah, kecuali yang berkaitan dengan harta-harta rampasan perang (*ghanimah*) Ghanimah adalah harta kekayaan yang diperoleh orang-orang Muslim dan non-Muslim melalui peperangan. Ghanimah ini tidak hanya berupa harta (baik bergerak ataupun tidak), tetapi juga orang-orangnya dapat berupa tawanan perang ataupun perempuan dan anak-anak.

Tanah merupakan salah satu faktor produksi penting yang harus dimanfaatkan secara optimal. Sebagai sumber hukum Islam, di dalam AlQur'an banyak ditemukan ayat-ayat yang berbicara tentang bumi/tanah sebagai karunia Allah SWT kepada manusia. Hal ini ditunjukkan dengan banyaknya kata-kata al-

ard (الرض) diungkap oleh Al-Qur'an, seperti yang terdapat di dalam QS. An-Nahl: 65⁶²

$$\begin{aligned} & \notin \mu \in / \exists \cup \square \mid \mu \rho \ominus \sigma \mid \left[\text{TM}! \exists \tau \text{B} \notin \text{TM}! \exists \psi \vartheta \Upsilon \Upsilon \vartheta \exists \# \zeta \bar{\notin} \text{B} \tau \text{A} \tau \square \text{P} \rho \& \spadesuit ! \exists \# \cup \rho \right. \\ & \left. \text{Z} \pi \tau \square \text{Y} \psi \psi \tau \notin \vartheta \equiv \sigma \square \square \in \right] \blacklozenge \beta \in) 4 ! \exists \pi \kappa \subset \text{E} \backslash \theta \tau \text{B} \psi \square \left(\tau / \cup \vee \right) \square \Phi \{ \exists \# \\ & \cap \notin \in \cup \tau \beta \theta \ominus \backslash \psi \vartheta \left(\Upsilon \circ \square 5 \Theta \right) \theta \sigma \} \notin \varphi \vartheta \end{aligned}$$

Artinya: *“Dan Allah menurunkan dari langit air (hujan) dan dengan air itu dihidupkan-Nya bumi sesudah matinya. Sesungguhnya pada yang demikian itu benar-benar terdapat tanda-tanda (kebesaran Tuhan) bagi orang-orang yang mendengarkan (pelajaran).”* (QS. An-Nahl: 65)

Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan di bumi termasuk tanah pada hakikatnya adalah milik Allah SWT. Firman Allah SWT dalam QS. Al-Maidah: 120

$$4 \leq \bar{\subset} \kappa \square \notin \mid \exists \tau \text{B} \cup \rho \cap \vee \square \Phi \{ \exists \# \cup \rho \notin \text{N} \equiv \cup \theta \approx \psi \vartheta \Upsilon \Upsilon \vartheta \exists \# \diamond \tau \mid = \ominus \text{B} \leftarrow !$$

$$\cap \supset \notin \cup \tau \square \square \notin \square \sigma \% \& \text{TM} \left(\ominus \xi \leftrightarrow \cup \varepsilon \equiv \text{TM} . 4 \square \vee ? \tau \ominus \cup \theta \backslash \delta \cup \rho \right)$$

Artinya: *“Kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan apa yang ada di dalamnya; dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.”* (QS. Al-Maidah: 120)

Kepemilikan lahan di dalam Islam sangat tergantung dengan status tanah yang bersangkutan apakah tanah yang diperoleh karena penaklukan atau tidak. Kepemilikan atas tanah tergantung pula dengan status pemanfaatannya apakah untuk pertanian atau untuk selain pertanian. Juga status lahan tersebut apakah

⁶² Nurhayati A, 2014, “Studi Komparatif Ganti Rugi Atas Tanah Ditinjau dari Perspektif Hukum Islam dan Hukum Agraria Nasional”. (Disertasi Program Doktor Hukum Islam IAIN Sumatera Utara, Medan, hal. 45.

tanah yang mati ataukah tanah yang sudah pernah dihidupkan. Serta tanah tersebut apakah dimiliki oleh individu ataukah oleh Negara. Dalam Islam, setiap individu mempunyai hak untuk memiliki harta/aset termasuk tanah dan berhak pula untuk mentasarufkannya sesuai dengan keinginan pemilik. Hak milik secara individual memang diakui keberadaannya sebagai hak yang melekat pada setiap individu yang didasarkan pada prinsip *hifz al-mal* (memelihara harta). Namun demikian kebebasan individu atas hak miliknya dalam penggunaannya dibatasi oleh hak-hak orang lain.⁶³

Seperti firman Allah dalam Q.S. Al-Baqarah : 188

وَلَا تَأْكُلْ أَمْوَالَكُم مِّن بَيْنِكُمْ أَسْوَأَ الَّذِي أُنزِلَ عَلَيْكُمْ فِي حَقِّكُمْ ۚ إِنَّكُمْ كُنْتُمْ عِندَهُ مُذْتَلِمِينَ ﴿١٨٨﴾

Artinya: *“Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang bathil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui.”* (Q.S. Al-Baqarah: 188)

Sistem pembagian hak pemilikan tanah berlaku dalam wilayah kekuasaan Islam, yakni :

- a. *Iqta*” (Sistem Pemilikan Individu)

⁶³ *Ibid.* hal. 50.

Iqta” disebut juga pemberian tanah Negara, yang merupakan adat kebiasaan dari zaman Rasulullah. *Iqta*” berarti cara pemberian atau penyerahan satu *qati*”ah (sebidang tanah). Jadi *iqta*” bermakna pemberian tanah Negara untuk lahan perkebunan seseorang. Rasulullah memberikan tanah kepada orang yang dikendakinya, tentu saja dalam pemberian itu yang diutamakan adalah kaum muslim yang memerlukan pertolongan.⁶⁴

Para ulama fiqh menyatakan bahwa pihak penguasa dibolehkan menyerahkan penggarapan lahan kosong yang dimiliki seseorang kepada seorang yang dianggap cakap untuk menggarap lahan itu, baik penyerahan lahan itu berupa pemilikan, maupun merupakan hak memanfaatkan lahan itu selama waktu tertentu. Seperti dalam hadist Rasulullah SAW: “*Dari Alqamah bin Wa’il diceritakan dari ayahnya (Wa’il bin Hajar) Bahwasanya Nabi SAW telah menetapkan sebidang tanah di Hadramat (Yaman) dan mengirim Mu’awiyah untuk menentukannya.*” (HR. At-Tirmidzi).⁶⁵

b. *Hima*’ (Sistem Pemilikan Tanah Kolektif)

Hima’ merupakan institusi paling penting yang biasa berlaku pada masa Khalifah Umar. Tanah yang dimiliki satu orang atau lebih, dikerjakan oleh sebuah suku dan hasilnya digunakan untuk kepentingan bersama. Dasar *hima*’ biasanya berlatar belakang makanan dan air. Di dalam *hima*’ biasanya terdapat satu atau lebih sumber mata air. Institusi *hima*’ juga dapat ditemui di desa-desa. Mereka memiliki *hima*’ sendiri tempat ternak-ternaknya merumput. *Hima*’ biasanya mencakup wilayah yang luas. *Hima*’ ar-rabadhah semula berukuran 1 baris (4 *farsakh*) pada setiap sisinya, *hima*’ *dir’iyah* yang termahsyur mulanya lebih luas

⁶⁴ Irfan Mahfud Ra’ana, *Op. Cit.* hal. 41.

