



**PERCEPATAN ADMINISTRASI PERTANAHAN MELALUI PROGRAM
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP OLEH BADAN
PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN JEMBER**

*ACCELERATE LAND ADMINISTRATION THROUGH A
COMPLETE SYSTEMATIC LAND REGISTRATION PROGRAM
BY THE NATIONAL LAND AGENCY OF JEMBER DISTRICT*

SKRIPSI

OLEH:

PUSAKA LAZUARDI

200710101214

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2024**

**PERCEPATAN ADMINISTRASI PERTANAHAN MELALUI PROGRAM
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP OLEH BADAN
PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN JEMBER**

*ACCELERATE LAND ADMINISTRATION THROUGH A
COMPLETE SYSTEMATIC LAND REGISTRATION PROGRAM
BY THE NATIONAL LAND AGENCY OF JEMBER DISTRICT*

SKRIPSI

OLEH:

PUSAKA LAZUARDI

200710101214

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2024**

MOTTO

*”Sebaik-baik manusia adalah yang paling bermanfaat bagi manusia.”*¹

¹ HR. Ahmad, ath-Thabrani, ad-Duruqutni. Hadist dihasankan oleh al-Albani di dalam Shahilul Jami' no: 3289

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Kedua orang tua tercinta, Ayah Almarhum R. Iwan Suharmadi, S.H. dan Ibu Sri Yuliasningasih yang telah mendukung dan mendoakan selalu putranya dengan cinta serta kasih sayang tulus tanpa batas selama ini;
2. Seluruh guru dan dosen ku sejak taman kanak-kanak sampai perguruan tinggi yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan dan mengajarkan ilmu-ilmunya yang sangat bermanfaat dan berguna serta membimbing dengan penuh kesabaran;
3. Almater Universitas Jember yang Ku banggakan.

PERSYARATAN GELAR

**PERCEPATAN ADMINISTRASI PERTANAHAN MELALUI PROGRAM
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP OLEH BADAN
PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER**

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1) dan mencapai gelar Sarjana Hukum

Oleh:

PUSAKA LAZUARDI

200710101214

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN

TEKNOLOGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2024

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi berjudul “**Percepatan Administrasi Pertanahan Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember**” telah disetujui pada:

Hari/Tanggal : 11 Juli 2024

Tempat : Fakultas Hukum Universitas Jember

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Anggota

Dr. Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H.
NIP. 197004101998021001

Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H.
NIP.198707132014042001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Selasa

Tanggal : 23

Bulan : Juli

Tahun : 2024

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua Penguji

Sekretaris Penguji

Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M.
NIP. 196011221989021001

Fahmi Ramadhan Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 199702012022031012

Anggota Penguji

Dr. Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H. :
NIP. 197004101998021001

Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H. :
NIP. 198707132014042001

PENGESAHAN

Skripsi berjudul: “Percepatan Administrasi Pertanahan Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember”, karya Pusaka Lazuardi telah diuji dan disahkan pada:

Hari/Tanggal : Selasa, 23 Juli 2024

Tempat : Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua Penguji

Sekretaris Penguji

Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M.
NIP. 196011221989021001

Fahmi Ramadhan Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 199702012022031012

Anggota Penguji

Dr. Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H.
NIP. 197004101998021001

Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H.
NIP. 198707132014042001

Mengesahkan,
Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,

Prof. Dr. Bayu Dwi Anggono, S.H., M.H.
NIP. 198206232005011002

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Pusaka Lazuardi

NIM : 200710101214

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul “Percepatan Administrasi Pertanahan Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember”, adalah hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 26 Juli 2024

Yang menyatakan,

PUSAKA LAZUARDI

NIM 200710101214

UCAPAN TERIMA KASIH

Syukur Alhamdulillah, segala Puji syukur Penulis panjatkan kepada Allah S.W.T Tuhan Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala rahmat, petunjuk, serta hidayah yang telah diberikan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan karya tulis skripsi dengan judul **“Percepatan Administrasi Pertanahan Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember”** Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan pada Progam Studi Ilmu Hukum serta mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Bapak Dr. Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Utama Skripsi yang telah memberikan pengarahan dan disiplin kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik;
2. Ibu Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Anggota Skripsi yang telah memberikan saran dan motivasi kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik;
3. Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M., selaku Ketua Penguji Skripsi yang telah menguji, memberikan kritik dan saran kepada penulis agar menjadi lebih baik lagi;
4. Bapak Fahmi Ramadhan Firdaus, S.H., M.H., selaku Sekretaris Penguji Skripsi yang telah menguji dan memberikan masukan yang membangun agar skripsi dapat menjadi lebih baik;
5. Prof. Dr. Bayu Dwi Anggono, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. I Gede Widhiana Suarda, S.H., M.Hum., Ph.D., Dr. Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H., Dr. Ermanto Fahamsyah, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I, II, dan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

7. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Jember, terimakasih atas segala ilmu dan pengetahuan yang telah diberikan;
8. Seluruh civitas akademik, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah mendukung dalam setiap kegiatan selama ini;
9. Kedua orang tua tercinta, Ayah Almarhum R. Iwan Suharmadi, S.H. dan Ibu Sri Yuliasningih, yang selalu memberikan doa terbaik serta mendukung penuh dalam menyelesaikan skripsi ini;
10. Kakak tersayang Kinanti Candrawati, S. Psi. yang selalu mendukung dan memberikan doa terbaik hingga berhasil menyelesaikan skripsi ini;
11. Keluarga besar saya Mbahkung, Mak ti, Budhe, Pakde, Om, Tante, serta Kakak dan Adek sepupu yang turut mendukung memberikan semangat untuk menyelesaikan skripsi ini;
12. Teman-temanku keluarga besar UKM-O GYMNASTIC yang telah menjadi wadah tempat untuk mengembangkan kemampuan yang di minati dan menjadi tempat yang positif;
13. Teman-temanku keluarga besar Ikatan Mahasiswa Hukum Tata Negara (IMA HTN) yang telah mendukung dan menemani penulis semasa kuliah sebagai tempat kegiatan yang positif bagi pengembangan diri;
14. Teman Darjo Squad Icha, Mince, Nia, dan Radini sebagai teman sejak masa SMA seperantauan di Kota Jember untuk mengerjakan dan berdiskusi bersama berkaitan dengan kemajuan skripsi ini;
15. Teman satu kontrakan Ali, Wildan, Haadi, Dika, dan Enggar (*Asrori Farm*) sobat rantau yang juga menjadi keluarga baru selama berada di Jember;
16. Ashfia Rosyalina yang telah banyak kebersamai penulis, memberikan dukungan serta semangat selama penyusunan skripsi, menjadi teman bercerita dan berkeluh kesah;
17. Mas Fariz dan Pakde Reynaldo yang bersedia menjadi teman berdiskusi bertukar pikiran untuk kemajuan pengerjaan skripsi ini;

18. Teman dan Rekan Magang MBKM 2023 di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Jember yang banyak memberikan pelajaran serta pengalaman baru ketika magang;
19. Semua pihak dan rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan bantuannya dalam penyusunan skripsi ini.

Akhirnya penulis mengharapkan, semoga skripsi ini dapat menambah wawasan referensi serta bermanfaat bagi pembaca sekalian.

RINGKASAN

Dalam rangka mempercepat administrasi pertanahan dan memberikan kepastian hukum, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Pelaksanaan PTSL penting untuk penataan aset dan peningkatan kesejahteraan rakyat, meskipun menghadapi berbagai tantangan seperti ketersediaan sumber daya manusia terlatih, koordinasi antar instansi, dan kedadaran, dan partisipasi masyarakat. Program ini berpotensi besar untuk meningkatkan administrasi pertanahan dan kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan.

Berdasarkan latar belakang yang sudah dideskripsikan tersebut, rumusan masalah yang dibahas adalah: pertama, Bagaimana pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember untuk mencapai percepatan administrasi pertanahan?; kedua, Bagaimana peran pemerintahan desa dalam mendukung percepatan administrasi pertanahan melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap? Tujuan penelitian skripsi ini untuk mengetahui pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember untuk mencapai percepatan administrasi pertanahan; kedua, untuk mengetahui peran pemerintahan desa dalam mendukung percepatan administrasi pertanahan melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap. Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian yuridis normatif, dengan pendekatan perundang-undangan (statue approach) dan pendekatan konseptual (conseptual approach), bahan hukum terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Hasil pembahasan dan kesimpulan dari skripsi ini pelaksanaan pendaftaran tanah dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang telah dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember sudah berjalan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 dengan beberapa prosedur yaitu perencanaan, penetapan lokasi, persiapan, pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi PTSL, penyuluhan, pengumpulan data fisik dan data yuridis, penelitian data fisik data yuridis serta pengesahannya, penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak, pembukuan hak, penerbitan sertifikat, pendokumentasian hasil kegiatan akhir dan yang terakhir pelaporan.

Dengan pelaksanaan PTSL tersebut dapat menitegrasikan pendaftaran tanah sehingga menciptakan tertib administrasi pertanahan menjadikan data yang lengkap, teratur, dan juga akurat. Administrasi pertanahan melalui pendaftaran tanah memberikan perlindungan hukum terhadap hak-hak pemilik tanah. Pendaftaran tanah dan pengelolaan data bidang tanah, seperti yang dilakukan dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), memberikan manfaat signifikan seperti basis data yang detail, pencegahan sertifikat ganda, dan kemampuan untuk menyelesaikan sengketa tanah. Desa memegang peran kunci dalam menyediakan informasi yang akurat dan terstruktur mengenai kepemilikan dan penggunaan tanah. Administrasi pertanahan di tingkat desa dengan implementasi PTSL mendukung pembangunan daerah dan meningkatkan kualitas hidup masyarakat desa.

Saran yang dapat diambil dari pembahasan yaitu: Pertama, Berupaya untuk terus meningkatkan kesadaran masyarakat serta pengenalan pendaftaran tanah dan manfaatnya agar masyarakat dapat mendukung dan ikut serta program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan demi menciptakan tertib administrasi pertanahan. Kedua Perbaiki tata administrasi pertanahan di kelurahan/desa dengan melaksanakan pemeliharaan data tanah atas bidang-bidang tanah yang mengalami perubahan data fisik dan yuridis dengan peningkatan kualitas sumber daya manusia dan pemahaman tentang tujuan pemeliharaan data tanah di kelurahan/desa. Ketiga, Sinergi antar institusi terkait pendaftaran tanah untuk menciptakan suatu sistem administrasi pertanahan terpadu yang nantinya menciptakan penerapan sistem satu pintu dan pembentukan aturan terkait petunjuk pelaksanaan dan petunjuk teknis untuk penyajian informasi pertanahan di setiap kelurahan/desa.

SUMMARY

In order to speed up land administration and provide legal certainty, the Government issued Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 6 of 2018 concerning Complete Systematic Land Registration (PTSL). This program aims to register land systematically and provide land certificates at low cost to the community. The implementation of PTSL is important for asset management and improving people's welfare, even though it faces various challenges such as the availability of trained human resources, coordination between agencies, and awareness and community participation. This program has great potential to improve land administration and public confidence in the land system.

Based on the background that has been described, the formulation of the problem discussed is: first, how is the Complete Systematic Land Registration Program implemented by the Jember Regency National Land Agency to achieve accelerated land administration?; second, what is the role of village government in supporting the acceleration of land administration through a complete systematic land registration program? The aim of this thesis research is to determine the implementation of the Complete Systematic Land Registration Program by the National Land Agency of Jember Regency to achieve accelerated land administration; second, to determine the role of village government in supporting the acceleration of land administration through a complete systematic land registration program. The research method in writing this thesis is normative juridical research, with a statutory approach and a conceptual approach. Legal materials consist of primary legal materials and secondary legal materials.

