

**PELAKSANAAN PROGRAM PERCEPATAN PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL
(BPN) KABUPATEN KENDAL**

(STUDI DI DESA REJOSARI KABUPATEN KENDAL)

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan untuk memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

M. AJI BILHAQ
NIM : 30302100380

**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2024

**PELAKSANAAN PROGRAM PERCEPATAN PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL
(BPN) KABUPATEN KENDAL**

(STUDI DI DESA REJOSARI KABUPATEN KENDAL)



Diajukan Oleh :

M. AJI BILHAQ
NIM: 30302100380

Pada Tanggal,telah Disetujui Oleh :

Dosen Pembimbing :

Dr. Lathifah Hanim, S.H., M.Hum., M.Kn
NIDN: 06-2102.7401

HALAMAN PENGESAHAN

PELAKSANAAN PROGRAM PERCEPATAN

PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)

DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN KENDAL

(STUDI DI DESA REJOSARI KABUPATEN KENDAL)

Di persiapkan dan Disusun Oleh :

M. AJI BILHAQ
NIM: 30302100380

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : M. Aji Bilhaq

Nim : 30302100380

Dengan ini saya menyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul :

**PELAKSANAAN PROGRAM PERCEPATAN
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN KENDAL
(STUDI DI DESA REJOSARI KABUPATEN KENDAL)**

Adalah benar hasil karya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 12 November 2024

M. Aji Blihaq

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Ilmu itu bukan yang dihafal, tetapi yang memberi manfaat”

Skripsi ini Penulis persembahkan kepada :

- Skripsi ini adalah bagian dari ibadah penulis kepada Allah SWT, karena kepada-Nya lah kami memohon pertolongan
- Kedua orangtua penulis : Alm. Abah Lathoifud Tohar dan Ibu Mustofiah yang tak pernah lelah membesarkan penulis dengan penuh kasih sayang, serta memberi dukungan, perjuangan, motivasi dan pengorbanan dalam hidup ini.
- Keluarga besar penulis yang telah memberikan dukungan dan doa
- Pasangan penulis : Nabila Septiani Parameswati yang selalu sabar dan selalu menemani penulis dari awal sampai seperti sekarang
- Saudara DIKSAR 20 MAPAKUM UNISSULA
- Almamater kebanggaan Unissula

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

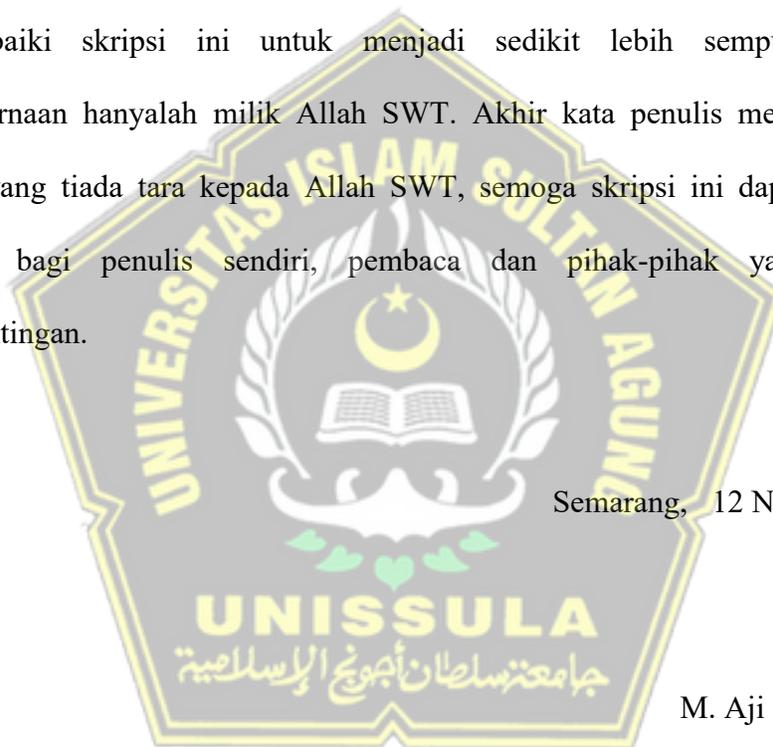
Puji syukur selalu kita panjatkan kepada kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan Rahmat dan Karunia-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PELAKSANAAN PROGRAM PERCEPATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN KENDAL” (STUDI DI DESA REJOSARI KABUPATEN KENDAL)**. Shalawat serta salam Penulis sampaikan kepada junjungan Nabi besar Muhammad SAW yang dinantikan syafaatnya di yaumul akhir. Penulisan skripsi ini guna memenuhi salah satu persyaratan dalam memperoleh Gelar Strata Satu Sarjana Hukum serta merupakan persyaratan akhir penulis untuk menyelesaikan program studi pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik atas bantuan dari banyak pihak, dalam kesempatan ini dengan kerendahan hati dan penuh rasa hormat Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan secara moriil maupun materiil baik yang bersifat langsung maupun tidak langsung khususnya kedua orangtua Penulis.

Ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya Penulis berikan kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto S.H., S.E, Akt, M.H.selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang
2. Bapak Dr. Jawade Hafidz, SH., MH. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Muhammad Ngaziz, S.H., M.H selaku Kepala Program Studi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Lathifah Hanim, S.H., M.Hum., M.Kn. Selaku Dosen Pembimbing Penulisan dalam menyelesaikan penulisan Skripsi ini.
5. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Bapak Luthfi selaku Narasumber dari pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal.
7. Bapak Budi Susilo, selaku narasumber yang berstatus sebagai Warga Rejosari
8. Notaris dan PPAT “X” yang berkedudukan di Kabupaten Kendal
9. Keluarga tercinta penulis yang senantiasa mendukung penulis dalam proses penulisan Skripsi ini
10. Teman seangkatan penulis yang sama-sama sedang berjuang dengan tugas akhir.

11. Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Penulis menyadari dalam penyusunan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dan banyak kekurangan, hal tersebut dikarenakan keterbatasan kemampuan penulis, sehingga penulis berharap akan adanya kritik dan saran yang membangun guna untuk memperbaiki skripsi ini untuk menjadi sedikit lebih sempurna walaupun kesempurnaan hanyalah milik Allah SWT. Akhir kata penulis mengucapkan rasa syukur yang tiada tara kepada Allah SWT, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi penulis sendiri, pembaca dan pihak-pihak yang lain yang berkepentingan.



Semarang, 12 November 2024

M. Aji Bilhaq

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iv
HALAMAN PUBLIKASI	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
ABSTRAK	xii
<i>ABSTRACT</i>	xiv
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Terminologi	8
F. Metode Penelitian	10
G. Sistematika Penulisan	16
BAB II	18
TINJAUAN PUSTAKA	18
A. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah	18

1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	18
2. Pengertian Pendaftaran Tanah	19
3. Asas - Asas Pendaftaran Tanah	22
4. Tujuan Pendaftaran Tanah	24
5. Objek Pendaftaran tanah	28
6. Penyelenggara Pendaftaran Tanah	34
B. Tinjauan Tentang Pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	38
1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	38
2. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	40
3. Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	42
4. Tahapan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	44
C. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah Menurut Perspektif Hukum Islam	47
BAB III	49
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	49
A. Pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kendal	49
B. Kendala-Kendala Dan Solusi Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kendal	63
BAB IV	74
PENUTUP	74
A. Kesimpulan	74
B. Saran	75

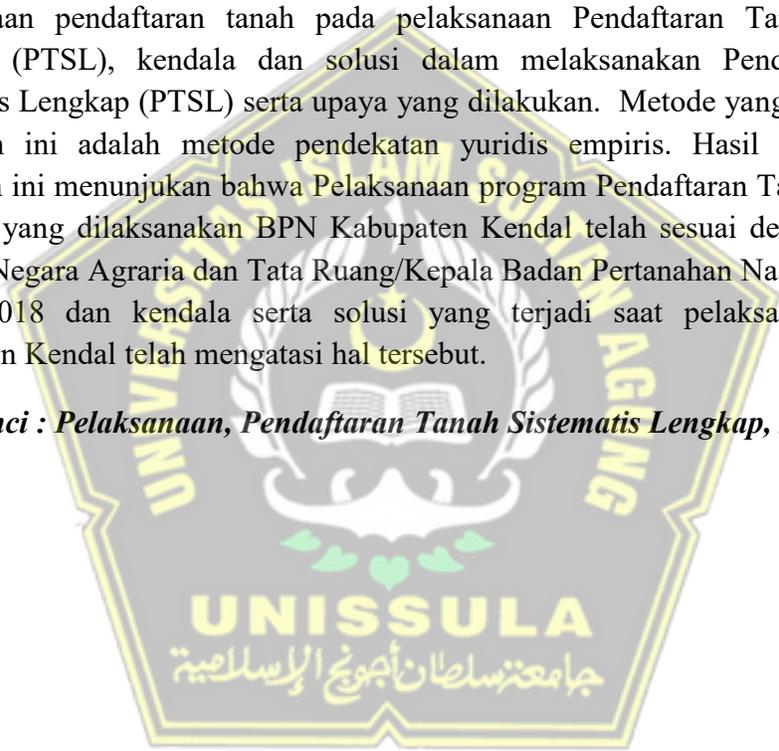
DAFTAR PUSTAKA	77
LAMPIRAN	81



ABSTRAK

Latar belakang pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap sebagaimana dijelaskan dalam Undang-Undang Pokok Agraria bahwa pendaftaran tanah bertujuan Untuk menjamin kepastian hukum. Seperti yang kita ketahui, untuk memberikan perlindungan hukum kepada seluruh masyarakat di Indonesia, pendaftaran tanah sangatlah penting untuk keefektifan dan kenyamanan hidup jangka panjang agar tidak terlibat ke dalam sengketa tanah. Tujuan dalam penelitian ini yaitu untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah pada pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), kendala dan solusi dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) serta upaya yang dilakukan. Metode yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Hasil Penelitian dari Penulisan ini menunjukkan bahwa Pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dilaksanakan BPN Kabupaten Kendal telah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 dan kendala serta solusi yang terjadi saat pelaksanaannya, BPN Kabupaten Kendal telah mengatasi hal tersebut.

Kata Kunci : Pelaksanaan, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Solusi



ABSTRACT

The background to the implementation of complete systematic land registration as explained in the Basic Agrarian Law is that land registration aims to guarantee legal certainty. As we know, to provide legal protection to all people in Indonesia, land registration is very important for long-term effectiveness and comfort in living so as not to get involved in land disputes. The aim of this research is to determine the implementation of land registration in the implementation of Complete Systematic Land Registration (PTSL), the obstacles and solutions in implementing Complete Systematic Land Registration (PTSL) and the efforts made. The method used in this research is an empirical juridical approach. The research results from this writing show that the implementation of the Complete Systematic Land Registration program carried out by the Kendal Regency BPN is in accordance with the Regulation of the Minister of State for Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 6 of 2018 and the obstacles and solutions that occur during its implementation, the Kendal Regency BPN has overcome this.