⁶⁵ Abdul Rahman, *Op. Cit.* hal. 30

lagi. Pada awalnya hak *hima'* tidak berlaku permanen, tapi kemudian diduduki menetap oleh suatu suku untuk beberapa periode sampai dianggap sah sebagai milik mereka. Hasil penggarapan tanah *hima'* harus dikeluarkan untuk ushr (semacam zakat). Bila ushr tidak dibayar, penguasaan *hima'* bisa dicabut.⁶⁶

Pengakuan Islam terhadap pemilikan tanah, menyebabkan pemilik tanah memiliki hak-hak atas tanah, yaitu:

- 1) *Al-Milkiyah* (Hak Milik) Hukum Islam mengakui adanya hak kepemilikan manusia, meskipun hak itu hanya terbatas pada legalitas pengelolaan dan pemanfaatannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan. Allah memberikan hak dan wewenang kepada manusia untuk memiliki, mengelola dan memanfaatkan seluruh benda yang ada termasuk di dalamnya bumi dan segala isinya. Konsep hak milik atau kepemilikan dalam Islam, dalam terma *fiqh* sering disebut sebagai *milkiyah*.⁶⁷
- 2) *Ijarah* (Hak Sewa)

Ijarah berasal dari kata *al-ajru* yang arti menurut bahasanya ialah *al-'iwadh* yang dalam bahasa Indonesianya ialah ganti dan upah. Sedangkan menurut istilah, Sayyid Sabiq mengemukakan bahwa *ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.⁶⁸ Penguasaan manfaat pada sewa menyewa dapat beralih pada penyewamya setelah manfaat itu ditukar dengan imbalan.. Selanjutnya para

⁶⁶ Irfan Mahfud Ra'ana, *Op. Cit.* hal. 45-46.

⁶⁷ Nurhayati A, 2017, "*Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria*". *Jurnal Al-Muqaranah*, Vol. 5 No. 1, hal. 34.

⁶⁸ Hendi Suhendi, 2010, *Fiqh Muamalah*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 114-115.

ulama fiqh juga sepakat bahwa di samping memanfaatkan sendiri, penyewa juga boleh menyewakan benda itu kepada orang lain selama penyewa kedua ini memanfaatkannya sebagaimana hak manfaat yang dikuasai oleh penyewa pertama.⁶⁹

3) *Muzara'ah* (Hak Pakai – Hak Bagi Hasil)

Hak pakai dalam Islam adalah bagi hasil atau lebih dikenal dengan istilah *muzara'ah* yaitu akad transaksi pengolahan tanah atas apa yang dihasilkannya. Maksudnya adalah suatu kesepakatan antara empunya tanah dengan yang mengerjakan tanah (petani) dengan perjanjian pemberian hasil atau bagi hasil disesuaikan dengan kesepakatan antara kedua belah pihak (petani dan pemilik tanah).⁷⁰

4) *Ihya' al-Mawat* (Membuka Tanah)

Hukum Islam mengenal lembaga tanah terlantar dengan istilah *ihya' al mawat* (membuka tanah), yang artinya lahan mati dan belum pernah ditanami sehingga tanah tersebut dapat memberikan manfaat untuk tempat tinggal dan bercocok tanam.⁷¹ Tanah baru tersebut belum pernah dikerjakan oleh siapa pun, dalam artian tanah itu belum dipunyai orang atau

⁶⁹ Nurhayati A., *Op. Cit.* hal. 37.

⁷⁰ *Ibid.*

⁷¹ *Ibid.* hal. 38.

tidak diketahui siapa pemiliknya.⁷² Barangsiapa yang telah menempati tanah yang tidak dimiliki seorangpun untuk kemudian memperbaikinya dan mengolahnya, maka tanah tersebut menjadi miliknya. Jika dia menelantarkan dan tidak mengurusnya selama tiga tahun, maka hak milik atas tanahnya terhapus.⁷³

5) *Rahn* (Hak Gadai)

Menurut bahasa gadai (*al-rahn*) berarti *al-tsurub* dan *al-habs* yaitu penetapan dan penahanan. Menurut istilah syara', yang dimaksud dengan *rahn* ialah menjadikan suatu benda berharga dalam pandangan syara' sebagai jaminan atas utang selama ada dua kemungkinan, untuk mengembalikan uang itu atau mengambil sebagian benda itu.⁷⁴ Oleh karena itu Islam juga menetapkan cara-cara melindungi hak milik ini, baik melindungi dari pencurian, perampokan, atau perampasan. Juga seorang pemilik harta mempunyai hak mentasarufkan hartanya dengan cara menjualnya, menggadaikannya, memberikannya dan lain sebagainya dari hak-hak tasaruf yang diperkenankan syara' dan hak-hak pengambilan manfaatnya.⁷⁵

6) Wakaf

⁷² Sulaiman Rasjid, 2001, *Fiqh Islam*, Sinar Baru Algensido, Bandung, hal. 335.

⁷³ Quthb Ibrahim Muhammad, 2002, "*Kebijakan Ekonomi Umar Bin Khattab, terjemahan Ahmad Syarifuddin Shaleh*" Pustaka Azzam, Jakarta, hal. 95.

⁷⁴ Hendi Suhendi, *Op. Cit.* hal. 105-106.

⁷⁵ A. Djazuli, 2013, "*Fiqh Siyasah Implementasi Kemaslahatan Umat dalam Rambu-rambu Syariah*" Kencana, Jakarta, hal. 208.

Perkataan *waqf* menjadi wakaf dalam bahasa Indonesia berasal dari kata kerja bahasa Arab *waqafa-yaqifu-waqfan* yang berarti ragu-ragu, berhenti, meletakkan, memahami, mencegah, menahan, mengatakan, memperlihatkan, meletakkan, memperhatikan, mengabdikan dan tetap berdiri.⁷⁶ Pada intinya, kata wakaf berarti menahan, mencegah atau melarang dan diam. Dikatakan menahan karena wakaf ditahan dari kerusakan, penjualan dan semua tindakan yang tidak sesuai dengan tujuan wakaf.