The results of the discussion and conclusions of this thesis are that the implementation of land registration in the Complete Systematic Land Registration program which has been implemented by the National Land Agency of Jember Regency has been running in accordance with the Regulation of the Minister of Agrarian Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 6 of 2018 with several procedures, namely planning, determining location, preparation, formation and determination of the PTSL Adjudication Committee, counseling, collection of physical data and juridical data, research of physical data of juridical data and validation, confirmation of conversion, recognition of rights and granting of rights, bookkeeping of rights, issuance of certificates, documentation of final and final activity results reporting.

By implementing PTSL, land registration can be integrated so as to create orderly land administration, making the data complete, orderly and accurate. Land administration through land registration provides legal protection for the rights of land owners. Land registration and data management of land parcels, as carried out in the Complete Systematic Land Registration Program (PTSL), provides significant benefits such as a detailed database, prevention of duplicate certificates, and the ability to resolve land disputes. Villages play a key role in providing accurate and structured information regarding land ownership and use. Land administration at the village level with the implementation of PTSL supports regional development and improves the quality of life of village communities.

Suggestions that can be taken from the discussion are: First, strive to continue to increase public awareness and introduce land registration and its benefits so that the public can support and participate in the Complete Systematic Land Registration program and to create orderly land administration. Second, improve land administration in sub-districts/villages by carrying out maintenance of land data on plots of land that have experienced changes in physical and juridical data by improving the quality of human resources and understanding of the purpose of maintaining land data in sub-districts/villages. Third, synergy between institutions related to land registration to create an integrated land administration system which will later create the implementation of a one-stop system and the formation of regulations related to implementation guidelines and technical instructions for presenting land information in each sub-district/village.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	vi
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	vii
HALAMAN PENGESAHAN	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	x
RINGKASAN	xiii
DAFTAR ISI	xvii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.3.1 Tujuan Umum	5
1.3.2 Tujuan Khusus	5
1.4 Manfaat Penelitian	5
1.4.1 Maanfaat Teoritis	5
1.4.2 Manfaat Praktis	5
BAB 2 KAJIAN PUSTAKA	7
2.1 Administrasi Pertanahan	7
2.1.1 Pengertian Administrasi Pertanahan	7
2.1.2 Tujuan Administrasi Pertanahan	9
2.1.3 Ruang Lingkup Administrasi Pertanahan	11
2.2 Pendaftaran Tanah	13
2.2.1 Pengertian Pendaftaran Tanah	13
2.2.2 Tujuan Pendaftaran Tanah	15

2.2.3 Manfaat Pendaftaran Tanah	17
2.3 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)	18
2.3.1 Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	18
2.3.2 Obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	20
2.3.3 Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	20
2.4 Badan Pertanahan Nasional	21
2.3.1 Tugas Badan Pertanahan Nasional	21
2.3.2 Fungsi Badan Pertanahan Nasional.....	22
2.3.3 Wewenang Badan Pertanahan Nasional	23
BAB 3 METODE PENELITIAN	24
3.1 Tipe Penelitian	24
3.2 Pendekatan Penelitian	25
3.3 Sumber Bahan Hukum	26
3.3.1 Bahan Hukum Primer.....	26
3.3.2 Bahan Hukum Sekunder	27
3.4 Metode Pengumpulan Bahan Hukum	27
3.5 Analisis Bahan Hukum	27
BAB 4 PEMBAHASAN	29
4.1 Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember Untuk Mencapai Percepatan Administrasi Pertanahan	29
4.1.1 Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember	29
4.1.2 Percepatan Administrasi Pertanahan Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	44
4.2 Peran Pemerintah Desa Untuk Mencapai Percepatan Administrasi Pertanahan Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	47
BAB 5 PENUTUP	55
5.1 Kesimpulan	55
5.2 Saran	56
DAFTAR PUSTAKA	57

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan salah satu negara agraris di mana sebagian besar penduduknya menggantungkan hidup pada sektor pertanian. Keterkaitan antara manusia dan tanah sangat erat, karena hak atas tanah selalu terkait dengan kepastian kepemilikan.² Dalam pandangan positivisme, milik adalah produk negara yang mendapat legitimasi melalui hukum positif. Lebih jauh Bentham, salah satu tokoh positivisme berpandangan bahwa hak hanyalah hukum. Hak hukum adalah hak nyata yang dilahirkan oleh hukum yang nyata. Sebagaimana hak, milik bagi Bentham adalah produk dari hukum.³ Hubungan antara manusia dengan tanah yang paling kuat adalah hubungan kepemilikan. Tanah memiliki fungsi sosial yang berarti kepemilikan tanah tidak hanya bersifat individu, melainkan juga melibatkan kelompok, seperti tanah, mata air di sekitarnya, dan area perkebunan yang dikuasai baik oleh individu maupun kelompok.⁴

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang kemudian sering disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa konsep agraria mencakup bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Pengertian ini dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 48 UUPA, yang mencakup ruang angkasa, yakni ruang di atas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat dimanfaatkan untuk usaha-usaha memelihara dan mengembangkan kesuburan bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dan aspek lainnya yang relevan. Dalam konteks ini, "bumi" merujuk pada tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, dianggap sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa yang diperuntukkan untuk kesejahteraan

² Zalfa, Rahayu dan Purwono "Aspek Hukum Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum" *Journal Komunikasi Yustisia* Vol.5 No 1 Tahun 2022. h.291

³ A'an Efendi, dan Ahmad Suhaimi, *Filsafat Hukum: Teori-teori Kepemilikan*, (Depok: Rajawali Press, 2021), h. 13.

⁴ Zalfa, Rahayu dan Purwono, *Op.Cit.*, h.291

masyarakat. Oleh karena itu, manusia dan tanah merupakan dua hal yang tidak dapat dipisahkan, karena kehidupan manusia sangat bergantung pada tanah.⁵

Sebagai sebuah negara hukum, Indonesia memiliki kewajiban untuk menjamin kepastian hukum bagi seluruh warganya. Landasan hukum tertinggi yang mengatur berbagai kewajiban dan kegiatan pemerintah serta warga negara adalah Undang-Undang Dasar 1945. Salah satu aspek yang diatur dalam UUD 1945 adalah pemanfaatan kekayaan alam, sebagaimana tercantum dalam pasal 33 ayat (3) yang menyatakan bahwa negara secara konstitusional memiliki hak untuk menguasai air, bumi, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, serta menggunakannya sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.⁶ Dalam rangka memenuhi tugas perlindungan dan kepastian hukum atas hak tanah Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran Tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Bentuk yang diberikan kepada Pemegang hak atas tanah yaitu sertifikat hak atas tanah yang merupakan surat tanda bukti hak.

Berdasarkan hal tersebut Pemerintah dalam melakukan percepatan, penertiban serta kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat, maka pemerintah Republik Indonesia mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara bersamaan untuk semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, khususnya dalam satu wilayah desa atau kelurahan, atau entitas setingkat yang serupa. PTSL merupakan sebuah program yang memberikan bantuan kepada masyarakat untuk memperoleh sertifikat tanah tanpa dikenakan biaya. Pemerintah tidak membebani masyarakat

⁵ AP. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia. (Bandung : Mandar Maju,1990),h. 8

⁶ Sari, N. L. A. (2021). Konsep hak menguasai negara terhadap tanah dalam hukum tanah (uupa) dan konstitusi. *Ganec Swara*, 15(1), 991-998.

dengan biaya dalam proses pendaftaran tanah ini, hanya biaya administrasi yang dikenakan pada mereka.

Pentingnya sertipikat tanah dalam hal ini yang dilakukan melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap sebagai tanda bukti hukum atas tanah yang dimiliki yang sejalan dengan tujuan reforma agraria untuk mencegah terjadinya sengketa dan perseteruan atas lahan di berbagai wilayah di Indonesia. Hanya saja, program pendaftaran tanah secara sistematis lengkap yang mendukung terwujudnya pelaksanaan reforma agraria harus dipahami benar urgensinya. Reforma agraria hadir guna menyelesaikan persoalan ketimpangan penguasaan dan pemilikan tanah sehingga dapat terwujud keadilan dan pemerataan sosial ekonomi bagi seluruh rakyat Indonesia.⁷

Maka dari itu, pemberian sertipikat atas bidang-bidang tanah penting dalam rangka melakukan penataan aset melalui penatagunaan tanah demi mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia sebagaimana tujuan dari reforma agraria serta adanya jaminan kepastian hukum bagi kepentingan pemilik tanah. Hal ini tentu dapat memicu timbulnya konflik atau sengketa pertanahan karena pengakuan pemilikan tanah antar masyarakat terhadap bidang tanah yang mana mereka tidak memiliki bukti autentik atas bidang tanah tersebut.

Dengan hal tersebut maka kita ketahui bahwa pertanahan memiliki peran krusial dalam pembangunan suatu daerah, termasuk Kabupaten Jember. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Jember menjadi sebuah inisiatif penting untuk mempercepat administrasi pertanahan di tingkat desa. Dengan mengimplementasikan PTSL, diharapkan dapat terwujudnya pendaftaran tanah yang akurat, transparan, dan efisien.

Meskipun PTSL memiliki potensi besar untuk meningkatkan administrasi pertanahan, namun implementasinya tidak jarang dihadapkan pada berbagai tantangan. Beberapa tantangan tersebut antara lain melibatkan ketersediaan sumber daya manusia yang terlatih, koordinasi antarinstansi, partisipasi

⁷ Hernani N, Farida Patittingi, Sri Susyanti Nur, "Urgensi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Wujud Pelaksanaan Reforma Agraria", *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, Vol. 7, No. 10, (2022), h. 15116.

masyarakat, dan kendala teknis dalam penggunaan teknologi informasi. Sehingga pelaksanaan PTSL belum optimal. Catur Tertib Administrasi Pertanahan, sebagaimana dijelaskan dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1979, menjadi landasan penulis untuk mengevaluasi hubungannya dengan implementasi kebijakan PTSL.⁸ Penulis mengkaji sejauh mana implementasi kebijakan PTSL sesuai dengan garis-garis Catur Tertib Administrasi Pertanahan, yang seharusnya mendukung percepatan pelaksanaan pengukuran tanah dan penerbitan sertifikat hak atas tanah.

Tentu saja, pemahaman mendalam terhadap pelaksanaan PTSL di Kabupaten Jember memiliki dampak positif yang signifikan dalam perkembangan industri pertanahan dan pembangunan daerah secara keseluruhan. Keberhasilan program ini akan memberikan kontribusi pada percepatan pendaftaran tanah, peningkatan ketertiban administrasi pertanahan, dan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan. Oleh karena itu, penelitian ini sangat relevan dan memiliki implikasi strategis bagi pembangunan daerah, terutama dalam menghadapi tantangan administrasi pertanahan di tingkat desa. Berdasarkan fenomena tersebut, penulis tertarik untuk meneliti dengan judul “Percepatan Administrasi Pertanahan Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember”.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember untuk mencapai percepatan administrasi pertanahan?
2. Bagaimana peran pemerintahan desa dalam mendukung percepatan administrasi pertanahan melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap?

⁸ Rois, B. Z. (2022). *Peran Dan Tanggungjawab Lembaga Badan Pertanahan Nasional Dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Yang Diakibatkan Sertipikat Tumpang Tindih di Kabupaten Cilacap* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).

1.3 Tujuan Penelitian

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum yang hendak dicapai ialah:

1. Untuk melengkapi prasyarat merampungkan studi Ilmu Hukum dan memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Untuk membagikan sumbangsih/pemikiran yang bermanfaat untuk masyarakat secara keseluruhan, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember dan almamater secara khususnya.