Keywords: Implementation, Complete Systematic Land Registration, Solutions



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara agraris yang sebagian besar tenaga kerjanya bekerja di sektor pertanian. Lahan tanah yang luas dan sumber daya alam yang banyak adalah dua hal yang mendefinisikan kita sebagai orang Indonesia. Tanah adalah sumber daya alam yang kegunaannya sangat penting bagi kehidupan manusia. Tanah merupakan salah satu unsur utama dalam kehidupan manusia dan merupakan salah satu sumber kekayaan alam yang memiliki fungsi penting bagi pembangunan perekonomian masyarakat Indonesia. Mengingat arti pentingnya tanah bagi kelangsungan hidup masyarakat maka diperlukan pengaturan yang lengkap dalam hal penggunaan, pemanfaatan, pemilikan dan pembuatan hukum yang berkaitan dengan hal tersebut.¹ Dalam hukum tanah sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Pasal 4 UUPA menyatakan bahwa : “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

¹ Jamaluddin, Nursadrina, Muh. dkk, “Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dalam Rangka Percepatan Pendaftaran Tanah Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional”, Jurnal Ilmu Administrasi Negara, (2021) hlm. 12

Pada sebutan tanah juga perlu diberi batasan yang mana dalam hukum tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa pengertian Agraria meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Dalam batasannya seperti penjelasan Pasal 48, bahkan meliputi ruang angkasa yaitu ruang di atas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal hal lainnya yang bersangkutan. Dalam hal ini bumi yang dimaksud ialah tanah yang ada di seluruh wilayah Republik Indonesia yang merupakan kekayaan alam sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa yang diperuntukan untuk kesejahteraan masyarakat. Untuk itulah Manusia dengan tanah adalah dua hal yang tidak bisa dipisahkan, karena kehidupan manusia tidak bisa lepas dari tanah

Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar 1945 (UUD 1945) yang menyatakan bahwa: Bumi dan udara serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. “Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Undang-Undang No. 5 Tahun 1960”, disebut juga UUPA, merupakan implementasi “Pasal 33 ayat (3) Deklarasi Hak Asasi Manusia Perserikatan Bangsa-Bangsa tahun 1945”, yang menyerukan penggunaan tanah untuk kesejahteraan umum rakyat. Menurut Humas ATR/BPN dan Tim Komunikasi Pemerintah Kemkominfo, saat ini terdapat kurang

lebih sebanyak 126 juta bidang tanah di Indonesia, dimana sekitar 51 juta bidang tanah aktif dan 79 juta tidak aktif, aktif dalam hal ini berarti bahwa tanah tersebut telah terdaftar dan juga sebaliknya.

Seperti yang kita ketahui, untuk memberikan perlindungan hukum kepada seluruh masyarakat di Indonesia, pendaftaran tanah sangatlah penting untuk keefektifan dan kenyamanan hidup jangka panjang agar tidak terlibat ke dalam sengketa tanah. Untuk memastikan kepatuhan terhadap aturan hukum yang mengatur Tanah, Pemerintah mendorong pendaftaran Tanah. Hal tersebut tertuang dalam “Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria”. Berdasarkan Pasal tersebut, pelaksanaan tata cara pendaftaran tanah yang diatur dalam “Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021”. Sesuai “Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 2022”, terdapat dua ketentuan mengenai pendaftaran tanah agar dilakukan dengan lebih tepat. Sejak “Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961” sampai dengan “Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021”, keadaan tanah di Indonesia belum terdaftar secara sempurna, masih banyak lahan tanah yang belum terdaftar.

Pendaftaran tanah dapat juga kita sebut sebagai sertifikasi. Sertifikasi adalah dokumen resmi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai bukti kepemilikan seseorang atas suatu lahan. Dokumen ini juga menjadi dasar untuk berbagai transaksi tanah, seperti jual beli, sewa, atau gadai. Sertifikasi tanah itu sendiri terbagi menjadi 2 (dua) jenis :

1. Sertifikasi Tanah Secara Tersistem

Sertifikasi Tanah Secara tersistem berdasarkan tenggat waktu pekerjaan tertentu dan dilakukan di suatu tempat yang telah ditentukan oleh pengatur kebijakan dalam hal ini adalah Menteri.

2. Sertifikasi Tanah Secara Sporadis

Sertifikasi tanah secara Sporadis adalah pendaftaran tanah dilaksanakan atas keinginan pihak yang berkepentingan.²

Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan 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 diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.³

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan adanya setiap jengkal tanah di mata hukum keagrariaan harus jelas status hak dan pemegang haknya. Misalnya, tanah Hak Milik jelas bukan tanah Negara dan berbeda kriterianya dengan tanah-tanah Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai. Begitupun siapa-siapa saja yang boleh menguasai atau memilikinya serta peruntukan penggunaannya mempunyai kriteria-kriteria yang berbeda. Tanah

² H. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2018), hlm. 162

³ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Penebar Swadaya Group, 2012), hlm. 15

hak milik ataupun tanah hak-hak lainnya wajib didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Bukti bahwa tanah tersebut telah terdaftar adalah sertipikat tanah yang sekaligus sebagai bukti penguasaan atau pemilikan pemegangnya atas tanah tersebut.

Dalam rangka melakukan pendaftaran tanah secara sistematis pemerintah menyelenggarakan agenda kerja yang disebut Nawacita. Nawacita menyelesaikan siklus Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2015-2019, yang kemudian ditulis ulang menjadi Peraturan Presiden Nomor 5 Tahun 2015. Reforma Agraria (RA) bergabung dalam program Nawacita. Pemerintah mengeluarkan “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/Ka.BPN-RI) Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)” sebagai dasar hukum dan petunjuk agar terselenggaranya program PTSL. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kendal telah melakukan Program Percepatan Pendaftaran Tanah sistematis lengkap untuk membantu masyarakat dalam jaminan hukum untuk menghindari sengketa pertanahan. Karena pada dasarnya saat ini masih banyak tanah-tanah di Kabupaten Kendal yang belum bersertifikasi secara legal. Penghimpunan untuk pendaftaran tanah sistematis lengkap ini sudah berlangsung sejak program tersebut telah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah. Program ini diadakan dengan tujuan untuk memberikan suatu jaminan kepastian hukum atas tanah kepada para pemegang hak atas tanah terutama di Kabupaten Kendal, serta untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah secara

pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel dan dapat dijadikan objek hak tanggungan sebagai jaminan untuk mendapatkan modal usaha bagi masyarakat, serta merupakan bagian dari pelaksanaan reforma agraria.⁴ Tentu dalam hal pendaftaran tanah sistematis lengkap ini, Badan Pertanahan Kabupaten Kendal masih mendapat beberapa hambatan-hambatan dalam menjalankan upaya hukum tersebut. Maka dari itu berdasarkan latar belakang tersebut di atas, inilah yang mendorong penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “PELAKSANAAN PROGRAM PERCEPATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN KENDAL”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana Pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kendal yang berada di Desa Rejosari?
2. Bagaimana Solusi Untuk Menghadapi Kendala-Kendala Yang Terjadi Pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kendal yang berada di Desa Rejosari?

⁴ Yusnita Rachma, *Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran Di Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran*, Jurnal MODERAT, Volume 5, Nomor 4, November 2019, hlm. 512

C. Tujuan Penelitian

Adapun berdasarkan rumusan masalah yang penulis uraikan diatas, terdapat tujuan dalam penulisan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk Mengetahui Proses Pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kendal yang berada di Desa Rejosari.
2. Untuk Mengetahui Solusi Dalam Menghadapi Kendala-Kendala Selama Prosedur Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tersebut Dilaksanakan Di Badan Pemerintahan Nasional (BPN) Kabupaten Kendal yang berada di Desa Rejosari.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan memberikan sumbangan pemikiran bagi ilmu pengetahuan dalam bidang Hukum Pertanahan, sehingga dapat dijadikan referensi bagi kepentingan akademis sebagai tambahan bahan kepustakaan bagi yang memerlukannya pada khususnya, dan bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya.

2. Secara Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi penulis maupun para praktisi hukum dalam memahami masalah hukum terutama pada bidang Pertanahan.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada para pejabat Pemerintah yang bergelut di bidang Pertanahan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional agar menjalankan tugas dan kewajibannya sesuai Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
- c. Untuk melengkapi bahan-bahan kepustakaan di bidang hukum pertanahan yang berorientasi kepada penelaahan terhadap realita dalam masyarakat terkait dengan Pertanahan terkhususnya pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

E. Terminologi

1. Pelaksanaan

Pelaksanaan adalah pelaksanaan keputusan kebijakan dasar, biasanya dalam bentuk undang-undang, namun dapat pula berbentuk perintah atau keputusan badan eksekutif yang penting ataupun keputusan peradilan.⁵

2. Program

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengendalian Dan Evaluasi Pelaksanaan Rencana Pembangunan, definisi

⁵ Mazmanian dan Sabatier, *Analisis Kebijakan Publik* (Jakarta : 2014) hlm. 257.

Program adalah instrumen kebijakan yang berisi satu atau lebih kegiatan yang dilaksanakan oleh instansi pemerintah/lembaga untuk mencapai sasaran dan tujuan serta memperoleh alokasi anggaran, atau kegiatan masyarakat yang dikoordinasikan oleh instansi pemerintah.

3. Percepatan

Percepatan menurut hukum adalah sistematis penyingkatan terhadap suatu pelaksanaan agar lebih efisien terselesaikan dalam jangka waktu yang pendek.

4. Pendaftaran Tanah

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021: “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”.

5. Sistematis Lengkap

Sistematis adalah teratur menurut sistemnya yang diatur baik- baik. Sedangkan kata lengkap berarti tidak ada kurangnya. Sehingga secara keseluruhan sistematis lengkap berarti suatu usaha yang berbentuk aturan yang dapat membentuk sistem secara utuh atau menyeluruh.