Praktik perwakafan yang telah lama dilaksanakan di Indonesia ialah wakaf tanah. Sebagian besar tanah wakaf di Indonesia digunakan untuk rumah ibadah, perguruan tinggi Islam dan lembaga-lembaga keagamaan Islam lainnya.⁷⁷ Wakaf sebagai salah satu bentuk dari ibadah telah dikenal oleh manusia sejak zaman dahulu terbentuk dari tatanan kehidupan bermasyarakat di muka bumi. Wakaf juga sebagai konsep sosial yang memiliki dimensi ibadah, dan juga disebut sebagai amal jariyah. Dimana pahala yang didapat oleh wakif (orang yang mewakafkan) akan selalu mengalir selama harta tersebut masih ada dan bermanfaat. Seperti menyediakan pelayanan umum yang dibutuhkan oleh manusia secara keseluruhan atau kebanyakan anggota masyarakat.⁷⁸

⁷⁶ Ahmad Warson Munawwir, 1997, "*Kamus Al Munawwir*", Pustaka Progressif, Surabaya, hal.1576.

⁷⁷ Yasin Arief S., Tali Tulab, 2018, "Model Pengelolaan Tanah Wakaf Di Kota Semarang", *Ulul Albab: Jurnal Studi dan Penelitian Hukum Islam*, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, Vol. 2, No. 1, Oktober, hal. 65.

⁷⁸ Yasin Arief S., Tali Tulab, 2018 "Model Pengelolaan Tanah Wakaf Di Kota Semarang", *Ulul Albab: Jurnal Studi dan Penelitian Hukum Islam*, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, Vol. 2, No. 1, Oktober, 2018, hal. 64.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara Sistematis Pada Tanah Letter D di Kabupaten Kudus

Penyelenggaraan pendaftaran tanah akan menghasilkan suatu produk akhir yaitu berupa sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Namun dalam pelaksanaannya, pasti ada hambatan, baik dalam pelaksanaan administrasi maupun dari masyarakat itu sendiri. Masyarakat masih ada yang belum begitu mengerti akan pentingnya suatu pendataan tanah. Pemegang hak atas tanah berhak mendapatkan bukti otentik yang berkekuatan hukum tentang kepemilikan tanahnya dari lembaga yang berwenang, yaitu Badan Pertanahan Nasional.⁷⁹

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1 Angka (2) Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftarantah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.⁸⁰

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilaksanakan dalam rangka mewujudkan kehadiran Negara di bidang pertanahan dengan memberikan jaminan kepastian hukum Hak Atas Tanah. sebagaimana diamanatkan dalam pasal 19

⁷⁹ Ali Achmad Chomzah, 2004, "Hukum Agraria Pertanahan Indonesia" Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004, hal. 23.

⁸⁰ *ibid*

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pemerintah berkewajiban menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia Kabupaten Kudus menjadi penting setiap jengkal tanah memiliki kepastian hukum untuk meminimalisir adanya konflik yang semakin banyak. Namun, tak semua masyarakat memiliki pengetahuan tentang cara pendaftaran tanah, cara memperoleh sertifikat, dan cara Badan Pertanahan Nasional memproses permohonan sertifikat tanah. Selain soal sertifikasi tanah, masyarakat juga masih banyak yang kurang paham bagaimana memproses pendaftaran tanah secara sistematis lengkap. Padahal masyarakat memiliki kesempatan jaminan hukum atas tanahnya lewat proses pendaftaran secara sistematis lengkap.

Berdasarkan hasil penelitian di Kantor BPN Kabupaten Kudus diketahui bahwa secara garis besar tahapan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap atau PTSL di Kabupaten Kudus dibagi menjadi beberapa tahapan:

1. Perencanaan dan Persiapan PTSL dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan menetapkan penyebaran target PTSL di Kabupaten Kudus dan selanjutnya Kepala Kantor Wilayah BPN dapat melakukan mobilisasi/penugasan pegawai Kantor Wilayah BPN dan dari Kantor Pertanahan ke Kantor Pertanahan lain dengan memperhatikan dan mempertimbangkan ketersediaan sumber daya manusia yang ada di lingkungan Kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah BPN Penugasan pegawai tersebut diperbantukan untuk melaksanakan PTSL pada Kantor Pertanahan yang ditunjuk dibuat dalam bentuk keputusan.

2. Penetapan Lokasi Kegiatan PTSL Tahapan penetapan lokasi kegiatan PTSL dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan menetapkan lokasi kegiatan PTSL di wilayah kerjanya. Penetapan Lokasi tersebut dilakukan dalam satu wilayah kelurahan atau secara bertahap bagian demi bagian dalam satu hamparan.

Pendaftaran tanah melalui PTSL tersebut dalam rangka pemberian kepastian hukum di bidang pertanahan yang memerlukan tersediannya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten. Dengan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, siapapun yang berkepentingan akan dengan mudah dapat mengetahui kemungkinan apa yang tersedia baginya untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukannya, bagaimana cara memperolehnya, hak-hak, kewajiban serta larangan-larangan apa yang ada dalam menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi apa yang dihadapinya jika diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang dipunyainya.

3. Pembentukan dan Penetapan Panitia Ajudikasi PTSL dilaksanakan dan dibentuk oleh Kepala Kantor Pertanahan. Adapun susunan Panitia Ajudikasi PTSL terdiri atas
 - a. Ketua Panitia merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan.
 - b. Wakil Ketua yang membidangi infrastruktur agraria merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan infrastruktur pertanahan.

- c. Wakil Ketua yang membidangi hubungan hukum agraria merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan hubungan hukum pertanahan.
- d. Sekretaris yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan.
- e. Kepala Desa/Kelurahan setempat atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya.
- f. Anggota dari unsur Kantor Pertanahan sesuai kebutuhan. Dengan mempertimbangkan ketersediaan sumber daya aparat pelaksana, setiap Panitia Ajudikasi PTSL dapat dibentuk untuk lebih dari 1 (satu) atau untuk beberapa wilayah kecamatan dengan melibatkan unsur perangkat setiap desa/kelurahan yang bersangkutan.

Panitia Ajudikasi PTSL tersebut mempunyai tugas sebagai berikut:

- b) Menyiapkan rencana kerja PTSL.
- c) Mengumpulkan Data Fisik dan dokumen asli Data Yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya.
- d) Memberikan asistensi terhadap kelengkapan persyaratan bukti kepemilikan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- e) Memeriksa kebenaran formal Data Fisik dan data Yuridis alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah.
- f) Mengumumkan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah yang sudah dikumpulkan.