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus yang hendak dicapai ialah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember sebagai percepatan administrasi pertanahan di desa.
2. Untuk mengetahui peran pemerintahan desa dalam mendukung percepatan administrasi pertanahan melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Diharapkan penelitian ini dapat diperoleh kegunaan sebagai pengembangan ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) dan tertib administrasi pertanahan. Selain itu, diharapkan dapat meningkatkan literatur ilmu hukum dan menciptakan argumen ilmiah lainnya.

1.4.2 Manfaat Praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi :

1. Masyarakat

Penelitian ini diharapkan sebagai referensi dan informasi bagi masyarakat sebagai partisipan dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) dan tertib administrasi pertanahan.

2. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan atau tolak ukur bagi Sebagai Sebagai tolak ukur untuk Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember agar dapat lebih efektif dalam proses pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) dalam rangka menciptakan tertib administrasi pertanahan khususnya di desa.

3. Bagi Pemerintah

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan masukan yang membangun bagi pemerintah untuk lebih turut memperhatikan dan mendukung penuh pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL).

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Administrasi Pertanahan

2.1.1 Pengertian Administrasi Pertanahan

Administrasi pertanahan adalah suatu disiplin ilmu dan praktik manajemen yang berfokus pada pengelolaan berbagai aspek yang berkaitan dengan tanah. Istilah ini merujuk pada rangkaian kegiatan dan proses yang melibatkan perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan, pengendalian, dan pemantauan segala hal yang terkait dengan penguasaan, pemilikan, dan penggunaan tanah. Administrasi pertanahan melibatkan perangkat kebijakan, regulasi, dan lembaga-lembaga yang bertujuan untuk menciptakan tata kelola yang baik dalam pengelolaan sumber daya tanah.

Administrasi pertanahan, menurut Rusmadi Murad, adalah suatu usaha dan manajemen yang berkaitan dengan penyelenggaraan kebijaksanaan pemerintah di bidang pertanahan dengan mengerahkan sumber daya untuk mencapai tujuan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.⁹ Dari kedua pengertian tersebut, dapat disimpulkan bahwa administrasi pertanahan merupakan bagian dari administrasi negara karena administrasi pertanahan merupakan upaya pemerintah dalam menyelenggarakan kebijaksanaan di bidang pertanahan yang pelaksanaannya dilakukan Badan Pertanahan Nasional.

Landasan hukum dalam Undang-Undang Dasar 1945 mengenai administrasi pertanahan terdapat dalam Bab XIV tentang kesejahteraan sosial, khususnya Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan: "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat." Penjelasan mengenai Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyebutkan bahwa "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi merupakan dasar utama bagi kemakmuran rakyat."

⁹ Murad, R. (2013). *Administrasi pertanahan: pelaksanaan hukum pertanahan dalam praktek*. CV Mandar Maju.

Satu aspek kunci dari administrasi pertanahan adalah pendaftaran tanah, yang mencakup proses pencatatan kepemilikan tanah dan hak-hak terkait. Pendaftaran tanah bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum bagi pemilik tanah dan mencegah konflik terkait kepemilikan. Dalam banyak negara, lembaga pendaftaran tanah atau badan pertanahan bertanggung jawab untuk menyelenggarakan sistem pendaftaran yang akurat dan transparan.

Kebijaksanaan pertanahan pada dasarnya mengarahkan dan melanjutkan serta mendukung program yang telah dilaksanakan sektor lain pada tahap-tahap pembangunan sebelumnya. Di dalam meletakkan dasar kebijaksanaan pada setiap tahapan senantiasa berbeda disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat pada suatu waktu tertentu dan masalah yang mungkin akan dihadapi pada waktu yang akan datang.¹⁰

Masalah paling mendasar dalam bidang pertanahan adalah kenyataan bahwa ketersediaan tanah selalu terbatas sementara kebutuhan manusia terhadap tanah terus meningkat. Berikut merupakan faktor-faktor yang menyebabkan peningkatan kebutuhan akan tanah yaitu:

1. Meningkatnya kebutuhan penduduk akan ruang sebagai akibat peningkatan kualitas hidup
2. Meningkatnya fungsi kota terhadap daerah sekitarnya.
3. Terbatasnya persediaan tanah yang langsung dapat dikuasai atau dimanfaatkan
4. Meningkatnya pembangunan
5. Pertumbuhan penduduk

Dalam kondisi tersebut, pengaturan tanah menjadi sangat diperlukan, di sinilah administrasi pertanahan memegang peranan yang sangat penting.

¹⁰ Aksar, S. M. T. M., & Dinata, U. (2013). PEMAHAMAN HUKUM ADMINISTRASI PERTANAHAN BAGI MASYARAKAT DESA SANGLAR KABUPATEN INDRAGIRI HILIR GUNA MENCEGAH KONFLIK DAN SENGKETA PERTANAHAN. *Journal of Geographical Information Science*, 27, 1691-95.

2.1.2 Tujuan Administrasi Pertanahan

Tujuan pembangunan di bidang pertanahan adalah untuk menciptakan kemakmuran dan meningkatkan kesejahteraan rakyat. Pencapaian tujuan ini dilakukan melalui pengelolaan pertanahan dan pengembangan administrasi pertanahan yang mencakup aspek-aspek pengaturan, penguasaan, dan penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, serta pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran tanah. Sebagai gambaran, akan diuraikan beberapa pengertian umum dari masing-masing aspek administrasi pertanahan, seperti yang dikemukakan Rusmadi Murad.¹¹

Untuk mewujudkan tujuan tersebut dan meningkatkan pelayanan kepada masyarakat di bidang pertanahan, dikeluarkanlah Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979 tentang Catur Tertib Pertanahan. Catur Tertib Pertanahan mencakup tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah, dan tertib pemeliharaan tanah lingkungan hidup. Keempat tertib ini berfungsi sebagai pedoman untuk menyelenggarakan tugas-tugas pengelolaan dan pengembangan administrasi pertanahan. Selain itu juga menggambarkan kondisi atau sasaran antara yang ingin dicapai dalam pembangunan bidang pertanahan yang dilakukan secara bertahap.

1. Tertib Hukum Pertanahan

Upaya untuk menumbuhkan kepastian hukum dalam bidang pertanahan bertujuan memberikan perlindungan terhadap hak-hak atas tanah dan penggunaannya, agar tercipta ketenteraman di masyarakat dan mendorong semangat pembangunan. Tertib hukum pertanahan yang diharapkan meliputi:

- a. Seluruh perangkat peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan telah tersusun secara lengkap dan komprehensif.
- b. Semua peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan

¹¹ Purwaningdyah, M. W., & Wahyudi, A. (2014). Konsep dasar administrasi dan administrasi pertanahan. *Administrasi Pertanahan*, 1-39.

telah diterapkan secara efektif.

- c. Semua pihak yang menguasai dan/atau menggunakan tanah memiliki hubungan hukum yang sah dengan tanah tersebut sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Tertib Administrasi Pertanahan

Untuk memperlancar setiap usaha dari masyarakat yang menyangkut tanah, terutama yang terkait dengan pembangunan yang membutuhkan informasi mengenai tanah sebagai sumber daya, uang, dan modal, diperlukan suasana pelayanan di bidang pertanahan yang lancar, tertib, murah, cepat, dan tidak berbelit-belit, serta berdasarkan prinsip pelayanan umum yang adil dan merata. Tertib administrasi yang diharapkan adalah terciptanya kondisi yang memungkinkan:

- a. Setiap bidang tanah memiliki catatan mengenai aspek-aspek ukuran fisik, penguasaan, penggunaan, jenis hak, dan kepastian hukumnya, yang dikelola dalam sistem informasi pertanahan yang lengkap.
- b. Adanya mekanisme prosedur atau tata cara kerja pelayanan di bidang pertanahan yang sederhana, cepat, dan murah, namun tetap menjamin kepastian hukum, yang dilaksanakan secara tertib dan konsisten.
- c. Penyampaian dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pemberian hak dan pensertifikatan tanah dilakukan secara tertib, beraturan, dan terjamin keamanannya..

3. Tertib Penggunaan Tanah

Tanah harus dimanfaatkan sesuai dengan kemampuannya untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat dengan memperhatikan kesuburan dan kemampuan tanah tersebut. Tertib yang diharapkan adalah kondisi dimana:

- a. Tanah. Tanah telah dimanfaatkan secara optimal, harmonis, dan seimbang sesuai dengan potensinya untuk berbagai

kegiatan kehidupan dan penghidupan yang mendukung tercapainya tujuan nasional.

- b. Penggunaan tanah di daerah telah menciptakan suasana yang aman, tertib, lancar, dan sehat. Penggunaan tanah di daerah perkotaan telah dapat menciptakan suasana aman, tertib, lancar dan sehat.
- c. Tidak terdapat benturan kepentingan antar sektor dalam peruntukan penggunaan tanah.

2.1.3 Ruang Lingkup Administrasi Pertanahan

Tujuan pembangunan dalam bidang pertanahan adalah menciptakan kemakmuran dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Untuk mencapai tujuan ini, dilakukan pengelolaan dan pengembangan administrasi pertanahan yang mencakup berbagai aspek, seperti pengaturan, penguasaan dan penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, serta pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran tanah. Semua komponen ini termasuk dalam ruang lingkup administrasi pertanahan. Berikut ini adalah beberapa pengertian umum dari masing-masing aspek administrasi pertanahan sebagaimana dijelaskan oleh Rusmadi Murad:¹²

1. Penatagunaan Tanah

Penatagunaan tanah merupakan serangkaian kegiatan yang melibatkan penataan, peruntukan, penggunaan, dan penyelesaian tanah secara berkelanjutan dan teratur, berdasarkan asas manfaat, kelestarian, optimalisasi, keseimbangan, dan keserasian. Fungsi ini sesuai dengan Pasal 14 dan Pasal 15 dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yang menghendaki perencanaan tanah dan usaha-usaha pemeliharaan tanah untuk mempertahankan keutuhan tanah dan mencegah kerusakan. Penggunaan tanah dibedakan menjadi dua jenis, yaitu:

- a. Penggunaan tanah pedesaan (pertanian, peternakan).
- b. Penggunaan tanah perkotaan (pemukiman dan instansi)

¹² *Ibid*, h. 23.

Pelaksanaan penatagunaan tanah dilakukan dengan mempertimbangkan fakta-fakta yang ada berdasarkan hasil survei dan analisis lapangan, serta kebijakan rencana pemerintah setempat dan perencanaan yang telah ditetapkan, untuk mendapatkan data pokok perencanaan penggunaan tanah (*Land Use Planning*).

2. Penataan Penguasaan Tanah

Fungsi penataan penguasaan tanah, yang dikenal sebagai fungsi Landreform, meliputi tugas untuk mengawasi pembatasan kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan tanah. Hal ini dilakukan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu: Pasal 6 (yang menyatakan fungsi sosial hak atas tanah), Pasal 7 (yang mengatur pembatasan kepemilikan/penguasaan tanah), Pasal 10 (yang menetapkan asas bahwa setiap pemilik tanah harus menggarap atau mengusahakan tanahnya sendiri), dan Pasal 17 (yang memberi wewenang kepada pemerintah untuk menguasai tanah yang melebihi batas maksimum kepemilikan).

3. Pengurusan Hak Tanah

Fungsi pengurusan hak tanah adalah implementasi dari Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Hak tersebut diberikan oleh negara dan mencakup wewenang untuk:

- a) Mengatur dan menjalankan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
- b) Menetapkan dan mengatur hubungan hukum antara individu dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
- c) Menetapkan dan mengatur hubungan hukum antara individu dan perbuatan hukum yang berkaitan dengan bumi, air, dan ruang angkasa.

4. Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Pengukuran dan Pendaftaran Tanah adalah pelaksanaan dari ketentuan yang terdapat dalam Pasal 19 UUPA, dimaksudkan sebagai langkah untuk memberikan kepastian hukum oleh

Pemerintah. Dalam konteks ini, pemerintah melaksanakan kegiatan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Indonesia, dengan kegiatan:

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

2.2 Pendaftaran Tanah

2.2.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata “Cadastre” dalam bahasa Belanda merupakan istilah teknis untuk suatu yang menunjukkan pada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata “Cadastre” berasal dari bahasa latin “*Capitastrum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi (*Capotatio Terrens*).¹³

Pendaftaran tanah menentukan hubungan hukum antara seseorang dengan tanah sebagai benda tetap. Hubungan hukum antara seseorang dengan tanah sebagai benda tetap termasuk dalam hukum pertanahan dan bukan bagian dari Hukum Agraria. Hal ini dapat disimpulkan dari definisi Hukum Pertanahan menurut Herman Soesangobeng yaitu “Kumpulan peraturan yang mengatur hubungan sinergi dari berbagai cabang hukum dan kedudukan hukum hak keperdataan orang atas tanah sebagai benda tetap, yang dikuasai dan untuk dimiliki maupun dimanfaatkan serta dinikmati hasilnya oleh manusia, baik secara pribadi maupun dalam bentuk persekutuan hidup bersama.”¹⁴

Pendaftaran tanah, seperti yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (1), adalah serangkaian kegiatan yang

¹³ Yustinov, R. L., & Andraini, F. (2019). Tinjauan Hukum Pendaftaran Tanah Secara Sistematis melalui Ajudikasi Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997. *Dinamika Hukum*, 20(2), 36-47.

¹⁴ Adhiningtyas Brigitha, K. (2023). Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi Perkara Nomor: 46/Pdt. G/2019/PN/Kla).

dilakukan secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur oleh Pemerintah. Kegiatan ini mencakup pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian data fisik dan yuridis mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun. Tujuannya adalah untuk menghasilkan surat pemberian tanda bukti hak atas tanah yang sudah memiliki haknya, serta hak milik atas satuan rumah susun beserta hak-hak tertentu yang membebaninya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang mengamanatkan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia untuk menjamin kepastian hukum atas hak atas tanah, yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah ini memberi keterangan tentang status tanah dan siapa yang berhak atas tanah tersebut (*Asas Open Baarhelt*). Pemberian surat-surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat (Sertipikat). Pengertian pendaftaran tanah tersebut di atas, meliputi :

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registrasion*)
2. Pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*)

Pendaftaran tanah dapat diartikan pula sebagai 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 sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak tertentu yang membebaninya.¹⁵

Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar, baik menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24

¹⁵ Sibuea, H. Y. P. (2016). Arti penting pendaftaran tanah untuk pertama kali. *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan*, 2(2), 287-306.

Tahun 1997 yang dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, meliputi :

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
2. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis
3. Penerbitan sertifikat
4. Penyajian data fisik dan yuridis
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

2.2.2 Tujuan Pendaftaran Tanah

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 "*rechtskadaster*" atau "*legalcadaster*").¹⁶ Rincian tujuan pendaftaran tanah seperti yang dinyatakan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 adalah :

1. 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.
2. 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.
3. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dari perwujudan

¹⁶ Widianugraha, P. (2019). Tinjauan normatif pendaftaran tanah sistematis lengkap dikaitkan pembentukan aturan peraturan perundang-undangan. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 3(2), 208-223.

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 :

- a) Kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak
- b) Kepastian mengenai letak, batas, serta luas bidang tanah
- c) Jenis macam hak atas tanah yang menjadi landasan hubungan hukum antara tanah dengan orang atau badan hukum.

Dalam penyajian data dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota, menyajikan data melalui tata usaha pendaftaran tanah yang dikenal sebagai daftar umum. Ini meliputi beberapa elemen seperti peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama. Semua data ini diperlakukan secara terbuka untuk umum, sesuai dengan prinsip pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Peta pendaftaran digunakan untuk mencatat batas-batas bidang tanah, daftar tanah adalah dokumen berbentuk daftar yang mencatat identitas setiap bidang tanah dengan nomor urutnya, surat ukur adalah dokumen yang memuat informasi fisik mengenai sebuah bidang tanah berdasarkan peta pendaftaran.

Buku tanah berisi informasi yuridis dan fisik mengenai sebuah tanah yang sudah terdaftar haknya. Data fisik menjelaskan letak, batas, dan luas bidang tanah serta informasi mengenai bangunan di atasnya, sedangkan data yuridis menjelaskan status hukum bidang tanah, pemegang hak, hak pihak lain, dan beban-beban yang mempengaruhinya. Daftar nama adalah daftar yang mencatat informasi mengenai siapa yang memiliki hak atas tanah atau hak pengelolaan, termasuk hak milik atas satuan rumah susun oleh individu atau badan hukum. Data yang terdapat dalam daftar nama tidak dapat diakses secara bebas oleh publik karena

hanya dibutuhkan oleh instansi pemerintah tertentu dalam pelaksanaan tugas mereka. Daftar nama ini tidak mengandung informasi tentang tanah itu sendiri, tetapi hanya mencatat informasi tentang individu atau badan hukum yang memiliki hubungan dengan tanah yang mereka miliki. Meskipun demikian, ada risiko penyalahgunaan, sehingga data yang terdaftar di sini tidak dapat diakses secara umum.

Maka dari itu tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk mengumpulkan dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah, termasuk bidang-bidang tanah yang data fisiknya atau data yuridisnya belum lengkap atau masih dalam sengketa. Meskipun tanah-tanah semacam itu belum diberikan sertifikat sebagai bukti haknya, pembukuan atas bidang-bidang tanah tersebut dimungkinkan. Persyaratan dan prosedur untuk memperoleh informasi ini diatur oleh Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Nomor 3 Tahun 1997.

2.2.3 Manfaat Pendaftaran Tanah

Dengan Pendaftaran tanah memberikan manfaat yang signifikan bagi berbagai pihak yang terlibat, yaitu pemegang hak, pemerintah, serta calon pembeli atau kreditur:

1. Bagi pemegang hak
 - a. Memberikan rasa aman terhadap kepemilikan tanah.
 - b. Memberikan akses yang jelas terhadap data fisik dan yuridis tanah.
 - c. Memudahkan proses peralihan hak atas tanah.
 - d. Meningkatkan nilai ekonomi tanah.
 - e. Memungkinkan tanah dijadikan jaminan dalam transaksi keuangan dengan dibebani hak tanggungan.
 - f. Memastikan penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) berjalan dengan tepat.
2. Bagi Pemerintah
 - a. Akan terwujud tertib administrasi pemerintahan sebagai salah

satu program Catur Tertib Pertanahan.

- b. Dapat memperlancar kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan.
 - c. Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas - batas tanah, pendudukan tanah secara liar.
3. Bagi calon pembeli atau kreditur

Memudahkan untuk memperoleh informasi yang jelas mengenai data fisik dan yuridis tanah, yang menjadi objek perjanjian hukum terkait pembelian atau pemberian kredit.

Pendaftaran tanah tidak hanya memberikan kepastian hukum tetapi juga memfasilitasi berbagai transaksi dan kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah, menjaga ketertiban dalam administrasi pertanahan, serta mendukung pengembangan ekonomi yang berkelanjutan.

2.3 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

2.3.1 Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Menurut Florianus SP Sangsun pendaftaran tanah secara sistematis lengkap 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.¹⁷

Berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dijelaskan bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang kemudian disingkat PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali

¹⁷ Florianus SP Sangsun, *Tata cara mengurus Tanah*, Visi Media (Jakarta , 2007)23.

yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.¹⁸ Dalam pelaksanaannya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilakukan melalui tahapan-tahapan berikut yaitu: perencanaan, penetapan lokasi, persiapan, pembentukan penetapan panitia adjudikasi juga satgas PTSL, penyuluhan, pengumpulan data fisik data yuridis, penelitian data yuridis untuk pembuktian hak, pengumuman data fisik data yuridis serta pengesahannya, penegasan konversi dan pemberian hak, pumbukuan hak, penerbitan sertipikat, pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan, dan pelaporan. Salah satu tahapan dari kegiatan pendaftaran tanah adalah kegiatan pengumpulan data fisik yang meliputi:¹⁹

- a. Penetapan batas bidang tanah.
- b. Pengukuran batas bidang tanah.
- c. Pemetaan bidang tanah.
- d. Pengumuman data fisik.
- e. Menjalankan prosedur dan memasukkan data dan informasi yang berkaitan dengan data fisik bidang tanah di aplikasi KKP dengan berpedoman kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengukuran dan pemetaan bidang tanah.

Pengumpulan data fisik dalam rangka percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap akan optimal hasilnya apabila dalam pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dilaksanakan secara sistematis

¹⁸ Auliyaa Martati.Tesis."Implementasi Asas Akuntabilitas Dalam Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap", (Surakarta :Universitas Sebelas Maret.2017) h.36.

¹⁹ Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan."Petunjuk Teknis Pengukuran Dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional. Tahun 2016 h. 17

mengelompok dalam satu wilayah desa/kelurahan lengkap, disamping harus didukung dengan adanya ketersediaan peta dasar pendaftaran tanah.

2.3.2 Objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap mencakup semua jenis bidang tanah tanpa pengecualian, termasuk tanah yang belum memiliki hak atasnya dan tanah yang sudah memiliki hak atasnya. Ini mencakup tanah milik pemerintah atau pemerintah daerah, tanah milik badan usaha milik negara atau badan usaha milik daerah, tanah desa, tanah negara, tanah masyarakat hukum adat, kawasan hutan, tanah yang menjadi objek landreform, tanah transmigrasi, dan bidang tanah lainnya.

2.3.3 Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Tujuan diselenggarakan program pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap ini adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.²⁰ Sedangkan tujuan dari pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah secara sistematis lengkap mengelompok dalam satu wilayah desa/kelurahan lengkap diantaranya:

- a. Waktu pelaksanaan relatif lebih cepat dibandingkan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah secara sporadik.
- b. Mobilisasi dan koordinasi petugas ukur lebih mudah dilaksanakan.
- c. Lebih mudah untuk mengetahui bidang-bidang tanah yang belum terdaftar dan yang sudah terdaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan.
- d. Lebih mudah untuk mengetahui bidang-bidang tanah yang bermasalah dalam satu wilayah desa/kelurahan.

²⁰ Rachma, Y. (2019). Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran di Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran. *Moderat: Jurnal Ilmiah Ilmu Pemerintahan*, 5(4), 519-529.

- e. Dapat memperbaiki/melengkapi peta dasar pendaftaran

2.3 Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. Badan Pertanahan Nasional dipimpin oleh Kepala. Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral.²¹

2.3.1 Tugas Badan Pertanahan Nasional

Tugas dari Badan Pertanahan Nasional adalah membantu Presiden dan pemerintah dalam mengembangkan dan mengelolah administrasi di bidang pertanahan yang berdasarkan Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria maupun peraturan lamanya yang mengatur meliputi: penggunaan, pengaturan, pemilikan tanah, penentuan hak - hak atas tanah serta pengukuran dan pendaftaran tanah serta yang berkaitan dengan masalah pertanahan melalui kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.²²

Tugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai penyelenggara dan pelaksana pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 5 menyatakan bahwa "Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional." Ini berarti bahwa kegiatan pendaftaran tanah dilaksanakan atau diberi tanggung jawab kepada BPN. Penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah ini diperjelas dan diatur lebih lanjut dalam Pasal 6. 6 yang berbunyi:

- (1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan

²¹ Urip Santoso, *Kewenangan Pemerintah Kabupaten/Kota Dalam Bidang Pertanahan*, Jurnal Hukum Vol.3 No.2.

²² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang - Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 1994. h. 28

tertentu oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang ditugaskan kepada Pejabat lain.

- (2) Dalam pelaksanaan pendaftaran Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

2.3.2 Fungsi Badan Pertanahan Nasional

Dalam menjalankan tugas yang telah diberikan, BPN memiliki fungsi yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional. Peraturan ini menjelaskan bahwa BPN memiliki fungsi-fungsi tertentu yang harus dilaksanakan dalam rangka menjalankan tugas tersebut. Berikut merupakan fungsi BPN dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional:

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

2.3.3 Wewenang Badan Pertanahan Nasional

Pada ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA yakni dalam hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai pengaturan tanah dalam hal hubungan hubungan hukum dalam pemberian dan penetapan hak-hak atas tanah jelas adalah merupakan izin Negara yang dilaksanakan oleh pemerintah (menurut peraturan Perundang Undangan pengemban izin tersebut adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia) dengan prosedur yang ditentukan dalam peraturan Perundang-Undangan.²³

²³ Meita Djohan Oe, *Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah*, Bandar Lampung, *Pranata Hukum*, Vol. 10 No.1, 2015, h. 58

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Tipe Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu proses yang dilakukan dengan tujuan memahami norma hukum, prinsip-prinsip hukum, dan dogma hukum. Signifikansinya sangat penting dalam menangkap isu hukum yang menjadi fokus penelitian, baik sebagai subjek maupun objek.²⁴ Penelitian hukum berfungsi sebagai alat analisis yang membantu menemukan metode yang sesuai untuk menyelesaikan permasalahan hukum yang dihadapi dalam penulisan skripsi ini.

Metode digunakan untuk melakukan penelitian dan mencari solusi dari suatu masalah. Metode penelitian pada dasarnya adalah langkah-langkah ilmiah yang bertujuan untuk mengumpulkan data sesuai dengan tujuan tertentu dan menggunakannya secara tepat. Salah satu cara untuk mengembangkan bidang hukum adalah melalui penelitian, yang memiliki tujuan untuk menemukan solusi terhadap masalah hukum tertentu. Agar karya ilmiah ini mematuhi standar hukum yang berlaku, penulis menggunakan teknik penelitian untuk memastikan keakuratan dan kebenaran informasi yang disajikan. Bab metode penelitian ini dibagi menjadi lima bagian, termasuk jenis penelitian, pendekatan masalah, sumber hukum, metode pengumpulan data hukum, dan analisis data hukum.

Dalam konteks topik yang dipresentasikan, dibahas, dan diperinci dalam penelitian ini, metode penelitian yang diterapkan adalah penelitian yuridis normatif. Terjemahan dari istilah ini dalam bahasa Inggris adalah *normative legal research*, dan dalam bahasa Belanda disebut *normatief juridisch onderzoek*.²⁵ Konsep penelitian yuridis normatif mengacu pada pemanfaatan sumber-sumber hukum yang ini kemudian diarahkan untuk mengaplikasikan unsur-unsur dan prinsip-prinsip hukum positif yang relevan dengan fokus penelitian. Melibatkan analisis terhadap sumber hukum, baik yang bersifat primer/formal seperti undang-undang, maupun yang bersifat sekunder seperti berbagai literatur hukum, adalah cara pelaksanaan penelitian yuridis normatif untuk mengaitkan isu hukum yang

²⁴ Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Matram. Mataram University Press. 2020. h.45

²⁵ Ibid h.45

menjadi pusat perhatian penelitian.²⁶ Dengan cara ini, penelitian yuridis normatif dapat menemukan fokusnya dalam memecahkan permasalahan isu hukum yang diangkat dalam penelitian tersebut.

3.2 Pendekatan Penelitian

Pendekatan hukum memiliki peran penting dalam memungkinkan peneliti hukum memahami temuan hukum. Signifikansinya terletak pada kemampuan pendekatan penelitian hukum untuk menilai tingkat akurasi suatu penelitian. Pendekatan hukum itu sendiri tidak mengubah karakteristik dari penelitian yuridis normatif yang dipilih dalam skripsi ini. Pendekatan penelitian tidak hanya terbatas pada peraturan perundang-undangan sebagai pendukungnya. Temuan hukum dari disiplin ilmu hukum empiris dan bidang ilmu terkait lainnya dapat digunakan sebagai analisis dalam penelitian yuridis normatif.²⁷

Ada berbagai macam teknik dalam melakukan penelitian hukum, salah satunya adalah dengan mengumpulkan data dari berbagai aspek permasalahan yang diteliti untuk menentukan penyelesaiannya. Beberapa metodologi yang digunakan dalam penelitian hukum antara lain pendekatan undang-undang, pendekatan historis, pendekatan kasus, pendekatan konseptual, dan pendekatan komparatif.²⁸ Dalam penelitian ini, Penulis penelitian ini menggabungkan pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*), pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*), dalam proses penelitian.

Pendekatan undang-undang (*Statue Approach*) memungkinkan penulis untuk memeriksa bagaimana undang-undang ini kompatibel dengan undang-undang dan peraturan lain yang saat ini ada dengan mempertimbangkan semua undang-undang dan peraturan yang berkaitan dengan masalah hukum yang diteliti. Melalui pendekatan perundang-undangan ini dipergunakan untuk menjawab terkait isu hukum dalam penelitian tersebut. Sifat pendekatan perundang-undangan terbagi menjadi 3 yakni:

²⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Grop, 2016), h.194.

²⁷ Efendi Jonaedi, Ibrahim Johnny. *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*. Depok. Prenada Media. 2016. h.130

²⁸ Peter Mahmud Marzuki, loc.cit.

- 1) *Comperhensive*, memiliki arti bahwa mengkomparasikan norma hukum yang satu dengan norma yang lain secara logis.
- 2) *All-ichause*, memiliki arti bahwa kumpulan norma hukum yang digunakan cukup mampu menampung permasalahan hukum yang ada. Sehingga tidak terdapat kekurangan hukum dalam penelitian isu hukum yang dibahas.
- 3) *Sistematic*, melihat bahwa penggunaan norma hukum yang dipakai sebagai bahan penelitian secara hukum tersusun secara sistematis.

Pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) dilaksanakan ketika seorang peneliti menyimpang dari teori dan keyakinan yang muncul di bidang hukum. Dalam menggunakan strategi konseptual, mengacu pada nilai-nilai yang terkandung dalam pendapat para ahli hukum dan teori hukum yang berlaku.²⁹ Melalui pendekatan konseptual ini dipergunakan untuk menjawab isu hukum pada penelitian ini.

Kedua pendekatan tersebut sangat penting untuk penelitian ini karena memudahkan penulis untuk menjabarkan penelitian tentang administrasi pertanahan dan juga program pendaftaran tanah sistematis lengkap.

3.3 Sumber Bahan Hukum

3.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer dianggap sebagai dokumentasi hukum yang otentik, resmi, dapat dipercaya, dan mengikat. Peraturan perundang-undangan adalah bahan hukum primer. Bahan hukum utama yang digunakan untuk skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
3. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

²⁹ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), h. 115.

4. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
5. Peraturan Bupati Jember Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pembebanan Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

3.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merujuk pada semua publikasi yang berkaitan dengan hukum dan bukan merupakan dokumen resmi. Beberapa contoh bahan hukum sekunder termasuk kamus hukum, ensiklopedia hukum, jurnal hukum, disertasi hukum, skripsi hukum, serta tesis hukum. Ini juga mencakup buku-buku hukum yang ditulis oleh para ahli hukum. Sumber-sumber hukum sekunder yang penulis manfaatkan dalam penulisan skripsi ini melibatkan buku teks (literatur), jurnal hukum, pandangan para ahli hukum, media cetak dan elektronik, serta otoritas hukum.

3.4 Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum primer mencakup kegiatan pendataan bahan hukum primer, seperti peraturan perundang-undangan dan regulasi hukum lainnya yang memiliki relevansi dengan topik penulisan skripsi ini. Dengan melakukan studi pustaka, diperoleh sumber-sumber hukum sekunder yang berkaitan dengan temuan-temuan penelitian yang relevan, termasuk literatur, jurnal hukum, publikasi, dan media elektronik (internet) yang menyediakan informasi hukum yang terkait dengan permasalahan dalam skripsi ini.

3.5 Analisis Bahan Hukum

Langkah-langkah yang dapat memudahkan penulis dalam mengatasi permasalahan hukum yang timbul menjadi suatu kebutuhan dalam menjalankan penelitian hukum, melibatkan pendekatan normatif, sosiologis, dan empiris. Dikarenakan penelitian hukum bersifat kualitatif, analisis diperlukan untuk memahami, menyusun, dan mengorganisasikan data dengan cara yang kohesif. Sejumlah tahapan yang ditekankan oleh Peter Mahmud Marzuki termasuk.³⁰

³⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Grop, 2016), h.213

1. Menentukan masalah hukum yang perlu ditangani dengan mengidentifikasi fakta hukum yang relevan;
2. Mengumpulkan materi hukum dan non-hukum terkait;
3. Meninjau masalah hukum yang teridentifikasi sesuai dengan materi yang dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dari argumen yang mencakup topik hukum;
5. Memberikan rumusan yang didasarkan pada alasan yang diberikan dalam kesimpulan.

Langkah-langkah tersebut dilaksanakan untuk memberikan dukungan kepada penulis dalam menjalankan penelitian hukum. Penelitian ini berfokus pada pergeseran dari aspek yang umum menuju yang lebih spesifik. Pendekatan analisis ini bertujuan untuk memberikan pemahaman tentang pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan merujuk juga pada tujuannya untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan di desa, serta langkah-langkah yang perlu diambil untuk memastikan keadilan, manfaat, dan kepastian hukum.

BAB IV

PEMBAHASAN

4.1 Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember Untuk Mencapai Percepatan Administrasi Pertanahan

4.1.2 Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember

Pendaftaran tanah dilaksanakan terhadap bidang tanah yang belum terdaftar untuk pertama kali juga pemeliharaan data pertanahan, dimana fasilitasi penyelenggaraannya merupakan tanggung jawab pemerintah pusat di seluruh Indonesia. Pada tahun 1961 untuk pertama kalinya diundangkan aturan pelaksana pendaftaran tanah, yaitu peraturan pemerintah Republik Indonesia nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Lalu disempurnakan melalui Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 tahun 1997 perihal pendaftaran tanah. Peraturan tersebut di harapkan bisa mendukung program tertib administrasi pertanahan sekaligus sebagai hukum strategis pelaksana UUPA di Indonesia.³¹

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah:

1. Menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar, dengan cara menunjukkan secara praktis bahwa mereka adalah pemegang hak (data yuridis).
2. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan sehingga mereka dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan untuk melakukan perbuatan hukum terkait bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar (data fisik).