6. Kabupaten Kendal

Kabupaten Kendal (Jawa: Hanacaraka: ꦏꦺꦤ꧀ꦢꦭꦺꦤ꧀, Pegon: كندال, translit. Kendhal) adalah sebuah wilayah kabupaten yang terletak di Provinsi Jawa Tengah, Indonesia yang mempunyai letak geografis pada 109°40'–110°18' Bujur Timur dan 6°32'–7°24' Lintang Selatan dan mempunyai batas administrasi sebagai berikut :

Sebelah Utara : Laut Jawa

Sebelah Timur : Kota Semarang dan Kabupaten Semarang

Sebelah Selatan : Kabupaten Semarang dan Kabupaten Temanggung

Sebelah Barat : Kabupaten Batang

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis. Pendekatan Yuridis Sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan

terjun langsung ke objeknya. Penelitian Yuridis Sosiologis adalah penelitian hukum menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer dilapangan atau terhadap masyarakat, meneliti proses pelaksanaan percepatan program pendaftaran tanah sistematis lengkap dan penelitian yang ingin mencari hubungan (korelasi) antara berbagai gejala atau variabel, sebagai alat pengumpulan datanya terdiri dari studi dokumen atau bahan pustaka dan wawancara (kuisoner).⁶ Pendekatan yuridis sosiologis merupakan pendekatan yang digunakan untuk melihat aspek-aspek hukum dalam interaksi sosial di dalam masyarakat, dan berfungsi sebagai penunjang untuk mengidentifikasi dan mengklarifikasi temuan bahan non hukum bagi keperluan penelitian atau penulisan hukum karena penelitian tersebut berkaitan dengan norma-norma.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah deskriptif analitis yaitu melakukan deskripsi terhadap hasil penelitian dengan data yang selengkap dan sedetail mungkin. Deskripsi dimaksudkan adalah terhadap data primer dan juga data sekunder yang berhubungan dengan proses pelaksanaan percepatan program pendaftaran tanah sistematis lengkap. Selanjutnya dilakukan analisis terhadap

⁶ Amirudin dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 34.

hasil penelitian dengan menggunakan peraturan perundang-undangan dan teori yang relevan.

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini adalah :

a. Data Primer

Data Primer adalah jenis dan sumber data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama. Data primer secara khusus dilakukan untuk menjawab rumusan masalah di dalam penelitian.

b. Data Sekunder

Data sekunder terdiri dari 3 jenis, yaitu :

1) Bahan Hukum Primer:

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, yaitu:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Inpres Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)
- c) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018
- d) Perbup Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Pembiayaan PTSL
- e) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

f) SKB 3 Menteri tentang pembiayaan PTSL

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang meliputi buku-buku, jurnal nasional, jurnal internasional, makalah-makalah, pendapat para ahli dan tulisan ilmiah yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu Kamus Hukum dan Kamus Umum Bahasa Indonesia.

c. Sumber Data Lapangan

1) Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama yaitu dengan melakukan wawancara bersama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.

2) Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, laporan, buku-buku dan sebagainya.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan yaitu dengan melakukan penelitian terhadap bahan-bahan yang berupa data sekunder melalui pengkajian terhadap peraturan perundang-undangan, literatur-literatur, tulisan-tulisan para pakar hukum, tulisan ilmiah, surat kabar, dan jurnal-jurnal yang berkaitan dengan penelitian ini.

b. Wawancara

Wawancara dilakukan dengan berpedoman pada pertanyaan-pertanyaan yang telah dipersiapkan terlebih dahulu. Selain itu dimungkinkan adanya variasi-variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi ketika wawancara. Wawancara tersebut merupakan data primer. Wawancara yang berkaitan dengan penelitian ini dilakukan dengan Kepala Badan Pertanahan Nasional.

5. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dilakukan oleh penulis berada di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal yang terletak di Jalan Kyai Tulus Nomor 63 Kabupaten Kendal.

6. Metode Analisis Data

Analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data kedalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja. Jadi dalam analisis data bertujuan untuk

mengorganisasikan data-data yang telah diperoleh. Setelah data dari lapangan terkumpul dengan metode pengumpulan data yang telah dijelaskan diatas, maka penulis akan mengelola dan menganalisis data tersebut dengan menggunakan analisis model Miles dan Huberman⁷. Yaitu data yang diperoleh dari hasil wawancara dan dokumentasi dicatat dalam catatan lapangan yang terdiri dari dua aspek deskripsi dan refleksi. Analisis ini terdiri dari tiga alur kegiatan yang terjadi secara bersamaan yaitu: reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Reduksi data merupakan suatu bentuk analisa yang menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, dan membuang yang tidak perlu, mengorganisasi data sedemikian rupa sehingga kesimpulan dapat di tarik dan diverifikasi. Penyajian data bertujuan untuk menyederhanakan informasi yang kompleks ke dalam kesatuan bentuk sehingga akan mudah dipahami. Penarikan kesimpulan adalah usaha untuk mencari atau memahami makna, keteraturan pola penjelasan, alur sebab akibat atau proposisi. Semua data yang telah diperoleh dikumpulkan dan dianalisis secara normatif, kualitatif. Dikatakan normatif karena penelitian ini bertitik tolak dari peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai norma hukum positif. Sedangkan dikategorikan kualitatif, karena data yang diperoleh selanjutnya akan dianalisis berdasarkan hukum dan tidak menggunakan rumus-rumus maupun angka-angka matematis.

⁷ Miles, M.B, Huberman,A.M, dan Saldana,J *Qualitative Data Analysis, A Methods Sourcebook, Edition 3*. USA: Sage Publications. Terjemahan Tjetjep Rohindi Rohidi, UI-Press. 2014 hlm. 24

G. Sistematika Penulisan

Penulis dalam memaparkan penelitian ini membagi dalam 4 (empat) bab pokok bahasan dengan maksud agar memperoleh pembahasan permasalahan secara menyeluruh dan terperinci. Berikut ini akan diuraikan isi dari masing-masing bab tersebut, yaitu :

BAB I : PENDAHULUAN

Di dalam penulisan bab ini dipaparkan mengenai gambaran umum dari penulisan hukum yang terdiri dari : latar belakang masalah, Rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, Terminologi, Metode penelitian, Sistematika penulisan, Jadwal penelitian dan Daftar Pustaka.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini akan menguraikan berbagai hal tentang analisis hukum, pelaksanaan percepatan, Pendaftaran Tanah, Sistematis Lengkap serta perspektif hukum islam terhadap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

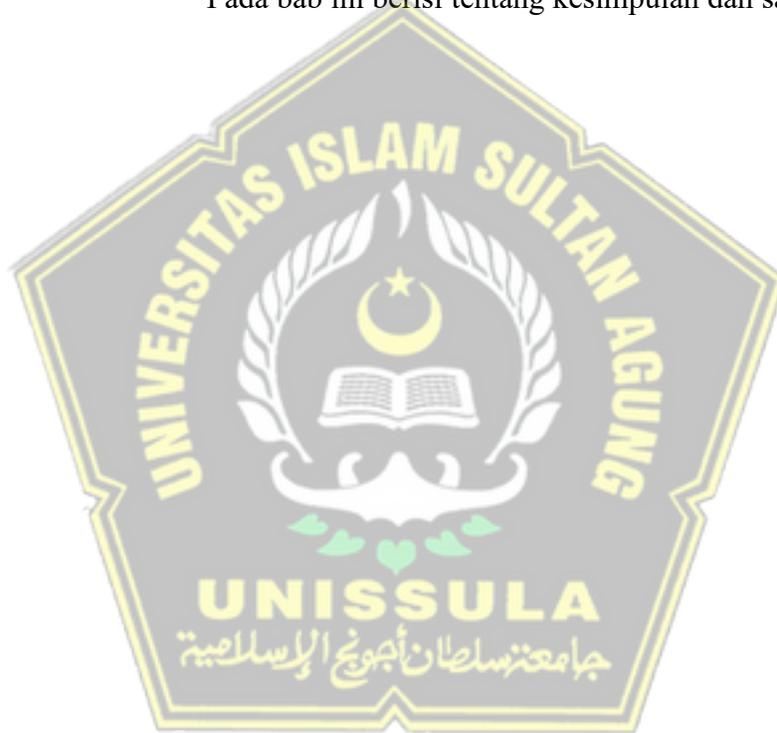
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan membahas hasil penelitian sesuai dengan rumusan masalah yaitu untuk mengetahui Analisis Hukum Terhadap Pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Badan

Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kendal dan Untuk Mengetahui Kendala-Kendala dan Solusi dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kendal.

BAB IV : PENUTUP

Pada bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah

1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Untuk itu dasar hukum penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang berbunyi untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Dasar hukum pendaftaran tanah sebagaimana dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang memiliki tujuan diundangkannya UUPA sebagaimana dimuat di penjelasan umum yaitu :

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur;
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan;

- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Pendaftaran tanah di Indonesia diatur juga dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dan kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24. Tahun 1997 yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997. Kedua peraturan pemerintah ini merupakan bentuk pelaksanaan Pendaftaran tanah dalam rangka Rechts Kadaster yang bertujuan memeberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tersebut berupa Buku Tanah dan Surat Ukur. Dan Pendaftaran tanah juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

2. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, dalam Pasal 1 dijelaskan 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 dalm 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

Pendaftaran tanah berasal dari kata Cadastre (bahasa Belanda Kadaster) adalah suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin “Capistratum” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (Capotatio Terrens). Dalam arti yang tegas, Cadastre adalah record pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, Cadastre merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari uraian tersebut dan juga sebagai Continuous recording (rekaman yang berkesinambungan) daripada hak atas tanah.⁹

Rudolf Hemanses seorang mantan Kepala Jawatan Pendaftaran tanah dan menteri Agraria pada masa itu, Menurut Rudolf Hemanses pendaftaran tanah adalah: “pendaftaran atau pembukuan bidang- bidang tanah dalam daftar-daftar, berdasarkan pengukuran dan pemetaan, yang seksama dari dari bidang-bidang itu”¹⁰

⁸ Mira Novana Ardani, “Tentang Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian” (jurnal Gema Keadilan Volume 6, Edii III, Oktober-November 2019) hlm. 274.

⁹ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2011, hlm. 286.

¹⁰ Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2007, hlm. 18

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini tetap dipertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagai yang ada pada hakekatnya sudah ditetapkan pada Pasal 19 UUPA, yaitu pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Pendaftaran tanah menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dari pengertian tersebut terdapat beberapa unsur yaitu antara lain:

- a. Adanya kewajiban bagi pemilik tanah untuk mendaftarkan tanah miliknya;
- b. Adanya kepastian hukum dan jaminan hukum terhadap pemegang tanah yang mendaftarkan tanahnya;
- c. Adanya lembaga penyelenggara tanah.

Pendaftaran tanah akan menghasilkan data fisik dan data yuridis untuk menjamin kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Data fisik menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

tentang Pendaftaran Tanah adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan data yuridis menurut Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Bentuk hasil dari pendaftaran tanah adalah penerbitan surat tanda bukti haknya berupa sertipikat hak atas tanah.