- g) Memfasilitasi penyelesaian sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan.
 - h) Mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud dalam huruf e yang akan digunakan sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak serta pendaftaran hak.
 - i) Menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan kepada Kepala Kantor Pertanahan.
 - j) Melakukan supervisi pelaksanaan dan hasil pekerjaan Satuan Tugas Fisik dan Satuan Tugas Yuridis. Dalam melaksanakan tugas-tugas tersebut Panitia Ajudikasi PTSL dibantu oleh Satuan Tugas Fisik (Satgas Fisik) dan Satuan Tugas Yuridis (Satgas Yuridis) yang dibentuk pada masing-masing kelurahan atau meliputi beberapa kelurahan.
4. Penyuluhan Tahapan penyuluhan dilakukan oleh Kantor Pertanahan beserta Panitia Ajudikasi PTSL, Satgas Fisik dan Satgas Yuridis, yang dilaksanakan dengan memberikan penjelasan sebagai berikut:
- a. Manfaat bagi masyarakat, pemerintah dan negara atas hasil pelaksanaan program PTSL.
 - b. Penetapan dan pemasangan tanda batas masing-masing bidang tanah.
 - c. Dokumen yuridis yang perlu disiapkan.
 - d. Jadwal pengukuran bidang tanah dan pengumpulan data yuridis oleh Satgas Fisik dan Satgas Yuridis.
 - e. Hasil akhir kegiatan program PTSL.

- f. Pembiayaan yang disediakan oleh Pemerintah dan/atau sumber lain yang sah melalui kegiatan PTSL.
 - g. Kemungkinan biaya dan/atau pajak yang akan ditanggung oleh peserta kegiatan PTSL.
5. Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis Bidang Tanah Tahapan pengumpulan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan yang meliputi pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur. Pembuatan peta dasar pendaftaran tersebut merupakan dasar untuk pembuatan peta pendaftaran. Pada pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, peta dasar pendaftaran digunakan untuk memetakan bidang-bidang tanah yang sebelumnya sudah didaftar. Sedangkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadis peta dasar pendaftaran tersebut disediakan agar bidang tanah yang didaftar dapat diketahui letaknya dalam kaitannya dengan bidang-bidang tanah yang lain dalam suatu wilayah, sehingga dapat dihindarkan terjadinya penerbitan sertifikat ganda atas satu bidang tanah. Selanjutnya tahapan pengumpulan data yuridis dilakukan untuk memperoleh data mengenai haknya, siapa pemegang haknya dan ada atau tidak adanya hak pihak lain yang membebani. Pengumpulan data tersebut menggunakan alat pembuktian berupa dokumen dan lain-lainnya. Dalam kegiatan pengumpulan data yuridis diadakan perbedaan antara pembuktian hak-hak baru dan hak lama.

6. Pemeriksaan Tanah Tahapan pemeriksaan tanah dilakukan untuk memastikan keterangan yang tertuang di dalam data fisik dan data yuridis sesuai dengan keadaan di lapangan, yang dilakukan dengan cara:

a. Menggali informasi mengenai kesesuaian nama dan profesi peserta Ajudikasi PTSL.

b. Membandingkan kesesuaian antara keterangan yang tertera di dalam formulir isian inventarisasi dan dokumen/data yuridis dengan kondisi penguasaan dan penggunaan tanah tersebut, serta kesesuaian letak, batas dan luas yang tertuang dalam data fisik yaitu Peta Bidang Tanah, dan data fisik lainnya apabila diperlukan, dengan kenyataan di lapangan. Pemeriksaan tanah untuk menentukan status kepemilikannya sangat penting mengingat tanah merupakan salah satu kebutuhan primer bagi manusia dan kebutuhan terhadap tanah makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah. Dasar kepastian hukum mengenai hak milik atas tanah terdapat dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

7. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Bidang Tanah Serta Pembuktian Hak Tahapan pengumuman data fisik dan data yuridis

bidang tanah serta pembuktian hak dilaksanakan untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian kepemilikan tanah maka dilaksanakan pengumuman data fisik dan data yuridis yang dipublikasikan di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan setempat dan apabila ada di Kantor Pembantu (*basecamp*) Panitia Ajudikasi PTSL, selama 14 (empat belas) hari kalender. Penentuan batas waktu selama 14 hari kalender tersebut merupakan salah satu upaya percepatan proses pendaftaran tanah, sehingga dengan ditentukannya batasan waktu tersebut maka proses pengumuman data fisik dan data yuridis menjadi lebih cepat, dan tahapan pendaftaran tanah melalui PTSL dapat dilanjutkan pada tahap berikutnya. Asas publisitas sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), dapat diperkuat dengan memasang tanda atau papan yang bertuliskan: “Bidang Tanah atas Nama: Ini Dalam Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Bagi Pihak yang Berkeberatan Agar Menyampaikannya Kepada Panitia Ajudikasi PTSL Setempat”, pada lokasi PTSL oleh masing-masing pemilik tanah peserta ajudikasi PTSL. Kebenaran materiil Data Fisik dan Data Yuridis sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemohon/pemilik/peserta ajudikasi PTSL.

8. Penerbitan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Berdasarkan Berita Acara Hasil Pengumuman maka, Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menetapkan Keputusan Penetapan Hak atau Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak. Penerbitan Keputusan Pemberian Hak, peserta PTSL harus melampirkan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) atau Pajak Penghasilan (PPH) pada saat pendaftaran

hak. Peserta PTSL dalam hal tidak atau belum mampu membayar BPHTB maka yang bersangkutan harus membuat surat pernyataan BPHTB terhutang. Dalam hal bidang tanah berasal dari hasil jual beli di masa lampau di mana pembeli sekarang tidak mempunyai bukti pembayaran PPh dari pihak penjual di masa lalu, maka yang bersangkutan harus membuat surat keterangan PPh terhutang. Kepala Kantor Pertanahan wajib menyampaikan daftar BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang secara periodik kepada Bupati/Walikota setempat. Peralihan hak atau perubahan atas Buku Tanah dan Sertipikat Hak atas Tanah hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan dapat membuktikan bahwa BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang tersebut sudah dilunasi oleh masing-masing wajib pajak.

9. Pembukuan dan Penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah tahapan pembukuan dan penerbitan sertipikat hak atas tanah dilaksanakan terhadap tanah yang sudah dibuatkan berita acara penyelesaian proses Pendaftaran Tanahnya, dibukukan dalam daftar umum Pendaftaran Tanah dan daftar lainnya, dan ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL.

10. Penyelesaian proses Pendaftaran Tanah melalui PTSL terdiri atas 4 (empat) kategori, meliputi:

- a. Kategori 1, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah.
- b. Kategori 2, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data

yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanahnya namun terdapat perkara di Pengadilan.

c. Kategori 3, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah, karena subyek haknya wajib terlebih dahulu memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri ini.

d. Kategori 4, yaitu bidang tanah yang obyek dan subyeknya sudah terdaftar dan sudah bersertifikat Hak atas Tanah, sehingga tidak menjadi obyek PTSL secara langsung namun wajib dilakukan pengintegrasian peta-peta bidang tanahnya ke dalam Peta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Penyelesaian proses Pendaftaran Tanah merupakan Kategori 2 atau Kategori 3 maka data pendaftaran tanah harus selalu dilakukan penyesuaian atas penggunaan dan pemanfaatan tanah yang ada. Dalam hal obyek PTSL merupakan Kategori 4 maka menjadi kewajiban bagi Panitia Ajudikasi PTSL untuk melakukan integrasi peta bidang tanah Kategori 4 ke dalam Peta PTSL. Penandatanganan Sertipikat Hak atas Tanah hasil pelaksanaan program Ajudikasi PTSL dapat dilaksanakan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan.