³¹ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta Kencana Prenada Media Grup) . h. 6

3. Terwujudnya tertib administrasi pertanahan.

Kewajiban pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan yang ada dalam pasal 19 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau disebut UUPA ialah landasan penegakan hukum pertanahan untuk memberikan jaminan kepastian aturan hak atas tanah yang ada dalam masyarakat Indonesia.³² Untuk mewujudkan tertib administrasi di bidang pertanahan juga dalam percepatan dan kemudahan dalam proses penerbitan sertifikat tanah, pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan berbagai kebijakan bidang pertanahan untuk kepentingan berbagai golongan masyarakat terutama masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah dengan memperhatikan aspek keberpihakan kepada masyarakat. Pemerintah telah membentuk suatu acara atau kebijakan dalam meningkatkan pelayanan dibidang pertanahan yaitu pengadaan sertifikat secara massal serta serentak di berbagai wilayah Indonesia melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang sebelumnya dilaksanakan pertama kali dalam Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) yang dilaksanakan sejak tahun 1981 berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan pengganti dari kebijakan Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA). PTSL merupakan produk dari kebijakan UU Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang menjadi dasar dalam bidang agrarian dan kemudian pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadik, untuk program PTSL sendiri menggunakan

³² Chrisya Deviga Ariesta Deby, "Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Dengan Berlakunya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Di Kabupaten Klaten", Skripsi, Universitas Atmajaya Yogyakarta, 2021, h. 5.

sistem pendaftaran tanah secara sistematis yang kemudian disempurnakan dan dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pada Program ini dimaksudkan supaya semua masyarakat baik asal golongan menengah hingga dengan golongan ekonomi rendah bisa memiliki sertifikat hak milik atau tanah dengan biaya murah, dengan adanya program ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum pada pemegang hak atas tanah.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah inisiatif terbaru dari Pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah, baik untuk pertama kali maupun pemeliharaan data secara sistematis. Program ini dilaksanakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) RI sesuai dengan Instruksi Presiden RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang penyelenggaraan pendaftaran tanah sistematis lengkap. Pasal 4 menyatakan bahwa program ini mencakup semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pasal 30 menjelaskan bahwa bidang tanah yang dimaksud dalam ayat (1) dapat didaftarkan dalam Buku Tanah dan diterbitkan Sertifikat Hak atas Tanah kepada pihak yang berhak, setelahnya:

1. Dipenuhinya persyaratan yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Dimohon oleh pihak yang berhak dengan pembiayaan sendiri melalui mekanisme Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Sebelum adanya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini yaitu tepatnya sebelum tahun 2017, Badan Pertanahn Nasional hanya mengeluarkan kurang lebih 500 ribu sertifikat tanah di seluruh Indonesia. Di seluruh Indonesia ini (bidang tanah) yang harus disertifikatkan ada 128 juta sertifikat. Di tahun 2015 itu baru ada 46 juta sertifikat, jadi masih ada

kurang 80 juta. Kalau setahun hanya 500 ribu, berarti akan menunggu 160 tahun. Tetapi setelah program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini muncul pada tahun 2017 terjadi peningkatan yang luar biasa yaitu tahun 2017 sebanyak 5,4 sertifikat, tahun 2018 sebanyak 9,3 juta sertifikat, dan tahun 2019 sebanyak 11,2 juta sertifikat.

Untuk melindungi hak dan keberadaan (eksistensi) tanah, diperlukan status kepemilikan yang sah secara yuridis formal. Jika status kepemilikan tanah tidak jelas atau belum memiliki dasar hukum yang pasti, hal ini dapat menyebabkan konflik dan masalah besar di masyarakat, terutama di masa depan. Oleh karena itu, masyarakat diwajibkan untuk mendaftarkan tanah mereka dan memperoleh sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan yang kuat. Tujuan dari Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini adalah untuk memastikan seluruh bidang tanah di wilayah Negara Kesatuan Indonesia terdaftar, termasuk di Kabupaten Jember.

Kabupaten Jember merupakan sebuah wilayah kabupaten yang merupakan bagian dari wilayah Provinsi Jawa Timur. Kabupaten Jember berada di lereng Pegunungan Yang dan Gunung Argopuro membentang ke arah selatan sampai dengan Samudera Indonesia. Kabupaten Jember sendiri memiliki luas wilayah 3,293,34 KM² atau seluas 329.333,94 Ha dengan wilayah perbatasan Kabupaten Bondowoso dan Kabupaten Probolinggo di sebelah utara, Kabupaten Lumajang di sebelah barat, Kabupaten Banyuwangi sebelah timur, dan di sebelah selatan dibatasi oleh Samudera Hindia. Secara administrasi Kabupaten Jember terbagi menjadi 31 kecamatan dengan 22 kelurahan dan 226 desa. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada tahun 2023 di Kabupaten Jember adalah sebanyak 70.965 dengan luasan lahan yang telah dibebaskan mencapai 38.000 bidang tanah. Jumlah tersebut telah tercapai per November 2023. Target penyelesaian PTSL ditahun 2023 ini mencapai 52 ribu sertipikat. Sedangkan selambatnya selesai di tahun 2025 ditargetkan selesai mencapai 500 ribu sertipikat.

Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah kegiatan dalam mendaftarkan tanah hak miliknya dalam bentuk pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan secara massal oleh pemerintahan. Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis guna untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah terhadap pemilik tanah yang mendaftarkan tanah hak miliknya. Pelaksanaan program pendaftaran tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tidak luput dari peran berbagai pihak, yaitu dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Jember selaku penyelenggara di Kabupaten Jember dan pihak tingkat desa yang secara langsung berhadapan dengan pemohon hak atas tanah.

Adapun dalam hal pelaksanaan pendaftaran tanah terdapat beberapa prosedur yang termuat dalam berbagai peraturan pendaftaran tanah diantaranya yaitu perencanaan, penetapan lokasi, persiapan, Pembentukan dan Penetapan Panitia Ajudikasi PTSL, penyuluhan, pengumpulan data fisik dan data yuridis, penelitian data fisik data yuridis serta pengesahannya, penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak, pembukuan hak, penerbitan sertifikat pendokumentasian, hasil kegiatan akhir dan pelaporan.

Pada pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember secara rinci sebagai berikut:

1. Perencanaan

Perencanaan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember. Dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 6 Tahun 2018 menjelaskan bahwa:

“Penyelenggaraan PTSL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) dapat dilaksanakan melalui kegiatan PTSL, atau gabungan dari kegiatan PTSL dengan program dan atau kegiatan lainnya yaitu: sertifikasi lintas sektor, program sertifikasi massal swadaya masyarakat, program

atau kegiatan sertipikasi massal redistribusi tanah objek landreform, konsolidasi tanah, dan transmigrasi.”

Dari pasal tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa guna perencanaan penyelenggaraan pendaftaran tanah sistematis lengkap yaitu bahwa penyelenggaraan PTSL melalui gabungan program sertipikasi lintas sektor. Gabungan program sertipikasi lintas sektor yang akan dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Pembiayaan yang dikeluarkan dalam rangka pemberkasan tersebut dibebankan kepada kepada pemohon. Besaran biaya yang perlu dikeluarkan yaitu sesuai dengan Peraturan Bupati Jember Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pembebanan Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Biaya yang dibebankan kepada masyarakat untuk tahap pemberkasan dokumen tersebut adalah sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah). Ini adalah bukti nyata pemerintah daerah yaitu Kabupaten Jember mendukung penuh dengan adanya program PTSL yang masif ini untuk membantu masyarakatnya.

Sebelum diadakannya program pendaftaran tanah sistematis lengkap Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember Melakukan sosialisasi kepada seluruh desa yang berada di Kabupaten Jember. Sosialisasi bertujuan untuk memberitahukan kepada seluruh kepala desa di Kabupaten Jember dengan adanya program pendaftaran tanah sistematis lengkap. Sosialisasi dilakukan dengan cara bersosialisasi dengan kepala desa se Kabupaten Jember serta memberikan surat pemberitahuan mengenai program pendaftaran tanah sistematis lengkap kepada seluruh kepala desa. Pemberian surat kepada kepala desa juga guna menetapkan suatu lokasi yang disasar program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 menjelaskan bahwa:

“Dalam rangka efisien dan efektivitas pelaksanaan kegiatan PTSL, maka secara bertahap Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi penyebaran target PTSL yang dikonsentrasikan pada beberapa desa/kelurahan dan atau kecamatan.”

Hal ini dapat disimpulkan dan dihubungkan bahwa Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember telah melakukan penetapan penyebaran lokasi kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap setelah dapat konfirmasi dari desa yang telah memberikan kesiapan dengan diadakan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

2. Penetapan lokasi

Penetapan lokasi merupakan aspek penting dalam pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Kepala Kantor Pertanahan bertanggung jawab untuk menentukan lokasi PTSL di wilayah kerjanya. Penetapan lokasi ini dapat dilakukan dalam satu desa/kelurahan atau secara bertahap dalam satu wilayah yang lebih luas. Sesuai dengan ketentuan Pasal 7 ayat 4 Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018, penetapan lokasi yang melibatkan beberapa desa/kelurahan harus dilakukan sedemikian rupa agar desa atau kelurahan yang menjadi objek PTSL berada dalam lokasi yang berdekatan.

3. Persiapan

Pada tahapan persiapan ini, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan dan dipersiapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember sebelum dilaksanakannya kegiatan PTSL sesuai dengan ketentuan pasal 9 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, persiapan tersebut antara lain:

- a. Sarana dan prasarana kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- b. Sumber daya manusia

- c. Kebutuhan transportasi
 - d. Koordinasi dengan aparat pemerintahan
 - e. Alokasi anggaran
4. Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satgas

Setelah tahap persiapan ptsl selesai dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, maka tahap selanjutnya yaitu pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas. Berdasarkan Pasal 11 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, sebelum panitia adjudikasi dan satgas ptsl melaksanakan tugasnya, panitia adjudikasi serta satgas ptsl akan mengambil sumpah diadapan pejabat yang mengangkatnya.

Sesuai dengan ketentuan pada pasal 12 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, panitia adjudikasi PTSL terdiri atas:

- a. Ketua merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai kantor pertanahan.
- b. Wakil ketua bidang fisik merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai kantor pertanahan yang memahami tentang infrastuktur pertanahan
- c. Wakil ketua bidang yuridis merangkap anggota, yang dijabat pegawai kantor pertanahan yang memahai urusan hukum pertanahan
- d. Sekertaris, yang dijabat oleh pegawai kantor pertanahan
- e. Kepala desa/kelurahan setempat atau pamong desa/kelurahan yang ditunjuk
- f. Anggota dari unsur kantor pertanhan sesuai dengan kebutuhan

Dalam melaksanakan kegiatannya, panitia adjudikasi pendaftaran tanah sistematis lengkap mempunyai tugas sesuai dengan ketentuan pada pasal 14 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 yaitu

sebagai berikut:

- a. Menyiapkan rencana kerja dan jadwal kegiatan PTSL
- b. Mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya
- c. Memberikan asistensi terhadap kelengkapan persyaratan bukti kepemilikan/penguasaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
- d. Memeriksa kebenaran formal data fisik dan data yuridis alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah
- e. Mengumumkan data fisik dan data yuridis bidang-bidang tanah yang sudah dikumpulkan;
- f. Memfasilitasi penyelesaian sengketa antara pihak- pihak yang bersangkutan mengenai data yang disengketakan;
- g. Mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud dalam huruf sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak serta pendaftaran hak
- h. Menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan kepada Kepala Kantor Pertanahan; dan
- i. Melakukan supervisi pelaksanaan dan hasil pekerjaan Satgas Fisik dan Satgas Yuridis.