3. Asas - Asas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 dan penjelasannya. Adapun asas-asas dalam pendaftaran tanah, yaitu:¹¹

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

¹¹ Muhammad Fauzi Rijal, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara*. Universitas Sebelas Maret, 2007, hlm. 24

- b. Asas aman, menunjukkan pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau, menunjuk pada keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan
- d. Asas mutakhir, menunjuk pada kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan mencatatkan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.
- e. Asas terbuka, menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Sedangkan Asas umum dari pendaftaran tanah menurut UUPA adalah:

a. Asas Spesialitas

Asas ini menyatakan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan berdasarkan peraturan perundang-undangan tertentu yang secara teknik

meliputi pengukuran, pemetaan, dengan hasil-hasil peta pendaftaran tanah dan surat ukur, sehingga penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat memberikan kepentingan data fisik mengenai letak, luas dan batas tanah yang dimiliki orang dengan suatu hak.

b. Asas Publisitas

Asas ini menyatakan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan berdasarkan peraturan perundang-undangan tertentu yang memberikan data yuridis tentang subjek hak, objek hak, jenis hak dan status tanahnya termasuk untuk umum artinya setiap orang dapat melihat data yuridis dan data fisik pada daftar tanah yang ada di Kantor Pertanahan.

4. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah: agar dari kegiatan pendaftaran dapat menciptakan suatu keadaan dimana orang-orang dan badan-badan hukum yang mempunyai tanah dengan mudah dapat membuktikan bahwa merekalah yang berhak atas tanah itu, hak apa yang dipunyai, dan tanah manakah yang dihaki. Tujuan ini dicapai dengan memberikan surat tanda bukti hak kepada pemegang hak yang bersangkutan. Siapapun yang memerlukan dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya mengenai tanah-tanah yang terletak di wilayah pendaftaran yang bersangkutan baik ia sebagai calon pembeli atau calon

kreditur yang ingin memperoleh kepastian apakah keterangan yang diberikan kepadanya oleh calon penjual ataupun debitur itu benar. Tujuan ini dapat dicapai dengan memberikan sifat terbuka bagi umum pada data yang disimpan.¹²

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *rechts cadaster/legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subyek hak, dan kepastian obyek hak. Pendaftaran ini menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *rechts cadaster*, adalah *fiscal cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB).¹³

Tujuan diselenggarakan pendaftaran tanah pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria. Yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas Pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (suatu

¹² Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 1995, hlm. 80

¹³ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2011, hlm. 278

“rechtskadaster” atau “legalcadaster”). Rincian tujuan pendaftaran tanah seperti yang dinyatakan dalam Pasal 3 PP 24 Tahun 1997 adalah:

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar. Agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya;
- b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dari perwujudan tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan dan hapusnya. Tujuan pendaftaran tanah di Indonesia telah tercantum dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA adalah menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah.

Kepastian hukum tersebut meliputi :

- 1) Kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak;
- 2) Kepastian mengenai letak, batas, serta luas bidang tanah;

- 3) Jenis macam hak atas tanah yang menjadi landasan hubungan hukum antara tanah dengan orang atau badan hukum.

Sementara untuk pihak-pihak yang memperoleh manfaat dengan diselenggarakan pendaftaran tanah, yaitu:

a. Manfaat bagi pemegang hak:

- 1) Memberikan Rasa Aman;
- 2) Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan yuridisnya;
- 3) Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak;
- 4) Harga tanah menjadi lebih tinggi;
- 5) Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan;
- 6) Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.

b. Manfaat bagi pemerintah:

- 1) Akan terwujud tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan;
- 2) Dapat memperlancar kegiatan Pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan;
- 3) Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batasbatas tanah, pendudukan tanah secara liar

Melalui pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan akan dapat mengetahui status dan kedudukan hukum tanah-tanah yang dihadapi, letak, luas, batas-batas, siapa pemiliknya dan beban apa yang ada diantaranya.

Tujuan pendaftaran tanah juga untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan dimungkinkannya pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisiknya atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan, Walaupun untuk tanah-tanah demikian belum dikeluarkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Persyaratan dan tatacara untuk memperoleh keterangan tersebut di atas ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Berdasarkan uraian tersebut, maka pendaftaran tanah itu bertujuan untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yakni memberikan kemungkinan bagi pemegang hak untuk dengan mudah membuktikan haknya. Adapun fungsi pendaftaran tanah yaitu dengan diselenggarakan pendaftaran tanahnya adalah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Alat bukti yang dimaksud adalah sertipikat yang didalamnya disebutkan adanya perbuatan hukum dan nama pemiliknya sekarang, yang menerima atau yang memperoleh peralihan haknya.

5. Objek Pendaftaran tanah

Undang-Undang Pokok Agraria mengatur hak-hak atas tanah yang didaftar hanyalah Hak Milik yang diatur dalam Pasal 23, Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 32, dan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 38, dan

Hak Pakai diatur dalam Pasal 41, sedangkan Hak Sewa untuk Bangunan tidak wajib didaftar. Objek Pendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997.

Objek Pendaftaran Tanah meliputi :

a. Hak Milik

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA, Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Yang dapat mempunyai Hak Milik, yaitu: 1 Hanya Warga Negara Indonesia 2 Bank Pemerintah atau Badan Keagamaan dan Badan Sosial (Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan)

b. Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan - bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan, yaitu:

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia Dari asal tanahnya, Hak Guna Bangunan

dapat terjadi pada tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan dan tanah Hak Milik.

c. Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan. Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha, yaitu:

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

d. Hak Pakai

Hak pakai diatur dalam Pasal 41 – 43 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA Pasal 41 ayat (1) UUPA menentukan sebagai berikut:

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

Pasal 42 UUPA menentukan bahwa yang dapat mempunyai hak pakai adalah (Pasal 39 PP40/1996) :

- 1) Warga Negara Indonesia;
 - 2) Badan Hukum yang didirikan menurut hukum di Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
 - 3) Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Daerah;
 - 4) Badan0badan keagamaan dan sosial;
 - 5) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
 - 6) Badan Hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
 - 7) Perwakilan negara asing dan Perwakilan Badan Internasional.
- e. Hak Pengelola

Hak Pengelolaan menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo. Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 1 angka 3 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 jo. Pasal 1 angka 3 Permen Agraria/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Menurut Pasal 2 ayat (3) Undang-undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan jo. Pasal 1 PP No. 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan adalah hak

menguasai dari Negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada :

- 1) Instansi pemerintah termasuk pemerintah daerah;
- 2) Badan Usaha Milik Negara;
- 3) Badan Usaha Milik daerah;
- 4) PT persero;
- 5) Badan Otorita;
- 6) Badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk oleh pemerintah.

f. Tanah Wakaf

Dasar hukum dari perwakafan tanah dapat ditemukan di Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria[Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang menentukan bahwa perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam ketentuan tersebut adalah Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik (selanjutnya disebut PP 28/1977).

Pihak yang bertugas untuk memelihara dan mengurus benda wakaf disebut nadzir. Nadzir dapat berupa perorangan atau badan hukum. Adapun syarat-syarat seorang nadzir adalah sebagai berikut:

- 1) Warga Negara Indonesia;
 - 2) Beragama Islam;
 - 3) Sudah dewasa;
 - 4) Sehat jasmani dan rohani;
 - 5) Tidak berada di bawah pengampuan;
 - 6) Bertempat tinggal di kecamatan tempat tanah di wakafkan.
- g. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tidak diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), melainkan diatur dalam Undang-Undang tersendiri. Aturan mengenai Rumah Susun pada awalnya terdapat di Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang kemudian diganti dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU Rumah Susun). Menurut Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, satuan rumah susun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Menurut Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang No. 20 Tahun

2011, kepemilikan satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan rumah.¹⁴

h. Hak Tanggungan

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

i. Tanah Negara

Menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah”.

6. Penyelenggara Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah di Indonesia, menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilakukan melalui:

¹⁴ Indira Retno Aryanti, Omemar Moechthar, A. M. W., *Pemahaman Seputar Sertifikat Hak Atas Tanah Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun* (Tika Lestari (ed.)). CV. Jakad Media Publising, 2019, hlm. 204.

a. Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (*Initial Registration*)

Pengertian 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 tentang pendaftaran tanah atau Peraturan Pemerintah ini.

Cara pendaftaran tanah pertama kali:

- 1) Pendaftaran tanah secara sistematik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua Objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan;
- 2) Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan secara individual. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan;

Prosedur pendaftaran tanah pertama kali :

- 1) Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis
 - a) Pemerintah daerah tingkat I bersama Badan Pertanahan Nasional menunjuk desa yang akan didaftar
 - b) Mengadakan penyuluhan tentang pentingnya pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi;

- c) Mengumpulkan data tanah yaitu data fisik (letak, batas, luas dan ada tidaknya bangunan diatas tanah) dan data yuridis (status hak, pemilik, beban);
 - d) Melakukan pengukuran yang hasilnya adalah peta pendaftaran tanah;
 - e) Mengadakan pengumuman atas peta pendaftaran selama satu bulan di kantor pertanahan yang maksudnya adalah untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atas hasil pengukuran tersebut;
 - f) Jika tidak ada yang keberatan dari pihak manapun maka tanah akan disahkan sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 28 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan diproses di Kantor Pertanahan.
- 2) Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik
- a) Pemilik tanah mengajukan permohonan tertulis kepada kantor pertanahan yang disertai dengan syarat-syarat;
 - b) Setelah permohonan diterima oleh kantor pertanahan, kemudian diteliti kelengkapan dari syarat-syarat tersebut;
 - c) Apabila syarat-syarat sudah lengkap maka dilanjutkan dengan mengadakan pengumuman tentang data fisik dan data yuridis selama dua bulan;
 - d) apabila selama pengumuman berlangsung tidak ada keberatan dari pihak manapun maka dilakukan pengukuran dengan menentukan batas-batas tanah yang tidak hanya melibatkan pemilik tanah tetapi

juga para tetangga yang berdekatan dengan tanah tersebut untuk dimintai persetujuannya sehubungan dengan penentuan batas-batas tanah.

- e) Dari pengukuran menghasilkan gambar situasi yang dibuat rangkap kemudian dibuat buku tanah yang berisi data tanah, kemudian disalin, diberi nama untuk kemudian dijilid lalu diberi sampul dan menjadi sertipikat yang diberikan pada pemilik tanah.