11. Penyerahan Sertipikat Hak atas Tanah Penyerahan sertipikat hak atas tanah diserahkan kepada peserta PSTL setelah semua tahapan selesai

dilakukan. Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya. Dalam hal pemegang hak sudah meninggal dunia, sertipikat diserahkan kepada ahli warisnya atau salah seorang ahli waris dengan persetujuan para ahli waris yang lain. Sedangkan sertipikat tanah wakaf diserahkan kepada nadzirnya. Penyerahan sertifikat ini diserahkan oleh panitia Ajudikasi PTSL di setiap kelurahan yang sudah dibentuk.

B. Hambatan-Hambatan Dan Upaya Penyelesaian Pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Pada Tanah Letter D

Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap Kabupaten Kudus diantaranya sebagai berikut:

1. Adanya sanggahan atau keberatan dari pihak-pihak lain terhadap proses pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh pendaftar melalui PTSL karena mereka menganggap lebih berhak terhadap tanah yang didaftarkan tersebut, yang diperkuat oleh bukti kepemilikan baik berupa segel atau surat keterangan tanah.
2. Pada umumnya pemohon sulit dalam melengkapi persyaratan permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kali melalui PTSL, hal ini disebabkan karena untuk surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik), harus memasukkan banyak unsur di dalamnya baik sebagai saksi, pembenar maupun mengetahui.
3. Masih rendahnya pemahaman masyarakat terhadap hukum dibidang pertanahan, hal ini ditunjukkan oleh adanya perilaku

masyarakat yang tidak mengikut sertakan pihak-pihak terkait dalam proses pengukuran tanah.

4. Kendala lainnya adalah adanya fakta yang berbeda antara dokumen fisik dan yuridisnya, data dari riwayat tanahnya tidak lengkap, kronologi akta yang terputus atau hilang dan adanya sengketa tanah dan tidak adanya tanda batas dalam pengukuran tanah oleh petugas serta biaya pendaftaran yang ditanggung sendiri oleh pemilik tanah. Masyarakat yang mengurus sendiri juga harus siap dengan segala resiko
5. Resiko yang menjadi faktor kendala pada proses pendaftaran tanah tersebut, diantaranya tentang kronologis data yang harus dilengkapi dan diurus sendiri, dibuktikan kebenarannya serta menghadapi segala prosedur atau persyaratan pada proses pendaftaran tanah yang terkadang rumit dan berbelit-belit. Kantor pertanahan terus meningkatkan kuantitas dan kualitas pelayanan dibidang pertanahan. Dari segi kuantitas diharapkan semakin banyak bidang tanah yang terdaftar. Semakin banyak informasi yang diperoleh mengenai bidang tanah tersebut maka akan dapat meminimalisir konflik yang mungkin terjadi. Sementara itu dari segi kualitas diharapkan dengan memanfaatkan teknologi yang ada saat ini maka akan lebih akurat dalam pengambilan informasi mengenai bidang tanah di lapangan Masyarakat yang berkepentingan merasa perlu untuk segera mendaftarkan tanahnya. Masyarakat yang ingin segera mendaftarkan tanahnya berharap

dalam jangka waktu penyelesaian yang telah mereka prediksi, maka pemilik tanah dapat memperoleh sertipikat sebagai surat tanda buktinya. Dengan demikian si pemilik tanah memiliki jaminan kepastian hukum atas bidang tanah tersebut.

Berbagai kendala yang terjadi di atas dapat menjadi penghambat dan berpengaruh terhadap kelancaran proses pendaftaran tanah. Dalam mengatasi kendala yang ada, perlu adanya sosialisasi tentang prosedur dan proses pendaftaran tanah secara sporadik kepada masyarakat. Sosialisasi dapat diberikan dalam bentuk pengetahuan hukum dibidang pertanahan, yang dilakukan secara teratur dan berkesinambungan dengan menjalin kerjasama antara Kantor Pertanahan dengan kantor instansi lainnya. Dari sosialisasi ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang jelas kepada masyarakat, sehingga dapat memotivasi masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah. Motivasi masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah berdampak positif dan dapat menjadi faktor-faktor pendukung terwujudnya tertib administrasi di bidang pertanahan.

Menurut Peneliti Pada dasarnya pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan diharapkan dapat terlaksana dengan baik sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan guna mencapai kesejahteraan masyarakat, terutama untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah.

Program pemerintah untuk mengadakan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Kudus dalam pelaksanaannya sudah terlaksana dengan baik sesuai dengan target yang ditetapkan. Namun demikian

dalam pelaksanaannya terkadang mengalami hambatan, baik itu hambatan yang berasal dari Kantor Pertanahan sebagai instansi yang bertanggung jawab secara langsung terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah maupun hambatan yang berasal dari masyarakat.

Berikut beberapa hambatan yang dapat penulis identifikasikan dari hasil penelitian terhadap pihak-pihak yang terkait dengan pelaksanaan program percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Kudus:

4.2.1 Hambatan Internal Yang Dihadapi Oleh Kantor Pertanahan (BPN)

Kabupaten Kudus

a. Keterbatasan sumber daya manusia / SDM

Guna memenuhi target dalam pelaksanaan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) membutuhkan sumber daya manusia yang memadai agar proses pelaksanaan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dapat berjalan dengan baik dan lancar sesuai dengan tugas masing-masing. Namun berdasarkan hasil penelitian menyatakan bahwa jumlah sumber daya manusia yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Kudus sangat terbatas baik itu tenaga petugas ukur maupun tenaga administrasi, mengingat banyaknya komponen kegiatan yang harus dilaksanakan. Bertambahnya volume pekerjaan tidak sebanding dengan jumlah sumber daya manusia yang dimiliki.

b. Di sisi lain, pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Kudus hanya dilakukan selama 1 tahun anggaran yang dimulai pada bulan Januari hingga bulan Desember. Sesuai dengan ketentuan, seluruh tahapan dari pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) harus segera diselesaikan oleh panitia yang telah ditetapkan, sehingga dengan singkatnya waktu penyelesaian program tersebut dan terbatasnya jumlah sumber daya manusia yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Kudus mengakibatkan sedikit terhambatnya proses penyelesaian pekerjaan tersebut.

c. Banyaknya penerimaan pekerjaan rutin/layanan rutin pertanahan Jumlah penerimaan layanan rutin pertanahan/pekerjaan rutin yang cukup banyak setiap harinya hingga mencapai 200 berkas yang diterima oleh Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Kudus juga menjadi faktor penghambat dari proses penyelesaian pekerjaan yang berhubungan dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Hal ini dikarenakan penerimaan layanan rutin pertanahan yang dilakukan oleh loket Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Kudus tidak dapat diberhentikan sementara waktu selama proses pelaksanaan PTSL berjalan sehingga layanan rutin pertanahan harus dilaksanakan setiap hari kerja. layanan loket pertanahan tersebut dibuka.