5. Penyuluhan

Berdasarkan Pasal 16 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, kegiatan penyuluhan ini dilakukan oleh kepala BPN Kabupaten Jember bersama panitia adjudikasi PTSL, satgas fisik serta satgas yuridis. Penyuluhan dilakukan guna memberikan pemahaman tentang program PTSL kepada masyarakat baik yang telah memiliki sertipikat maupun yang belum memiliki sertipikat. Tidak hanya kepada masyarakat saja, selain itu penyuluhan tersebut juga dilakukan kepada pihak-pihak yang

terkait seperti pemerintahan daerah, instansi terkait, penegak hukum dan/atau tokoh-tokoh masyarakat. Dalam ketentuan pasal 16 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 dijelaskan bahwa penyuluha tersebut dilakukan dengan memberikan informasi paling sedikit mengenai:

- a. Tahapan dan mekanisme Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
 - b. Penetapan dan pemasangan tanda batas masing-masing bidang tanah
 - c. Dokumen yuridis yang perlu disiapkan
 - d. Jadwal pengukuran bidang tanah dan pengumpulan data yuridis oleh Satgas Fisik dan Satgas Yuridis
 - e. Hasil akhir kegiatan PTSL
 - f. Pembiayaan yang disediakan oleh Pemerintah dan/atau sumber lain yang sah melalui kegiatan PTSL
 - g. Akibat hukum yang terjadi apabila kewajiban dan tanggung jawab yang disebutkan pada huruf c dan d diatas tidak dipenuhi
 - h. Hak untuk mengajukan keberatan atas hasil adjudikasi yang diumumkan selama jangka waktu pengumuman
 - i. Biaya-biaya dan/atau pajak yang akan ditanggung oleh peserta kegiatan PTSL
 - j. Manfaat bagi masyarakat, pemerintah dan negara atas hasil dari kegiatan PTSL
6. Pengumpulan data fisik dan data yuridis

Penjelasan dari pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis adalah sebagai berikut:

- a. Pengumpulan data fisik

Pengumpulan data fisik dilakukan oleh satgas fisik dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengumpulan data fisik dilaksanakan melalui

kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah. Pada Pasal 19 ayat 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 dijelaskan bahwa pengukuran dan pemetaan bidang tanah tersebut dilakukan dengan menggunakan teknologi survei dan pemetaan dilakukan dengan metode terestris, metode fotogrametis, metode satelit atau dapat juga menggunakan gabungan/kombinasi dari ketiga metode tersebut. Dalam melaksanakan tugas pengukuran bidang tanah, satgas fisik dapat dibantu oleh surveyor kadaster berlisensi, KJSKB dan/atau badan hukum perseroan yang bergerak dalam bidang survei dan pemetaan geospasial melalui tata cara dan pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

b. Pengumpulan data yuridis

Berdasarkan Pasal 20 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, pengumpulan data yuridis mencakup pengumpulan bukti kepemilikan atau penguasaan tanah, baik berupa bukti tertulis, keterangan saksi, maupun keterangan dari yang bersangkutan. Pengumpulan data ini dilakukan oleh tim satgas yuridis sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Selain itu, sesuai dengan Pasal 21 ayat (1) peraturan yang sama, pengumpulan data yuridis dilakukan melalui pengumpulan dan pemeriksaan riwayat kepemilikan tanah yang kemudian dituangkan dalam risalah penelitian data yuridis. Risalah ini tercantum dalam lampiran V Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018..

7. Penelitian data yuridis untuk pembukuan hak

Untuk keperluan pembuktian hak, panitia adjudikasi PTSL melakukan penelitian data yuridis. Pasal 22 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6

Tahun 2018 menjelaskan bahwa jika bukti kepemilikan tanah tidak lengkap atau tidak ada sama sekali, maka dapat dilengkapi dan dibuktikan dengan pernyataan tertulis mengenai kepemilikan dan/atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik oleh yang bersangkutan.

Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah ini harus bermaterai dan dibuat sesuai dengan format yang tercantum dalam lampiran VI Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018. Menurut Pasal 22 ayat (3) peraturan yang sama, itikad baik tersebut mencakup kenyataan bahwa tanah dikuasai, digunakan, dimanfaatkan, dan dipelihara secara turun-temurun dalam waktu tertentu dan/atau diperoleh tanpa melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.

8. Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Pasal 24 ayat (1), rekapitulasi data yuridis yang sudah dicatat dalam risalah penelitian data yuridis terkait bidang-bidang tanah yang telah dipetakan dalam peta bidang tanah, harus dimasukkan dalam daftar data yuridis serta daftar data fisik bidang tanah. Untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian kepemilikan tanah, data yuridis dan data fisik bidang tanah serta peta bidang-bidang tanah diumumkan menggunakan formulir pengumuman data fisik dan data yuridis selama 14 hari, sesuai dengan ketentuan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018.

9. Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak

Berdasarkan Pasal 26 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, jika data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah telah memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat hak atas tanah, maka berdasarkan berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis, ketua adjudikasi

Pendaftaran Tanah Sistimatis Lengkap (PTSL) akan melanjutkan dengan proses penerbitan sertipikat hak atas tanah dengan:

- a. Menegaskan konversi menjadi hak milik atas nama pemegang hak yang terakhir, untuk bidang tanah yang alat buktinya tertulis lengkap dan yang alat buktinya tertulis tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan dan memberi catatan pada risalah penelitian yuridis.
- b. Menetapkan pengakuan penegasan sebagai hak milik, untuk bidang tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan dengan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 (dua puluh) tahun secara terus-menerus termasuk pendahulu-pendahulunya.
- c. Mengusulkan keputusan pemberian hak, untuk bidang tanah yang merupakan tanah negara dengan mengusulkan secara kolektif kepada kepala kantor pertanahan dengan menggunakan daftar usulan pemberian hak milik/hak guna bangunan/hak pakai dan dilampiri dengan risalah pemelitan data yuridis.

10. Pembukuan hak

Pasal 28 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 menjelaskan bahwa setelah dilakukan penegasan konversi, pengakuan hak, dan penetapan keputusan pemberian hak, selanjutnya hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, dan/atau wakaf harus dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Dalam proses pembukuan hak-hak tersebut, semua pembatasan terkait dengan hak-hak tersebut seperti pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah sehubungan dengan garis pantai, sungai, dan lain-lain, serta pembatasan penggunaan hak tanah dalam kawasan lindung, juga dicatat. Berdasarkan Pasal 28 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan

Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, buku tanah tersebut ditandatangani oleh ketua panitia adjudikasi PTSL atas nama kepala kantor pertanahan.

11. Penerbitan sertipikat

Pasal 31 dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 menegaskan bahwa setelah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, dan wakaf terdaftar dalam buku tanah dan memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya, sertipikat hak atas tanah akan diterbitkan. Dokumen alat bukti hak lama yang digunakan sebagai dasar pembukuan akan dicoret dengan tinta sehingga tulisan/tanda yang ada tidak terbaca lagi, atau diberi cap atau tanda yang menunjukkan bahwa dokumen tersebut telah digunakan untuk pembukuan hak sebelum disimpan sebagai warkah.

12. Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan dan

Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, Ketua Panitia Adjudikasi PTSL menyerahkan hasil pelaksanaan PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan pada akhir pelaksanaan kegiatan, disertai data PTSL meliputi :

- (1) Dokumen data yuridis yang terdiri dari identitas pemegang hak, alas hak, berit acara yang dibuat panitia, bukti pengumuman, dan surat keputusan pemberian hak/penegasan hak;
- (2) Dokumen data fisik: data pengukuran dan perhitungan hasil pengukuran, gambar ukur, peta bidang, dan surat ukur;
- (3) Daftar-daftar isian pendaftaran tanah dan Hak atas Tanah;
- (4) Buku Tanah;
- (5) Sertipikat Hak atas Tanah; Bukti-bukti administrasi keuangan;

(6) Data administrasi lainnya.³³

Penyerahan hasil pelaksanaan PTSL dilakukan dalam bentuk Berita Acara Serah Terima berkas dan warkah hasil kegiatan PTSL yang ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dan Kepala Kantor Pertanahan.

13. Laporan

Pelaporan adalah keterangan mengenai status hukum atau status penguasaan bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang hak atau pihak yang menguasai, dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Kedua jenis data tersebut sangat penting dan harus diteliti dengan benar apakah sesuai dengan kondisi yang ada. Oleh karena itu penelitian dan kendali mutu terhadap data yuridis dan fisik sangat menentukan benar tidaknya penerbitan sertipikat hak atas tanah.

Pelaporan pelaksanaan PTSL dapat dilakukan dalam dua situasi berbeda. Pertama, saat terjadi permasalahan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL, Ketua Panitia Ajudikasi PTSL melaporkan langsung kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan tembusan kepada Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan dan Kepala Kantor Wilayah BPN. Kedua, setelah PTSL selesai dilaksanakan, pelaporan dilakukan secara berjenjang dan berkala mulai dari Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN, hingga Menteri Agraria dan Tata Ruang.

Sistem pendaftaran tanah yang efisien dan cepat ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember sebagai bagian dari Program PTSL. Untuk menyederhanakan proses administrasi, hal ini melibatkan penggunaan teknologi informasi dan standarisasi prosedur. Masyarakat dan pemilik lahan akan lebih terlayani oleh solusi dan layanan BPN yang disesuaikan dengan kebutuhan, berkat data pemetaan yang

³³ Pasal 36, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018.

akurat. Program PTSL yang diterapkan BPN Kabupaten Jember membantu mengefektifkan proses administrasi pertanahan dengan memangkas biaya dan menghemat waktu. Alokasi sumber daya yang lebih efektif merupakan *win-win solution* bagi masyarakat dan entitas terkait. Efisiensi secara keseluruhan akan meningkat ketika layanan publik lebih mudah diakses dan dipahami.

4.1.2 Percepatan Administrasi Pertanahan Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik suatu bidang tanah dengan menyediakan tanda bukti yang sah, seperti sertifikat hak atas tanah. Sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan dari pendaftaran tanah meliputi: memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dapat dengan mudah membuktikan statusnya sebagai pemegang hak; menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah untuk memperoleh data yang diperlukan dalam transaksi hukum mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun yang telah terdaftar; serta menjaga tertib administrasi pertanahan.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah saat ini merupakan salah satu usaha ATR/BPN untuk mewujudkan kepastian hukum bagi pemilik tanah dan juga tertib administrasi di bidang pertanahan yang dilaksanakan melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program prioritas nasional tersebut dilakukan sebagai upaya pemerintah dalam membangun data bidang tanah di seluruh wilayah Indonesia. Administrasi pertanahan memiliki peran penting dalam ketersediaan informasi mengenai pemilikan, pemanfaatan, penggunaan hingga informasi nilai tanah. Menurut Williamson bahwa administrasi pertanahan merupakan suatu sistem yang menyediakan berbagai infrastruktur untuk menerapkan kebijakan pertanahan dan strategi pengelolaannya. Hasil pengelolaan data

dan informasi pertanahan tersebut dapat digunakan oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk mendukung pertumbuhan ekonomi, kehidupan sosial masyarakat, serta menjaga sumber daya lingkungannya dalam pengembangan berkelanjutan suatu wilayah. Sistem administrasi pertanahan tidak hanya menekankan pada pendaftaran dan pemetaan lengkap bidang tanah, namun juga menekankan pada perencanaan wilayah dan evaluasi pengendalian penggunaan tanah.³⁴

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dalam sistem hukum yang berupaya untuk mewujudkan keadilan. Implementasi kepastian hukum terwujud melalui penegakan hukum terhadap setiap tindakan tanpa memandang siapa pelakunya. Hal ini memungkinkan setiap individu untuk memperkirakan konsekuensi yang akan dialami jika melakukan suatu tindakan hukum tertentu. Dalam logika deduktif, aturan-aturan hukum positif berfungsi sebagai premis mayor, sedangkan peristiwa konkret menjadi premis minor. Melalui sistem logika tertutup ini, dapat dihasilkan konklusi yang dapat diprediksi dan wajib dipatuhi oleh semua orang. Kepastian hukum mengarahkan masyarakat menuju ketaatan dan ketertiban, sehingga masyarakat dapat hidup secara tertib..³⁵

Tertib administrasi pertanahan adalah upaya memperlancar setiap usaha dari masyarakat yang menyangkut tanah terutama dengan pembangunan yang memerlukan sumber informasi bagi yang memerlukan tanah sebagai sumber daya, uang dan modal serta menciptakan suasana pelayanan di bidang pertanahan agar lancar, tertib, murah, cepat dan tidak berbelit-belit dengan berdasarkan pelayanan umum yang adil dan merata.³⁶ Pelaksanaan tertib administrasi pertanahan adalah suatu tindakan guna mempermudah dan memperlancar masyarakat dalam segala proses pelayanan di bidang pertanahan yang bertujuan supaya tidak terjadi

³⁴ Ratna, N. L. M. D., Mulyanto, B., & Munibah, K. (2023). Peran Administrasi Pertanahan dalam Perkembangan Wilayah Kota Tangerang Selatan. *Journal of Regional and Rural Development Planning (Jurnal Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Perdesaan)*, 7(2), 215-234.