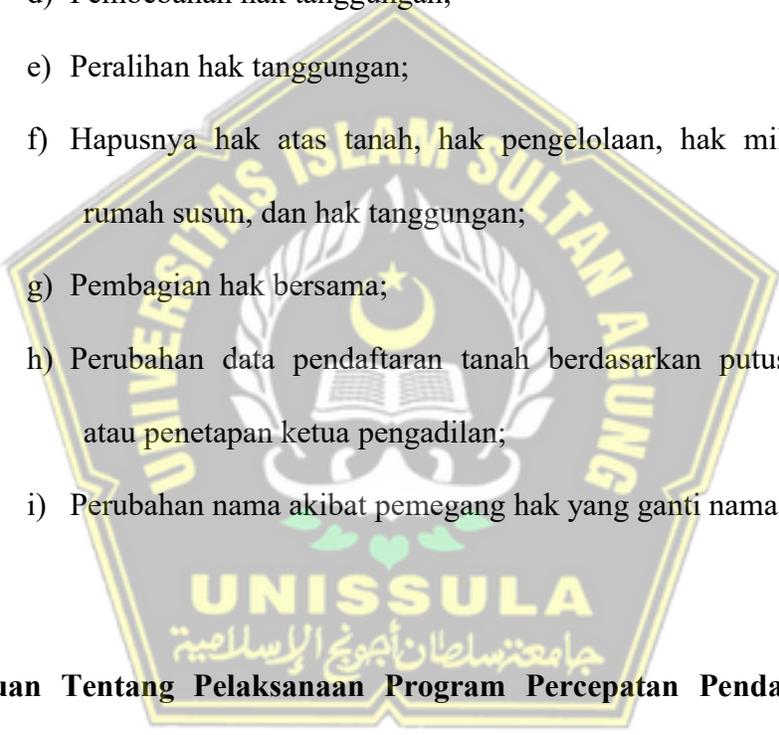
b. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah (*Maintenance Initial Regristation*)

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat. Tujuannya adalah untuk memastikan data atau informasi selalu terjamin dan up to date.

Data pendaftaran tanah :

- 1) Data fisik, meliputi : keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Perubahan data fisik terjadi kalau diadakan pemisahan, pemecahan, atau penggabungan bidang-bidang tanah yang sudah didaftar. Perubahan data yuridis terjadi misalnya kalau diadakan pembebanan atau pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah didaftar.
- 2) Data yuridis, meliputi : keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang hak, serta beban lain yang membebaninya.

Perubahan data yuridis berupa:

- 
- a) peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
 - b) peralihan hak karena pewarisan;
 - c) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
 - d) Pembebanan hak tanggungan;
 - e) Peralihan hak tanggungan;
 - f) Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan;
 - g) Pembagian hak bersama;
 - h) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan ketua pengadilan;
 - i) Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;

B. Tinjauan Tentang Pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Dasar hukum diselenggarakannya program PTSL berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap :

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
- d. Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia
- e. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018
- f. Perbup Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Pembiayaan PTSL
- g. SKB 3 Menteri tentang pembiayaan PTSL

Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam peraturannya menyebutkan bahwa Peraturan Menteri ini dimaksudkan sebagai pedoman pelaksanaan kegiatan PTSL yang dilaksanakan desa demi desa di wilayah kabupaten dan kelurahan demi kelurahan di wilayah perkotaan yang meliputi semua bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan bertujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat

berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.

2. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Menurut Florianus SP Sangsun, Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum di daftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri. Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa Pemerintah, maka kegiatan tersebut didasarkan pada suatu rencana kerja yang ditetapkan oleh Menteri.¹⁵

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

¹⁵ Florianus SP Sangsun, *Tata cara mengurus sertifikat tanah*, Visi Media, Jakarta, 2007, hlm 23.

¹⁶ Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap bahwa tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat berladaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata, terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.

Metode PTSL ini merupakan inovasi pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat: sandang, pangan, dan papan. Program tersebut dituangkan dalam dan Instruksi Presiden No 2 tahun 2018.

PTSL yang populer dengan istilah sertipikasi tanah ini merupakan wujud pelaksanaan kewajiban pemerintah untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah masyarakat. Selain itu nantinya masyarakat yang telah mendapatkan sertipikat dapat menjadikan sertipikat tersebut sebagai modal pendampingan usaha yang berdaya dan berhasil guna bagi peningkatan kesejahteraan hidupnya.¹⁷

Program PTSL yang dilakukan secara serentak meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau

¹⁷ Parlindungan, A. P., *Pendaftaran tanah di Indonesia* : (berdasarkan PP 24 Tahun 1997) dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37 Tahun 1998). 1999, hlm 201

nama lainnya yang setingkat, ini juga termasuk pemetaan seluruh obyek pendaftaran tanah yang sudah terdaftar yang bertujuan untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang- bidang tanahnya. Proses percepatan pelaksanaan PTSL dikenal istilah Ajudikasi.

3. Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mencegah sengketa dan konflik pertanahan.

Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah untuk:

- a. Mendaftarkan seluruh tanah di Indonesia agar terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan memiliki kepastian hukum;
- b. Menentukan dan mencatat batas-batas tanah dengan jelas untuk menghindari sengketa atau konflik tanah di masa depan
- c. Memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah dengan menerbitkan sertifikat hak atas tanah yang sah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018, tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada huruf a menjelaskan bahwa untuk mengatur kembali

pelaksanaan percepatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap, telah ditetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Pada huruf b dijelaskan bawah ketentuan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang diatur dalam Peraturan Menteri sebagaimana dimaksud dalam huruf a, masih terdapat beberapa permasalahan dalam pelaksanaannya sehingga memerlukan penyempurnaan substansi/materi dengan menyesuaikan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pendaftaran tanah maupun ketentuan pertanahan lainnya agar terselenggara pendaftaran tanah sistematis lengkap di seluruh wilayah Indonesia. Sasaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan seluruh obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak, yang belum terdaftar dalam suatu wilayah desa atau kelurahan.

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka tujuan dilaksanakannya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Indonesia adalah agar semua warga di Indonesia dapat memperoleh alas hak atas tanah, bukti otentik atas kepemilikan tanah yang telah mereka tempati selama beberapa tahun lamanya, dan kalangan menengah ke bawah maupun kalangan menengah ke atas, dapat melakukan permohonan pendaftaran PTSL dan mendapatkan alas hak atas tanah, sesuai dengan tata cara peraturan yang berlaku. Tujuan selanjutnya terhadap program

PTSL oleh BPN di Indonesia adalah, agar masyarakat dapat memperhatikan asas keberpihakan atas tanah yang telah dikuasainya agar dapat memiliki sertipikat atas tanahnya dengan biaya yang lebih murah. Program PTSL lahir dengan memberikan manfaat berupa suatu kepastian hukum kepada masyarakat di Indonesia serta suatu perlindungan atas tanah yang mutlak, cepat, sederhana, dan lancar, serta adil dan merata, selanjutnya apabila warga nantinya telah memiliki sertipikat hak atas tanah juga dapat melakukan tanah yang dimilikinya sebagai objek hak tanggungan, sehingga untuk perkembangan ekonomi di Indonesia cukup baik, dapat dijadikan modal usaha bagi masyarakat pemilik sertipikat baru di Indonesia. Berdasarkan data yang penulis dapatkan di Kantor Pertanahan Kota Pasuruan, terdapat beberapa pedoman yang telah dan akan terus digunakan oleh Kantor Pertanahan Kota Pasuruan, antara lain Terbuka, Terjangkau, Aman, Mutakhir, dan Sederhana.

4. Tahapan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Dalam pendaftaran Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, untuk pendaftar dalam pembuatan seripikat gratis memang betul bagi semua masyarakat indonesia, tapi bagi masyarakat yang dikategorikan mampu itu tidak masuk dalam Program PTSL ini, dikarena pemerintah membuat program pendaftaran tanah sistematis lengkap untuk memudahkan dan membatu masyarakat indonesia untuk mensertipikatkan tanah mereka, dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap persyaratan yang harus dilengkapi syaratnya adalah:

- a. Kartu Keluarga (KK) dan Kartu Tanda Penduduk (KTP).
- b. Surat tanah bisa berupa letter c, akta jual beli, akta hibah, dan berita acara kesaksian.
- c. Tanda batas tanah yang terpasang dan sudah dapat persetujuan dari pemilik tanah yang berbatasan.
- d. Bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah, Bangunan (BPHTB), dan Pajak Penghasilan (PPh).
- e. Surat permohonan atau surat pernyataan peserta.

Berikut ini adalah tahapan pelaksanaan PTSL yang dibagi menjadi beberapa tahapan, yaitu:

- a. Penyuluhan: penyuluhan ini akan dijadwalkan terlebih dahulu dan dilaksanakan oleh petugas Kantor Pertanahan yang berada di wilayah desa atau kelurahan;
- b. Pendataan: setelah dilaksanakan penyuluhan, lalu petugas akan melakukan pendataan kepada masyarakat dengan menanyakan status kepemilikan tanah, cara perolehan tanah tersebut, apakah dari warisan, hibah ataupun jual beli dan juga bukti setor BPHTB dan PPh (kecuali untuk masyarakat yang tidak mampu dibebaskan untuk biayaini) yang sudah dibayarkan;
- c. Pengukuran, setelah melewati proses administrasi dan dikatakan lolos, selanjutnya petugas akan melakukan pengukuran. Pengukuran tersebut meliputi panjang dan lebarnya tanah yang dimiliki, batas tanah yang menjadi

- pembatas yang telah mendapat persetujuan dari pemilik tanah yang berbatasan, bentuk bidang dan juga luas bidang tanahnya;
- d. Sidang Panitia A: sidang ini beranggotakan 3 orang Kantor Pertanahan dan satu orang perwakilan dari desa atau kelurahan. Tujuan dari pengadaan sidang ini adalah untuk meneliti data yuridis, pemeriksaan lapangan, mencatat sanggahan, menarik kesimpulan serta mendapatkan keterangan tambahan;
- e. Pengumuman dan Pengesahan: setelah melewati sidang panitia, maka panitia akan mengumumkan hasilnya, lalu petugas akan melakukan pengesahan kurang lebih 14 hari setelah pengumuman itu ditempel di kantor desa atau kantor kelurahan ataupun kantor pertanahan setempat. Apabila dalam jangka waktu 14 hari setelah pengumuman tersebut tidak ada sanggahan, artinya tanah yang didaftarkan aman, bukan tanah sengketa dan dapat dilanjutkan untuk penerbitan sertifikat. Pengumuman tersebut sekurang-kurangnya berisi nama pemilik tanah, luas tanah, letak tanah dan bidang tanah;
- f. Penerbitan Sertifikat: tahap terakhir yaitu penerbitan sertifikat oleh kementerian Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional yang menjadi bukti otentik seseorang atas kepemilikan tanah miliknya yang dibagikan langsung kepada pemilik tanah.¹⁸

¹⁸ <https://ditjenpptr.atrbpn.go.id/hukum/assets/images/posts/ec0184b25bb730bf93fec79f4f96b925.pdf>

C. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah Menurut Perspektif Hukum Islam

Dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatas tanah-tanah yang berada dalam kuasa atau dimiliki pribadi oleh seseorang atau badan hukum seringkali mengalami kendala pada proses penyerahannya. Hal ini dikarenakan pemiliknya tidak bersedia menyerahkan tanahnya kepada pemerintah untuk pembangunan demi kepentingan umum.