4.2.2 Hambatan Eksternal Yang Dihadapi Oleh Kantor Pertanahan (BPN)

Kabupaten Kudus

Adapun hambatan eksternal yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Kudus antara lain:

- a. Belum terpasangnya tanda batas / patok oleh pemilik tanah pada saat proses awal pelaksanaan pengukuran bidang tanah.
- b. Tidak diketahui keberadaan dari pemilik tanah.
- c. Dukungan dari pihak masyarakat dan perangkat kelurahan yang dinilai masih kurang karena petugas fisik dan petugas yuridis yang seharusnya didampingi oleh pemilik tanah ataupun tokoh masyarakat setempat sering tidak berada dilokasi.
- d. Adanya perbedaan persepsi di masyarakat berkaitan dengan biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diasumsikan gratis tetapi masih dibebani biaya untuk keperluan sertifikasi. Biaya yang dikeluarkan Pemerintah dalam asumsi gratis adalah hanya 250.000 Ribu untuk pengurusan dokumen.
- e. Peserta PTSL berkeberatan terhadap biaya BPHTB dan PPh dikarenakan terlalu tinggi biaya pajak yang harus dibayarkan sehingga banyak pemilik tanah yang belum mampu untuk melunasi pajak terhutang tersebut.

4.2.3 Hambatan Yang Dihadapi Oleh Kantor Kelurahan Kabupaten Kudus

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis di Kantor Kelurahan Kabupaten Kudus. Hambatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dihadapi oleh pihak kelurahan adalah terkait

dengan masalah pengumpulan data serta menemui warga yang bersangkutan dikarenakan banyak warga masyarakat yang bekerja sehingga mempersulit pihak panitia dalam proses pengumpulan data.⁴⁹

Selain itu, banyaknya jumlah rumah yang dikontrakkan maupun dijual di wilayah tersebut sehingga memperhambat proses verifikasi data pemilik tanah oleh pihak panitia dari kelurahan maupun tokoh masyarakat setempat.

4.2.4 Hambatan Yang Dihadapi Oleh Masyarakat Yang Menjadi Peserta PTSL

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis terhadap masyarakat yang menjadi peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Kudus adalah terkait dengan proses pelaksanaannya yang dirasa sangat lama sehingga menghambat proses serah terima sertipikat yang sudah ditunggu lama oleh warga masyarakat. Untuk mengatasi hambatan-hambatan yang telah peneliti jelaskan sebelumnya, maka pihak-pihak yang terkait dengan pelaksanaan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) melakukan upaya penyelesaian untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut, antara lain:

1. Upaya Penyelesaian Yang Dilakukan Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus Terhadap Hambatan Internal

Upaya Penyelesaian Yang Dilakukan Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus:

- a. Upaya penyelesaian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus untuk mengatasi hambatan internal yang berkaitan dengan

terbatasnya sumber daya manusia yang dimiliki adalah memaksimalkan jumlah petugas yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus dengan bekerja dari pagi hingga malam hari atau memberlakukan jam lembur serta mengoptimalkan waktu pada hari Sabtu dan Minggu untuk tetap bekerja guna menyelesaikan pekerjaan yang berkaitan dengan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

- b.** Upaya penyelesaian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus untuk mengatasi hambatan internal yang berkaitan dengan volume penerimaan pekerjaan rutin / layanan rutin pertanahan yang banyak adalah masing-masing pegawai yang menerima pekerjaan rutin setiap harinya selain menyelesaikan pekerjaan yang berkaitan dengan PTSL, terlebih dahulu untuk menyelesaikan pekerjaan rutin yang telah diterima sehingga dapat mengoptimalkan waktu penyelesaian pekerjaan yang ada selain menyelesaikan pekerjaan yang berkaitan dengan PTSL. Dengan cara tersebut, masing-masing pegawai memiliki keseimbangan waktu dalam bekerja sehingga mampu mencapai target yang telah ditetapkan walaupun ada penambahan layanan rutin pertanahan pekerjaan rutin diluar pelayanan percepatan PTSL.

2. Upaya Penyelesaian Yang Dilakukan Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus Terhadap Hambatan Eksternal.

Upaya Penyelesaian Yang Dilakukan Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus:

- a.** Upaya penyelesaian yang dilakukan oleh Kabupaten Kudus untuk

mengatasi hambatan eksternal yang berkaitan dengan belum terpasangnya tanda batas / patok pemilik tanah adalah pihak panitia pelaksana PTSL memberikan koordinasi kepada pemilik tanah untuk segera memasang tanda batas / patok terlebih dahulu sebelum melakukan kegiatan pengukuran pemasangan patok / tanda batas harus disaksikan langsung oleh masing-masing tetangga yang berbatasan langsung dengan pemilik tanah sehingga proses pelaksanaan tanda batas berjalan dengan lancar.

- b.** Upaya penyelesaian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus untuk mengatasi hambatan eksternal yang berkaitan dengan tidak diketahuinya keberadaan dari pemilik tanah adalah apabila tokoh masyarakat setempat (Ketua Rt / Ketua Rw) mengetahui tentang pemilik tanah sebelumnya. Maka tokoh masyarakat setempat (Ketua Rt / Ketua Rw) tersebut segera menghubungi pemilik tanah dan memberikan konfirmasi kepada pihak panitia. Namun apabila tokoh masyarakat (Ketua Rt / Ketua Rw) tidak mengetahui tentang keberadaan dari pemilik tanah tersebut, maka pihak panitia tidak akan mengerjakan bidang tanah tersebut dan mengerjakan bidang tanah lainnya yang memiliki kejelasan tentang pemilik tanah tersebut.
- c.** Upaya penyelesaian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus untuk mengatasi hambatan eksternal yang berkaitan dengan kurangnya dukungan dari pihak masyarakat dan perangkat kelurahan adalah sebelum melakukan kegiatan pengumpulan data fisik dan data yuridis, petugas fisik dan petugas yuridis terlebih dahulu

memberitahukan kepada perangkat kelurahan. Tokoh masyarakat setempat dan pemilik tanah bahwa akan dilaksanakan pengumpulan data fisik dan data yuridis oleh petugas sehingga diharapkan untuk tidak meninggalkan lokasi agar proses pelaksanaan pengumpulan data dapat berjalan dengan baik dan lancar.