Islam tidak membenarkan pengambilan hak milik orang lain tanpa adanya kerelaan dari pemiliknya. Hal ini dikarenakan hak milik pribadi dalam Islam benar-benar di hormati, dihargai serta dilindungi. Syariat Islam juga tidak membenarkan pengambilalihan hak milik orang lain tanpa adanya kerelaan dari pemiliknya. Oleh karena itu, negara tidak dapat melakukan tindakan paksa apalagi pengambilan secara dzalim. Hal itu dilarang sesuai dengan firman Allah dalam QS An-Nisa/4 : 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.

Demikian pula pada dasarnya kepemilikan tanah dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik

Allah SWT semata. Firman Allah SWT dalam Qur'an Surah Al Hadid ayat 2 yang bunyinya :

لَهُ مَلِكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ يُحْيِي وَيُمِيتُ وَهُوَ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

“Milik-Nyalah kerajaan langit dan bumi. Dia menghidupkan dan mematikan. Dia Mahakuasa atas segala sesuatu.”

Dan dalam firman Allah juga menyebutkan bahwa *“kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk)”* sesuai dengan bunyi Qur'an Surah An-Nuur ayat 42 :

وَاللَّهُ مَلِكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَاللَّهُ الْمَصِيرُ



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kendal yang berada di Desa Rejosari

Sebelum adanya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pemerintah memiliki program PRONA. Pada program ini Pemerintah hanya dapat memberikan subsidi biaya pendaftaran tanah kepada pemohon pendaftaran tanah. Contoh pendaftaran tanah yang biayanya disubsidi oleh Pemerintah adalah Proyek Operasi nasional Agraria (PRONA) berdasarkan Keputusan Menteri dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria, dan pendaftaran tanah secara sistematis melalui Ajudikasi.¹⁹

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 pendaftaran tanah. Pemegang hak atas tanah berhak

¹⁹ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, hlm. 297

mendapatkan bukti otentik yang berkekuatan hukum tentang kepemilikan tanahnya dari lembaga yang berwenang, yaitu Badan Pertanahan Nasional.²⁰

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 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.

Setiap bidang tanah harus memiliki kepastian hukum untuk meminimalisir konflik sengketa tanah. 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. Badan Pertanahan Nasional kabupaten Kendal adalah lembaga yang sudah menyelenggarakan pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap, sehingga masyarakat di kabupaten Kendal dapat terbantu dengan adanya prosedur dan pelayanan yang disediakan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Kendal.

²⁰ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004, hlm. 23.

Berdasarkan hasil penelitian dikantor Pertanahan Kabupaten Kendal diketahui bahwa secara garis besar tahapan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap atau PTSL di kabupaten Kendal dibagi menjadi beberapa tahapan, yaitu :²¹

1. Persiapan pelaksanaan Program PTSL ini dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan menetapkan penyebaran target PTSL Kabupaten Kendal dan selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan dapat melakukan mobilisasi/penugasan pegawai dari Kantor Pertanahan dan dari Kantor Pertanahan ke Kantor Pertanahan lain dengan memperhatikan dan mempertimbangkan ketersediaan sumber daya manusia yang ada dilikungan Kantor Pertanahan. 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 diwilayah 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 tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten. Dengan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, siapapun yang berkepentingan akan

²¹ Wawancara bersama dengan Bapak Lutfi, Panitia Pelaksana Program Pendaftaran Tanah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal, tanggal 16 Juli tahun 2024

dengan mudah dapat mengetahui kemungkinan apa yang akan tersedia baginya untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukannya, bagaimana cara memperoleh, hak-hak kewajiban serta larangan-larangan apa yang ada dalam menguasai tanah dengan 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 dari 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 :

- 1) Menyiapkan rencana kerja PTSL;
- 2) 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;
- 3) Memberikan asistensi terhadap kelengkapan persyaratan bukti kepemilikan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan;
- 4) Memeriksa kebenaran formal Data Fisik dan data Yuridis alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah;
- 5) Mengumumkan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah yang sudah dikumpulkan;
- 6) Memfasilitasi penyelesaian sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan;
- 7) Mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud dalam angka 5 yang akan digunakan sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak serta pendaftaran hak;

- 8) Menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan kepada Kepala Kantor Pertanahan;
- 9) 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 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 bidangbidang tanah yang sebelumnya sudah didaftar. Sedangkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik 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 sertipikat 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 membebaninya. 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 pemilikan 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.

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 Menurut Bapak Slamet 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)

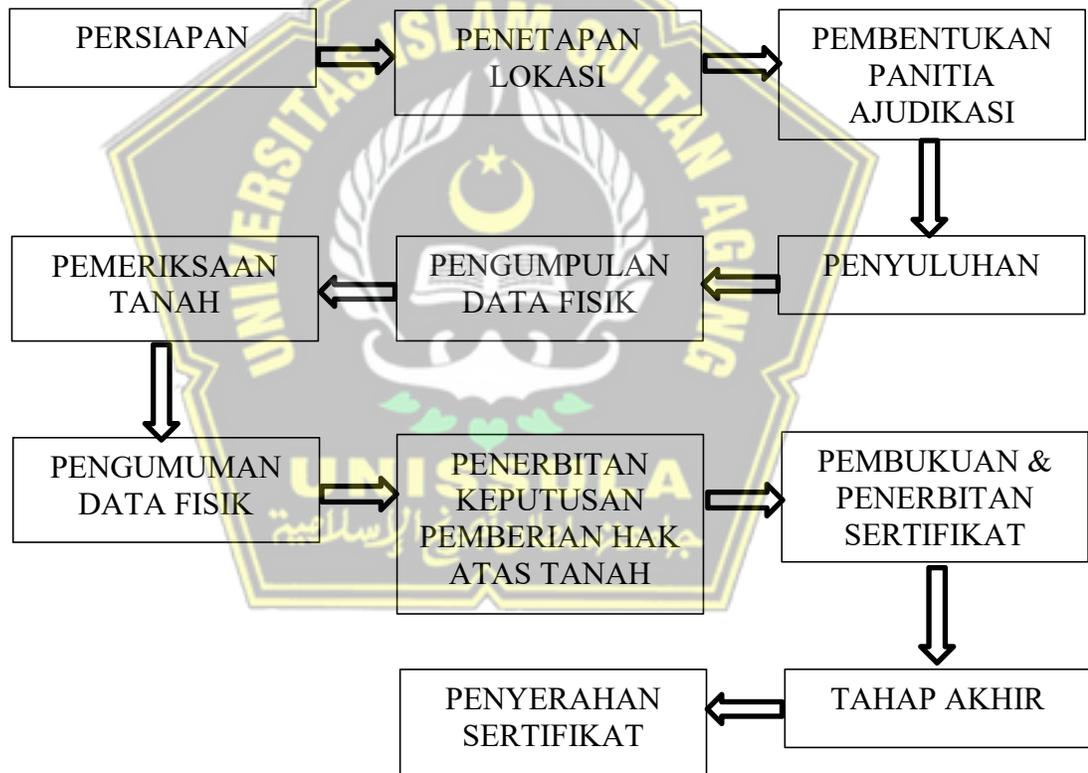
kategori, meliputi

- 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 bersertipikat 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.

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 sertipikat ini diserahkan oleh panitia Ajudikasi PTSL di setiap kelurahan yang sudah dibentuk.

Untuk mempermudah dalam memahami alur Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Penulis membuat bagan sebagai berikut :



Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, penulis juga telah melakukan wawancara terhadap Bapak Budi Susilo yang berstatus sebagai warga Desa Rejosari, Kecamatan Kangkung, Kabupaten Kendal bahwa terhadap pendaftaran

Tanah sistematis lengkap di kabupaten Kendal khususnya di Desa Rejosari yang mana pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut sesuai dengan prosedur hasil wawancara yang penulis paparkan sehingga pelaksanaan PTSL pada desa Rejosari telah mencapai tahap penyerahan sertifikat kepada masyarakat melalui perangkat desa setempat. Didalam Program PTSL (Pendataan Tanah sistematis Lengkap) Desa Rejosari Kecamatan Kangkung Kabupaten Kendal yang sudah berlangsung hampir satu tahun, dari pendataan calon peserta, Validasi Data, dan sampai Proses Perlengkapan Persyaratan yang Valid dan bisa dipertanggungjawabkan, Pokmas sebagai yang bertugas menerima berkas dari peserta wajib memvalidasi bio data dan Kepemilikan sebidang tanah pemohon sehingga proses PTSL berkesan lama, sampai saat ini pengajuan atau peserta yang lolos ke Proses Sertifikat mencapai 1175 bidang dari jumlah 1800 bidang se Desa Rejosari. Program pemerintah berkaitan dengan PTSL sangat membantu Masyarakat perdesaan Kususnya di Wilayah Desa Rejosari yang Penduduknya awam masalah birokrasi, Pokmas harus kerja keras mengemban amanat dari peserta yang biasanya peserta ada yang hanya mendaftarkan saja sehingga Pokmas jemput bola kerumah rumah pendaftar untuk melengkapi berkas untuk diajukan keprogram Sertifikat (PTSL) tentu saja Pokmas tidak Kerja sendiri , Pokmas untuk melancarkan Program PTSL mengandeng Perangkat Desa, Tokoh Masyarakat sebagian Lembaga, Alhasil Program PTSL Desa Rejosari tergolong lancar dan sukses .

Warga tersebut juga menuturkan bahwa terlaksananya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang digelar oleh Badan Pertanahan Nasional

Kabupaten Kendal sangat amat membantu Warga Desa Rejosari, mengingat banyak sekali status tanah yang belum tersertifikasi sehingga rawan akan masalah hukum.

Babinsa dan Babinkamtipmas Kecamatan Kangkung ikut serta hadir didalam penyerahan sertifikat Simbolis yang dilakukan oleh BPN kendal guna Monitoring Kegiatan tersebut.²²

Berdasarkan uraian diatas maka Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tanah yang belum bersertifikat pada Kota Semarang dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang meliputi: Penetapan lokasi kegiatan PTSL, pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi PTSL, penyuluhan, pengumpulan data fisik dan data yuridis bidang tanah, pemeriksaan tanah, pengumuman data fisik dan data yuridis bidang tanah serta pembuktian hak, penerbitan keputusan pemberian atau pengakuan hak atas tanah, pembukuan dan penerbitan sertipikat hak atas tanah serta penyerahan sertipikat hak atas tanah.

Penulis juga telah melakukan wawancara dengan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) “X” yang berkedudukan di salah satu daerah di Kabupaten Kendal terkait terlaksananya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kendal dari

²² Wawancara bersama dengan Bapak Lutfi, Panitia Pelaksana Program Pendaftaran Tanah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal, tanggal 16 Juli tahun 2024

segi Notaris bahwasanya program tersebut mempunyai dampak positif bagi masyarakat sekitar, karena hal tersebut banyak sekali tanah yang awal mula belum bersertifikasi sekarang sudah tersertifikasi secara hukum sehingga kekuatan tanah tersebut sudah terjamin oleh hukum.

Secara garis besar, sebenarnya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tidak ada keterkaitan secara langsung dengan Notaris dan PPAT, namun Tanah-tanah yang sudah bersertifikat resmi dapat dipergunakan salah satunya sebagai agunan/jaminan piutang debitur kepada kreditur. Sertifikat tanah yang dijadikan agunan/jaminan piutang semisal pada Kreditur dimana Kreditur tersebut adalah Pihak Bank, maka sertifikat tanah yang dijaminakan harus didaftarkan Hak Tanggungan kepada Kantor Pertanahan melalui Notaris dan PPAT. Pendaftaran hak Tanggungan tersebut melibatkan peran Notaris dan PPAT karena itu merupakan salah satu tugas Notaris dan PPAT dalam pendaftaran tanah. Sebelum melangkah jauh terhadap pendaftaran tanah atas hak tanggungan, sertifikat tanah harus di cek melalui web intan.atrbpn agar Notaris dan PPAT mengetahui status dan kondisi tanah tersebut apakah terdapat blokir, sita, maupun hak tanggungan yang masih terikat. Hal tersebut bersifat wajib dilakukan oleh Notaris dan PPAT sebelum melakukan pendaftaran Hak Tanggungan. Apabil dirasa sertifikat tanah tersebut setelah dilakukan pengecekan aman, maka tenggat waktu pengecekan dengan penomoran Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris dan PPAT adalah kisaran 7 (tujuh) hari kerja, apabila lebih dari itu maka harus

dilakukan cek ulang, karena hal tersebut sudah sesuai ketentuan aturan yang berlaku.

B. Kendala-Kendala Dan Solusi Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kendal yang berada di Desa Rejosari

Hambatan merupakan faktor atau keadaan yang membatasi, menghalangi, atau mencegah pencapaian sasaran, kekuatan yang memaksa pembatalan pelaksanaan. Dalam melaksanakan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dipastikan bahwa tidak akan berjalan 100% lancar, namun beberapa faktor penghambat atau kendala yaitu:

1. Kendala secara teknis

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal dalam upaya melaksanakan program pendaftaran tanah sistematis lengkap tak seluruh ya berjalan dengan lancar. Banyak yang ditemukan dilapangan terkait kendala secara teknis, yang dimaksud dengan kendala secara teknis adalah faktor atau keadaan yang membatasi, menghalangi atau mencegah pencapaian sasaran secara teknis dalam pelaksanaannya. Adapun beberapa kendala secara teknis adalah seperti:

- a. Kurangnya SDM (Sumber Daya Manusia) dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;

- b. Kurangnya keasadaran masyarakat dalam membantu proses pengumpulan data yuridis yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Kendal;
- c. Dalam kendala hambatan yang ditemui dalam lapangan terdapat beberapa data yang belum terintegrasi dalam satu sistem seperti Nomor Obyek Pajak (NOP), Alamat, Luas bidang tanah, riwayat tanah dan status pendaftaran tanah, sehingga dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap mendapatkan hasil yang sempurna.

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 di bidang pertanahan. Dari segi kuantitas diharapkan semakin banyak bidang tanah yang terdaftar. Semakin banyak informasi yang diperoleh mengenai bidang tanah tersebut maka akan dapat meminimalisasi 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.

Menanggulangi resiko dan kendala terhadap hal tersebut, Badan Pertanahan Kabupaten Kendal melakukan upaya sosialisasi secara merata terhadap masyarakat umum. Dalam sosialisasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal yaitu bertujuan untuk memberikan pengetahuan tentang pentingnya bukti otentik kepemilikan hak atas tanah. Badan Pertanahan Nasional disamping melaksanakan sosialisasi juga harus melakukan pengecekan di beberapa bidang yang belum bersertifikat dan mendata secara rinci bidang hak atas tanah tersebut. Untuk menentukan lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pihak Badan Pertanahan Nasional juga harus melihat secara menyeluruh untuk kelengkapan berkas yang dimiliki masyarakat yang akan dimasukkan dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap hal ini bertujuan pada saat pelaksanaannya dapat berjalan dengan cepat dan tepat. Pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap juga harus dilakukan pengecekan secara berkala mulai dari dimulainya pemberkasan dalam pendaftaran sampai terbitnya sertifikat hak atas tanah tersebut. Sertifikat yang sudah dimiliki oleh masyarakat dalam suatu wilayah juga harus dicek secara berkala dalam kepemilikan hak atas tanah agar pemerintah mengetahui dari hasil pendaftaran tanah untuk tingkat keefektifan kepemilikan sertifikat hak atas tanah tersebut.

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.²³

2. Kendala Secara Hukum

Dalam hambatan ini masih banyak masyarakat di Kabupaten kendal yang belum mengetahui pentingnya dokumen-dokumen terdahulu dalam melengkapi administrasi. Sebagaimana dalam setiap pelaksanaan pendaftaran tanah ini diperlukan bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah untuk sebagai dasar pemerintah dalam melakukan proses pendaftaran tanah. Hal ini ditunjukan bahwa setiap peristiwa hukum yang berhubungan dengan obyek sangatlah menunjang untuk alur pemberkasan pada program pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Perbuatan hukum pada proses peralihan hak yang dilakukan oleh masyarakat hal ini terkait dengan transaksi jual beli yang mana masih dalam keadaan belum adanya sertifikat atau masih dalam bukti kepemilikan Letter C.

²³ Wawancara bersama dengan Bapak Lutfi, Panitia Pelaksana Program Pendaftaran Tanah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal, tanggal 16 Juli tahun 2024

Kepastian hukum yang didapat oleh masyarakat yang menerima program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menjadi bukti otentik dalam memiliki hak atas tanah.²⁴

Berdasarkan hal tersebut solusi atau upaya yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal menghimbau beberapa masyarakat yang ingin melakukan proses jual beli atau semacamnya untuk berkonsultasi terlebih dahulu dengan pihak BPN, karena apabila tanah yang belum tersertifikasi secara hukum maka akan sangat rawan sengketa kedepannya.

Untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum program PTSL, serta untuk mengurangi sengketa, Kementerian ATR/BPN menyempurnakan berbagai perangkat peraturan/dasar hukum tertulis, yang lengkap dan jelas, sumberdaya manusia ditingkatkan, sarana dan prasarana diperbanyak kualitas dan kuantitasnya, segi pembiayaan diperluas, adanya koordinasi antar lembaga di luar BPN. Secara normatif telah diatur dalam peraturan perundang-undangan sebagai sarana memberi kemudahan dan percepatan dalam pendaftaran tanah seluruh Indonesia.

3. Kendala Biaya Pajak atas Tanah (PPh dan BPHTB Terhutang)

Pada dasarnya proses pendaftaran tanah tidaklah murni keseluruhan kewenangan BPN terkhususnya dalam pembahasan ini adalah BPN Kabupaten Kendal, karena adanya keterkaitan dengan instansi lain seperti Kementerian

²⁴ Sadjarwo, I. H. H., *Keabsahan Bukti Lama Berupa Letter C Desa Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah*. Notaire, 3, 2020, hlm. 107.

Keuangan dalam hal Pajak Penghasilan (PPh) dan Pemerintah Daerah dalam hal Bea Perolehan Hat atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta PPAT/Notaris untuk pembuatan akta sebagai syarat untuk mengeluarkan sertipikat. Syarat adanya biaya PPh, BPHTB, dan pembuatan akta adalah salah satu faktor utama penghambat dalam pendaftaran tanah.²⁵

Demikian juga, permasalahan PPh dan BPHTB terhutang dalam pelaksanaan PTSL yang diatur dalam Pasal 33 Peraturan Menteri ATR/Ka BPN No. 6 Tahun 2018, yang memberikan ruang kemudahan dalam pelaksanaan program PTSL, bagi yang tidak atau belum mampu membayar PPh dan BPHTB dengan membuat surat pernyataan PPh dan BPHTB terhutang. Namun ketentuan Pasal 33 ini masih memerlukan penjelasan lebih lanjut, bagaimana mekanisme penagihannya dan sampai kapan harus dibayarkan karena ketentuan peraturan perundang-undangan belum mengatur mengenai PPh dan BPHTB terhutang mengenai pajak tanah. Walaupun Pasal 33 hanya menjelaskan Kepala Kantor Pertanahan wajib menyampaikan daftar BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang secara periodik dalam waktu 3 (tiga) bulan kepada Bupati/Walikota setempat dan jika ada Peralihan hak atau perubahan atas Buku Tanah dan Sertipikat Hak atas Tanah hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan melunasi PPh dan BPHTB terhutang. Pengertian pajak terhutang sesuai dengan Pasal 1 Angka (10) UU No. 28

²⁵ Radjijo, R., *Pemungutan Pajak Penghasilan dengan Sistem Self Assesment Bagi Wajib Pajak Badan. Jurnal Ekonomi Dan Kewirausahaan*, Volume 7 Nomor 1, 2007, hlm. 234

Tahun 2007 adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat dalam Masa Pajak, dalam Tahun Pajak, atau dalam Bagian Tahun Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan. Pengaturan Pajak PPh dan BPHTB mempunyai rezim hukum terdiri, PPh diatur dalam UU No. 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas UU No. 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan beserta peraturan pelaksanaannya. Sedangkan BPHTB diatur dalam UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Bersamaan dengan ketiadaan aturan PPh dan BPHTB yang cukup jelas untuk menjawab permasalahan tersebut perlu diatur khusus PPh dan BPHTB terhutang dalam pelaksanaan PTSL. Pengaturan ini harus dalam bentuk Peraturan Pemerintah supaya sederajat dengan peraturan pelaksana terkait dengan perpajakan, karena secara asas peraturan perundang-undangan dapat diterapkan asas *Lex specialis derogat legi generali* yaitu peraturan yang khusus dapat menyampingkan peraturan yang umum. Dalam isi PP tersebut mendorong pemerintah untuk memfasilitasi pajak PPh dan BPHTB khusus pendaftaran pertama kali dalam pelaksanaan PTSL dalam (zero tax) atau pajak nol persen, sebagai suatu bentuk keseriusan pemerintah dalam melaksanakan kewajiban pendaftaran tanah seluruh Indonesia.