- d. Upaya penyelesaian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus untuk mengatasi hambatan eksternal yang berkaitan dengan perbedaan persepsi masyarakat mengenai biaya PTSL, yang diasumsikan gratis tetapi masih dibebani oleh biaya adalah memberikan pemahaman dan penjelasan lebih lanjut kepada masyarakat mengenai tahapan apa saja yang diasumsikan gratis dan biaya apa saja yang perlu dibebankan oleh masyarakat, sehingga dengan adanya pemahaman serta penjelasan dari pihak panitia kepada masyarakat maka dapat mengurangi asumsi negatif dari masyarakat mengenai prosedur pembiayaan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).
- e. Upaya penyelesaian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus untuk mengatasi hambatan eksternal yang berkaitan dengan peserta PTSL, yang keberatan dengan biaya BPHTB dan PPh adalah segera melunasi pajak terhutang tersebut bagi peserta PTSL yang mampu. Namun bagi peserta PTSL yang tidak mampu atau belum mampu untuk membayar BPHTB dan PPh maka peserta PTSL harus membuat Surat Pernyataan BPHTB terhutang dan surat pernyataan PPh terhubung.

4.2.5 Upaya Penyelesaian Yang Dilakukan Oleh Kantor Kelurahan di Kabupaten Kudus

Upaya penyelesaian yang dilakukan oleh Kantor Kelurahan untuk mengatasi hambatan yang berkaitan dengan pengumpulan data adalah sebelum melakukan pengumpulan data, petugas kelurahan terlebih dahulu memberitahukan kepada warganya bahwa akan dilaksanakan pengumpulan data yang dilakukan oleh pihak panitia dari Kantor Pertahanan beserta panitia lainnya sehingga diharapkan pemilik tanah atau perwakilan dari pemilik tanah yang bersangkutan untuk tidak melakukan aktifitas terlebih dahulu sebelum proses pengumpulan data selesai dilakukan.

4.2.6 Upaya Penyelesaian Terhadap Hambatan Yang Dialami Oleh Masyarakat Peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Upaya penyelesaian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus untuk mengatasi hambatan yang dialami oleh masyarakat peserta PTSL mengenai proses pelaksanaan dan pensertifikatan yang membutuhkan jangka waktu lama adalah dengan mengoptimalkan waktu penyelesaian pekerjaan sesuai dengan target waktu yang telah ditentukan. Apabila pekerjaan tersebut dapat selesai sesuai dengan target waktu dan target bidang maka proses penyerahan sertipikat dapat segera dilaksanakan dengan cepat. Namun apabila selama dalam proses penyelesaian pekerjaan mengalami kendala ataupun belum mencapai target dan hanya mampu menyelesaikan pekerjaan kurang dari jumlah target bidang yang didaftarkan, maka proses penyerahan seritipikat akan dilaksanakan secara bertahap. Upaya tersebut dilakukan agar kendala yang dialami oleh

masyarakat mengenai proses pensertipikatan yang dianggap terlalu lama dapat segera teratasi dengan baik.



C. Contoh Akta Hibah

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

(PPAT)

RARAS LAILA YUSTINOV, S.H., M.Kn.

DAERAH KERJA KABUPATEN KUDUS

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

Nomor : 123/KEP-10/IV/2015

Tanggal 17 April 2015

Jalan Gondangmanis, Bae, Kudus, Telepon / Fax (0291) 123456

AKTA HIBAH

Nomor 12/2016

Lembar pertama/ Kedua

Pada hari ini, Selasa tanggal 12 (dua belas) bulan 10 (Oktober) tahun 2021 (dua ribu dua puluh satu). Hadir dihadapan saya Raras Laila Yustinov Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tanggal 17 April 2015 Nomor : 123/KEP-10/IV/2015, diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Kudus dan berkantor di Jalan Gondangmanis, Bae, Kudus dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:-

- **Tuan INDRA HARAHAHAP**, lahir di Semarang, pada tanggal dua puluh April seribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh (20-04-1977), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Kenanga 1 Nomor : 10 , Rukun

Tetangga 011, Rukun Warga 002, Kelurahan Agung, Kecamatan Undaan, Kabupaten Kudus, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3312200477600001, -----

- Menurut keterangannya dalam melakukan Tindakan hukum di bawah ini telah mendapatkan persetujuan dari istrinya, yaitu : -----

- **Nyonya Aprili Haryanti**, lahir di Kudus, pada tanggal dua belas April seribu Sembilan ratus tujuh puluh lima (12-04-1975), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Kenangan 1 Nomor 10, Rukun Tetangga 011, Rukun Warga 002, Kelurahan Agung, Kecamatan Undaan, Kabupaten Kudus, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3319070769870002, -----

Yang turut hadir dan ikut menandatangani akta ini. -----

- Selaku Pemberi, untuk selanjutnya disebut sebagai -----

----- **PIHAK PERTAMA** -----

2. **Tuan RUDI KURNIAWAN**, lahir di Semarang, pada tanggal dua belas Maret seribu sembilan ratus delapan puluh (12-03-1980), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Kenanga 1 Nomor : 16 , Rukun Tetangga 011, Rukun Warga 002, Kelurahan Agung Kecamatan Undaan, Kabupaten Kudus, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3312121135600002, -----

- Selaku Penerima, untuk selanjutnya disebut sebagai -----

----- **PIHAK KEDUA** -----

Para penghadap dikenal oleh saya. -----

Pihak pertama menerangkan dengan ini menghibahkan kepada Pihak Kedua, dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini menerima hibah dari Pihak Pertama yaitu : -----

-

- Hak Milik nomor : 2121 atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 15/10/2013 Nomor 11111/Kudus/2013 Seluas 600 m² (enam ratus meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.11.11.11.11111 dan Surar Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 33.33.090.010.011.0011.1. -----

-

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

-

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa penghibahan ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

Pasal 1 -----

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

Pasal 2 -----

Objek hibah tersebut diterima Pihak Kedua menurut keadaannya sebagaimana didapatinnya pada hari ini dan Pihak Kedua dengan ini menyatakan tidak akan mengadakan segala tuntutan mengenai

kerusakan dan/atau cacat yang tampak dan/atau tidak tampak. –

-

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

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan hibah ini kepemilikan tanah tidak melebihi ketentuan perundang-undangan yang berlaku. -----

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

1. **Nyonya Wulan Rutish**, lahir di Jepara, pada tanggal 15 April 1972, Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kota Semarang, Pedurungan, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 002, Kelurahan Woltermongsidi Kecamatan Pedurungan, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 331211202510001-----

2. **Nyonya Denok Pramesti**, lahir di Pati, pada tanggal 27 Mei 1972, Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di,Ngembalrejo, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 002, Kelurahan Ngembal Kecamatan Jati, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 331211231570001-----

Keduanya pegawai saya, pejabat.-----

Yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan diatas dan menyetujui hibah dalam akta ini. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

Indra Harahap

Rudi Kurniawan

Persetujuan Istri

Aprili Haryanti

Saksi

Saksi

Wulan Rutiah

Denok Pramesti

Pejabat Pembuat Akta Tanah

Raras Laila Yustinov. S.H., M.Kn



BAB IV

PENUTUPAN

A. Kesimpulan

1. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap disingkat PTSL yang dilaksanakan di Kabupaten Kudus Tentang Penetapan Lokasi Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus Tahun Anggaran 2023 sudah berjalan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
2. Bahwa pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai upaya pemerintah untuk mempercepat jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum, serta untuk mengurangi sangketa permasalahan tanah di seluruh wilayah Indonesia. Serta dapat mengwujudkan salah satu tujuan Undang-Undang Pokok Agraria. Selain itu, pelaksanaan program PTSL ini dapat membantu semua golongan masyarakat, terutama untuk golongan ekonomi menengah dan golongan ekonomi rendah karena faktor utama kebanyakan masyarakat tidak mau mendaftarkan tanah adalah terhalang oleh biaya. Sedangkan program PTSL ini biaya ditanggung oleh pemerintah.
3. Beberapa hambatan-hambatan pada pelaksanaan, seperti :
 - a. Peserta PTSL kurang partisipatif dalam memenuhi persyaratan administratif yang diperlukan dalam proses pendaftaran.

- b. Terbatasnya waktu, tenaga yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus karena panitia PTSL juga merangkap sebagai pegawai kantor pertanahan.
- c. Peserta PTSL tidak ada ditempat dan susah untuk dihubungi ketika akan dilakukan pengukuran tanah.

B. Saran

1. Pemerintah Kabupaten Kudus untuk memaksimalkan kegiatan pelaksanaan PTSL di tahap selanjutnya agar semua peserta PTSL mendapatkan sertifikat tanah yang telah didaftarkan.
2. Masyarakat harus lebih ditingkatkan kesadarannya mengenai pentingnya pendaftaran tanah dan mengenai prosedur Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap agar dapat memperlancar proses pelaksanaan dan mengurai kendala-kendala yang terjadi.
3. Bagi masyarakat Kabupaten Kudus yang hendak mendaftarkan diri sebagai peserta kiranya mempersiapkan dahulu dokumen yang dibutuhkan agar proses pendaftaran melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap ini dapat berjalan dengan baik, mentaati peraturan syarat administratif yang dibutuhkan dalam proses PTSL, serta membantu panitia menjalankan proses PTSL khususnya pada saat jadwal pengukuran berlangsung untuk berada di lokasi pengukuran.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Quran dan Hadis

Qs. An- Nahl : 65

Qs. Al- Maidah : 120

Qs. Al- Baqarah : 188

Hr. At- Tirmidzi

B. Buku

AP.Parlindungan, 1994 “Pendaftaran Tanah di Indonesia”, Cetakan Kedua.

Bandung: Mandar Maju.

Eka Putri, Jeslin. 2018. Kepastian Hukum Letter C Desa Sebagai Alas Hak

Penerbitan Sertipikat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

(Studi Pelaksanaan PTSL di Kelurahan Harjosari, Kabupaten

Semarang), *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Negeri

Semarang.

Harsono, Boedi. 2007 “*Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan*

Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya”, Jilid

I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas. Jakarta: Djambatan, 2007.

Hartanto, Andy, 2014. Hukum Pertanahan Karakteristik jual beli tanah

yang belum terdaftar hak atas tanahnya. Surabaya: LaksBang

Justitia.

Ismaya, Samun. 2013. Hukum administrasi pertanahan. Yogyakarta:

Graha Ilmu.

Ismaya, Samun. 2013. Hukum administrasi pertanahan. Yogyakarta:

Graha Ilmu.

- Lutfi Effendi, (2004), Pokok-Pokok Hukum Administrasi, Edisi Pertama
Cetakan Kedua, Malang: Bayumedia Publisng.
- Philips M. HADjon, (2001), Pengantar Hukum Administrasi Indonesia,
Cetakan Ketujuh, Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Rahayu, Ita Sri, 2016, Analisis Yuridis Fungsi Letter C dalam pelaksanaan
Jual Beli Tanah Di Desa Ampelgading Kabupaten Pemalang,
Skripsi, Universitas Negeri Semarang.
- Salim HS, (2013), Penerapan Teori Hukum pada penelitian tesis dan
disertasi, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Santoso, Urip, 2010, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Jakarta:
Kencana Prenada Media Group.
- Setiabudi, Jayadi, 2012, Tata Cara Mengurus Tanah, Rumah Serta Segala
Perizinannya, Jakarta: Suka Buku.
- Soejono Soekamto dan Sri Mamudi, (1995), Penelitian Hukum Normatif
Suatu Tinjauan Singkat, Jakarta: PT. Raja Gradindo Persada.
- Soejono Soekamto, (1986), Pengantar Penelitain Hukum, Jakarta: UI
Press.
- Soeroso, (2011), Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta: PT. Sinar Grafika
- Sri Mamuji et, al., (2005), Metode Penelitian dan Penulisan Hukum, cet. 1,
Jakarta: Badan Penerbitan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Sumandi Suryabrata, (1998), Metodologi Penelitian, Jakarta: Raja
Grafindo.
- Sudjito, 1987, PRONA Pensertifikatan Tanah Secara Massal Dan
Penyelesaian Sengketa, Yogyakarta: LIBERTY.

Supriyadi, 2006. Hukum Agraria. Palu: Sinar grafika.

Widhi Handoko, 2014. Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif. Yogyakarta, Thafa Media.

C. Jurnal

Bhim Prakoso. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah, *Journal of Private and Economic Law* (20 may 2021).

Handayani, Sri, 2015, Pendaftaran Hak Atas Tanah Asal Letter C, Girik Dan Petuk D Sebagai Alat Bukti Permulaan Di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta, *Jurnal Repertorium*, Vol. II, No. 2.

Suyikati, al Widya Pranata Hukum, Volume 1, Nomor 2, September 2019
PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 6 TAHUN 2018 DI BPN KOTA YOGYAKARTA, Fakultas Hukum Universitas Widya Mataram, Pranata Vol 1 No 2 September 2019.

D. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

E. Internet

Adityo Ariwibowo, Definisi dan Fungsi Teori Hukum,
<https://adityoariwibowo.wordpress.com/2013/10/26/1105/>
diakses Pada Tanggal 28/09/2022 Pukul 04.35.

Yance Arizona, 2017, Apa itu kepastian hukum?
<http://yancearizona.net/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/>
diakses pada tanggal 28/09/2022 Pukul 05.25

Mery Hendrik Mezak, 2006, Jenis, Metode dan Pendekatan dalam
Penelitian Hukum, hlm 8(dlm<http://www.portugalgaruda.com>,
Diakses Pada Tanggal 29/09/2022 Pukul 23:07.