Untuk mengatasi problematika internal dan eksternal yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal maka pihak-pihak yang terkait dengan pelaksanaan

percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) memberikan solusi untuk penyelesaian untuk mengatasi problematika tersebut, antara lain:

1. Solusi penyelesaian yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal untuk mengatasi Problematika internal yang berkaitan dengan terbatasnya sumber daya manusia yang dimiliki adalah memaksimalkan jumlah karyawan yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang 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);
2. Solusi penyelesaian yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal untuk mengatasi problematika 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;
3. Solusi penyelesaian yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal untuk mengatasi problematika eksternal yang berkaitan dengan tidak diketahuinya keberadaan dari pemilik tanah adalah apabila tokoh masyarakat setempat (Ketua Rt / Ketua Rw) mengetahui tentang pemilik tanah sebelumnya.

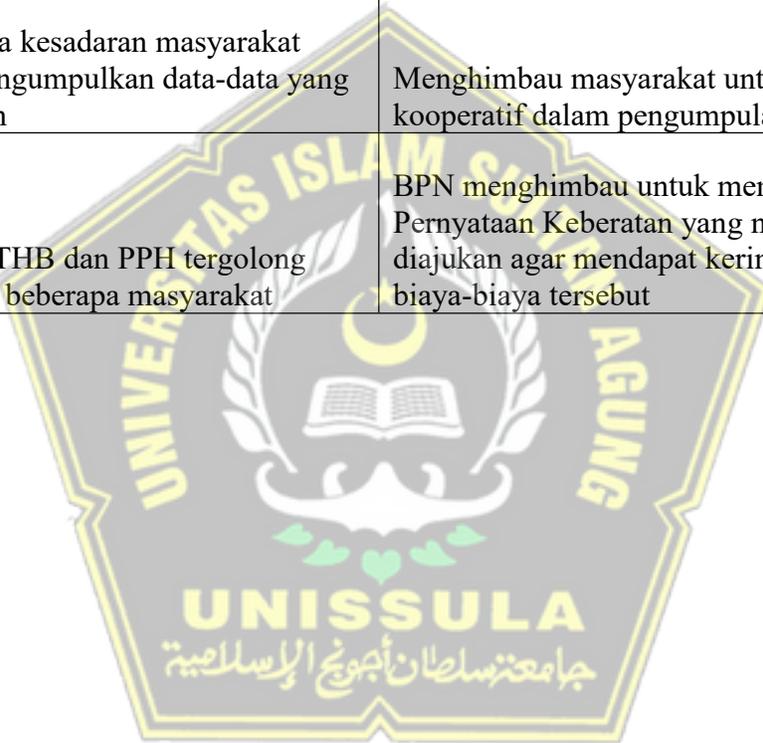
Maka tokoh masyarakat setempat (Ketua Rt / Ketua Rw) tersebut segera menghubungi pemilik tanah dan memberikan konfirmasi kepada pihak panitia. Namun apabila tokoh masyarakat (Ketua Rt / Ketua Rw) tidak mengetahui tentang keberadaan dari pemilik tanah tersebut, maka pihak panitia tidak akan mengerjakan bidang tanah tersebut dan mengerjakan bidang tanah lainnya yang memiliki kejelasan tentang pemilik tanah tersebut;

4. Solusi penyelesaian yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal untuk mengatasi problematika 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;
5. Solusi penyelesaian yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal untuk mengatasi problematik 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 terhutang.

Berdasarkan Uraian tersebut diatas, solusi-solusi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal dalam menyikapi kendala pada saat pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap cukup memiliki integritas tanggap dalam menyelesaikan masalah. Mengingat program ini sangat bermanfaat dan diperuntungkan pada masyarakat sehingga tanah yang belum terdaftar segera didaftarkan agar mendapatkan kepastian hukum dengan adanya program ini, sehingga adanya proses berkerjanya hukum dimasyarakat yang melalui program-program dari pemerintah yang melalui Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal dalam hal ini PTSL, dan diperkuat oleh teori Chamblis and Saidmen yang dimana bekerjanya hukum dalam masyarakat dipengaruhi oleh kekuatan-kekuatn sosial, lembaga-lembaga pembuat hukum dan pembuat program-program dalam menjalankan hukum di Indonesia. Sehingga bekerjanya hukum tidak bisa di monopoli oleh hukum itu sendiri.

Untuk lebih jelasnya, berikut penulis berikan gambaran Bagan Kendala dan Solusi dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap untuk mempermudah dalam memahami solusi terhadap kendala yang ada saat program tersebut dilaksanakan:

KENDALA DALAM PELAKSANAAN PTSL	SOLUSI YANG DIBERIKAN BPN TERHADAP KENDALA
Kurangnya Pemahaman Masyarakat Mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	Melakukan Penyuluhan dan Sosialisasi terkait Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap kepada masyarakat
Tanda Batas atau patok belum seluruhnya terpasang	Menghimbau warga untuk segera melakukan pemasangan tanda batas tanah masing-masing
Kurangnya kesadaran masyarakat dalam mengumpulkan data-data yang diperlukan	Menghimbau masyarakat untuk lebih kooperatif dalam pengumpulan data
Biaya BPTHB dan PPH tergolong berat bagi beberapa masyarakat	BPN menghimbau untuk membuat Surat Pernyataan Keberatan yang nantinya akan diajukan agar mendapat keringanan terhadap biaya-biaya tersebut



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Badan Pertanahan Kabupaten Kendal melalui beberapa tahapan yaitu Persiapan, Penyuluhan, Pengumpulan data Yuridis, Pengolahan Data Yuridis dan Pembuktian Hak, Pemeriksaan Tanah, Pengumuman, Pengesahan, Penerbitan Surat Keputusan Penetapan Hak dan Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak, Pembukuan Hak, Penerbitan dan penyerahan Sertipikat, Pengelolaan Dokumen, dan Pelaporan dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
2. Kendala dan Solusi pada saat pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan upaya yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Kendal adalah adanya sanggahan atau keberatan dari pihak-pihak lain terhadap proses pendaftaran tanah melalui PTSL yang dilaksanakan oleh pendaftar, pemohon sulit dalam melengkapi persyaratan permohonan pendaftaran tanah melalui PTSL, dan lain sebagainya memiliki penyelesaian tersendiri sesuai hambatan yang terjadi, solusi terhadap SDM, solusi terhadap Tanda batas/patok yang belum terpasang, sampai dengan solusi pajak BPHTB

dan PPh telah diberikan oleh panitia penyelenggara PTSL di BPN Kabupaten Kendal.

A. Saran

1. Bagi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten kendal harus lebih meningkatkan pelayanan terhadap masyarakat, khususnya di bidang pertanahan, agar dapat meminimalisir faktor-faktor penghambat dalam proses pendaftaran tanah melalui PTSL, sehingga dimasa yang akan datang semua tanah yang belum terdaftar agar dapat didaftarkan hak atas tanahnya.

Diharapkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal mampu memberikan sosialisasi terhadap pentingnya kepemilikan hak atas tanah dengan bukti sertifikat yang didaftarkan di kantor pertanahan setempat, terutama melalui program-program yang tetap dan tepat sasaran

2. Bagi Warga

Terhadap Warga yang telah disambangi terlaksananya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diharapkan untuk dapat kooperatif andil dalam membantu pihak BPN selama proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tersebut, seperti contoh cekatan dalam pengumpulan data yuridis maupun data fisik dan memperjelas tanda batas atau patok masing-masing tanah milik mereka.

3. Bagi Notaris

Untuk tahap akhir Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah penyerahan sertifikat kepada masyarakat. Apabila setelah hal itu masyarakat menggunakan sertifikat sebagai jaminan atau akan melakukan proses jual beli, balik nama, waris, hibah maupun lainnya yang melibatkan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam kedudukannya maka diharapkan untuk lebih efektif dan selektif dalam prosedur pengecekan sertifikat tanah yang akan diadaftarkan tersebut. Karena apabila lalai dalam melakukan prosedur maka hal tersebut akan berdampak luas bagi sertifikat tanah yang akan di proses.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Ali Achmad Chomzah, 2004, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*, Prestasi Pustaka, Jakarta.

Arba H., 2018. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika.

Florianus SP Sangsun, 2007. *Tata cara mengurus sertifikat tanah*, Visi Media, Jakarta.

Indira Retno Aryanti, Omemar Moechthar, A. M. W. 2019. *Pemahaman Seputar Sertifikat Hak Atas Tanah Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun* (Tika Lestari (ed.)). CV. Jakad Media Publising.

Muhammad Fauzi Rijal. 2007. *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara*. Universitas Sebelas Maret

Parlindungan, P. (1999). *Pendaftaran tanah di Indonesia:(berdasarkan PP 24 Tahun 1997) dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat PembuatAkta Tanah (PP 37 Tahun 1998)*.

Sabatier dan Mazmanian, 2014. *Analisis Kebijakan Publik* Jakarta : Sinar Grafika.

Saldana, Miles, M.B, Huberman, 2014. *J Qualitative Data Analysis, A Methods Sourcebook, Edition 3*. USA: Sage Publications. Terjemahan Tjetjep Rohindi Rohidi, UI-Press.

Sangsun Florianus SP, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta

Supriadi, 2016. *Hukum Agraria, pengertian dan lingkup Hukum Agraria* Jakarta: Sinar Grafika

Tehupeiory Aartje, 2012. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta : Penebar Swadaya Group.

Urip Santoso, 2011, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* , Kencana, Jakarta

Wargakusumah Hasan , 1995. *Hukum Agraria I*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama.

Zainal Asikin dan Amirudin, 2008. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

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

Peraturan Menteri Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 2022 Tentang Koordinasi Penyelenggaraan Penataan Ruang

Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018 (Juknis-HK.02/III/2023) Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Intruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

SKB 3 Menteri Tentang Pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

C. Jurnal

Jamaluddin, Nursadrina, dkk, 2021. *“Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dalam Rangka Percepatan Pendaftaran Tanah Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional”*, Jurnal Ilmu Administrasi Negara.

Rachma Yusnita, 2019. *Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran Di Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran*, Jurnal MODERAT, Volume 5, Nomor 4.

Diah Permata Megawati, 2022, *TiNjauan Hukum Islam Terhadap Hak Milik Atas Tanah Dalam UU No. 5 Tahun 1960*, Volume 3 Nomor 2, April

Mira Novana Ardani, 2019. *“Tentang Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian*

Kepastian” jurnal Gema Keadilan Volume 6, Edisi III, Oktober-
November

D. Internet

<http://www.pengertianartidefinisi.com/2015/10/pengertian-hukum-yuridis>

https://www.kominfo.go.id/content/detail/12924/program-pts1-pastikan-penyelesaian-sertifikasi-lahan-akan-sesuai-target/0/artikel_gpr