³⁵ Sidhata Arief, 2007, *Meuwissen Tentang Pengembanan hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum, dan Filsafat Hukum*, PT. Refika Aditama, Bandung, h. 8

³⁶ Nandang Alamsyah, "Administrasi Pertanahan", Universitas Terbuka, Jakarta, 2002, h. 114.

ketimpangan sosial masyarakat agar prosedur pelayanan tertib, lancar, murah, cepat dan tidak berbelit-belit.³⁷ Melalui tertib administrasi pertanahan dimaksud maka data-data setiap bidang tanah tercatat sehingga dapat diketahui dengan mudah, baik mengenai riwayat, kepemilikan, subjek haknya, keadaan fisik serta ketertiban prosedur dalam setiap urusan yang menyangkut tanah.

Salah satu contohnya dilingkup terkecil yaitu desa dapat memberikan sebuah peta desa yang valid dan akurat. Setelah mendapatkan sebuah peta desa, pemerintah desa memperoleh beberapa manfaat, yaitu:

1. Pemerintah desa memiliki basis data yang detail mengenai bidang tanah masyarakat, mencakup data fisik, nama pemilik tanah, luas tanah, bukti kepemilikan, dan penggunaan tanah.
2. Penerbitan surat keterangan tanah ganda dapat dicegah dengan melakukan pengecekan, pengukuran, dan pemetaan terhadap permohonan dari masyarakat.
3. Pemerintah desa dapat memenuhi kebutuhan informasi masyarakat terkait bidang tanah, seperti riwayat kepemilikan tanah, yang sulit diakses tanpa basis data yang memadai.
4. Pemerintah desa dapat berperan dalam mencegah atau membantu penyelesaian sengketa terkait bidang tanah masyarakat.
5. Dalam program-program pemerintah, seperti program sertifikasi tanah masyarakat, pemerintah desa dapat menentukan objek sasaran sertifikasi berdasarkan data bidang tanah yang telah dimilikinya, baik yang sudah bersertifikat maupun belum.

³⁷ Sandra Septiani, Skripsi: "Pelaksanaan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan"(Bandar Lampung: Universitas Lampung,2016), h. 11.

4.2 Peran Pemerintah Desa Dalam Mencapai Percepatan Administrasi Pertanahan Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Pembangunan desa pada dasarnya merupakan bagian penting dari pembangunan daerah dalam pembangunan nasional. Undang Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Desa telah memberikan kewenangan yang lebih luas kepada kepala daerah, terutamanya daerah Kabupaten/Kota untuk melaksanakan pemerintahan dan pembangunan yang sifatnya multi-sektoral. Sebagai wujud pembangunan daerah tersebut, dituntut untuk merumuskan program koperehensif mulai dari pembangunan desa sampai ke tingkat Kabupaten/Kota. Program pembangunan yang disusun tentunya sangat membutuhkan informasi yang terpercaya pula, agar yang diperoleh didapatkan dari data yang benar-benar akurat.

Otonomi daerah atau desa merupakan otonomi asli secara utuh serta bukan dari pemberian pemerintah, pemerintah memiliki kewajiban untuk menghormati sepenuhnya otonomi asli yang dimiliki oleh desa tersebut. Desa sebagai kesatuan masyarakat yang mempunyai susunan asli berdasarkan hak istimewa, desa dapat melakukan perbuatan hukum publik maupun hukum perdata memiliki kekayaan, harta benda serta dapat menuntut dan dituntut di pengadilan. Pelaksanaan hak, wewenang dan kebebasan otonomi desa menuntut tanggung jawab untuk memelihara integritas, persatuan dan kesatuan bangsa dalam ikatan Negara Kesatuan Republik Indonesia dan tanggung jawab untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang dilaksanakan dalam koridor peraturan perundang-undangan yang berlaku.³⁸

Dengan adanya otonomi daerah memberikan suatu harapan bagi terciptanya dan terlaksananya keadilan, demokrasi dan transparansi kehidupan di sektor publik. Hal tersebut merupakan suatu lompatan jauh bagi tertatanya masyarakat yang dicita-citakan. Kebijakan otonomi daerah melalui undang-undang tentang pemerintah daerah memberikan otonomi yang sangat luas kepala daerah. Hal tersebut ditempuh dalam rangka mengembalikan peluang

³⁸ Kushandjani, Otonomi Desa Berbasis Modal Sosial Dalam Perspektif Socio Legal. Jurusan Ilmu Fisip UNDIP, Semarang, 2008, h. 70

pendidikan politik dalam rangka peningkatan kualitas demokrasi di daerah, peningkatan efisiensi pelayanan publik di daerah dan pada akhirnya diharapkan pula menciptakan cara berpemerintahan yang baik (*good goverment*).

Berdasarkan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa, "desa" merujuk kepada kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah dan berwenang untuk mengatur serta mengurus urusan pemerintahan serta kepentingan masyarakat setempat. Desa didasarkan pada prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Di sisi lain, "kelurahan" merupakan pembagian wilayah administratif yang berada di bawah kecamatan. Kelurahan merupakan unit pemerintahan terkecil setingkat desa yang dipimpin oleh seorang lurah dengan status Pegawai Negeri Sipil.

Pemerintahan desa merupakan kegiatan dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan yang dilaksanakan oleh pemerintah desa dan atau kelurahan. Penyelenggaraan pemerintahan yang dilaksanakan oleh pemerintah desa tidak dapat terpisahkan dari penyelenggaraan pemerintahan desa tidak dapat terpisahkan dari penyelenggarakan otonomi daerah dan pemerintahan desa merupakan unit terdepan dalam pelayanan kepada masyarakat serta tonggak strategis untuk keberhasilan semua program pembangunan.

Pelaksanaan tertib administrasi dibidang pertanahan juga tidak lepas dengan peran kepala desa sebagai pejabat terendah di lingkungan desa yang mempunyai tugas dan kewenangan melakukan pembukuan tentang kepemilikan dari suatu bidang tanah diharapkan untuk lebih teliti dan tertib melakukan pembukuan. Baik berkenaan dengan kepemilikan, peralihan hak akibat perbuatan hukum maupun peralihan hak bukan karena perbuatan hukum (waris). Sehubungan dengan pengajuan permohonan pendaftaran tanah untuk hak atas tanah milik adat, kepala desa memegang peranan yang penting sekali.³⁹

Administrasi pertanahan melalui pendaftaran tanah masih terdapat beberapa kendala. Diantaranya yaitu biaya pendaftaran tanah yang mahal, masyarakat tidak mengetahui tujuan dilakukannya pendaftaran tanah, masyarakat

³⁹ Bachtiar Effendie, Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah, (Bandung: Alumni, 1993), h. 74.

mengetahui tujuan pendaftaran tanah namun karena pengurusannya yang berbelit-belit mengakibatkan masyarakat enggan untuk mendaftarkan tanahnya. Hal ini menyebabkan tidak tercapainya tertib administrasi di bidang pertanahan sehingga masih banyak tanah di Indonesia yang belum terdaftar.⁴⁰

Di Kabupaten Jember permasalahan tanah masih kompleks dan sering terjadi sehingga memerlukan perhatian yang lebih, seperti salah satu sumber konflik agraria adalah kondisi sistem administrasi pertanahan di tingkat kelurahan/desa. Beberapa permasalahan terkait informasi dan administrasi pertanahan yang timbul disebabkan karena pendokumentasian data tanah di desa yang belum baik. Seperti pencatatan riwayat tanah yang tidak tertib dan teratur, sehingga nantinya mengakibatkan tidak jelasnya batas-batas tanah. Keengganan warga untuk mengurus sertipikat karena faktor biaya dan birokrasi yang dianggap mahal dan sulit. Hal-hal tersebut yang kemudian banyak memicu konflik diantaranya terbitnya setipikat ganda, munculnya sengketa batas tanah, penyerobotan tanah, dan lain sebagainya.

Kurangnya kesadaran masyarakat ini juga menjadi masalah tersendiri, terutama di desa masih minim pengetahuan dan informasi akan pentingnya pendaftaran tanah. Ini menjadi masalah tersendiri bahwa masih banyak tanah-tanah yang belum disertipikatkan dilingkup terkecil yaitu desa. Banyak yang belum menyadari pentingnya sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah atas tanah, yang menjamin kepastian hukum hak atas tanah, serta dapat dijadikan sebagai jaminan pinjaman / permodalan (nilai ekonomis). sehingga pembuktian sangat sulit dilakukan karena masih banyak yang dalam bentuk petok atau bukti kepemilikan hak atas tanah yang lama sehingga perlu diberikan kesadaran hukum betul terhadap masyarakat akan arti pentingnya sertipikat tersebut.⁴¹

Selain itu, terdapat juga sebagian masyarakat, yang tidak mendaftarkan tanahnya untuk disertifikatkan, karena mereka memang tidak begitu merasakan manfaat sertipikat tanah dan membandingkan antara manfaatnya dengan usaha

⁴⁰ Istiqamah, Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terhadap Kepemilikan Tanah, *Jurnal Jurisprudentie*, Vol. 5 No. 1, h. 226

⁴¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, h. 90

untuk memperoleh sertifikat tanah itu, tidak sebanding.

Untuk mengatasi permasalahan tersebut Kabupaten Jember telah menerapkan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) mulai tahun 2017. Inisiatif Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan salah satu upaya pemerintah dalam mempercepat proses pendaftaran tanah serta membantu masyarakat dalam pengamanan tanah dengan memberikan kepastian hukum berupa sertipikat hak atas tanah. Alasan munculnya sejumlah undang-undang tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah karena jumlah tanah di Indonesia yang sangat luas sehingga memerlukan adanya pengaturan tertentu dalam rangka perbaikan administrasi pertanahan yang merupakan salah satu hal utama. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berfungsi sebagai alat bagi Badan Pertanahan Nasional untuk membuat peta komprehensif suatu wilayah tertentu dan memastikan pengelolaan data yang akurat dan andal yang nantinya mampu mewujudkan tertib administrasi pertanahan.

Menurut Silalahi bahwa meskipun jumlah sertipikat hak atas tanah terus bertambah, namun belum ada pengembangan peta desa dengan skala besar yang dibutuhkan. Hal ini menghambat terwujudnya sistem informasi pertanahan yang ideal. Adanya peta desa yang mencakup batas wilayah desa dan informasi detail mengenai bidang tanah di dalamnya diharapkan akan memberikan manfaat besar dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan bagi masyarakat desa. Dengan implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), diharapkan dapat diciptakan ketertiban dalam administrasi pertanahan serta tersedianya peta desa yang terstruktur dan komprehensif..⁴²

Peta desa adalah peta tematik bersifat dasar yang berisi unsur dan informasi batas wilayah, infrastruktur transportasi, toponimi, perairan, sarana prasarana, penutup lahan dan penggunaan lahan yang disajikan dalam peta citra,

⁴² Luthfi, A. N., & Hidayatullah, M. (2017). Peta Desa: Solusi Tertib Administrasi Pertanahan (Studi Sistem Informasi Pertanahan Desa Pangkalan Dewa, Kecamatan Pangkalan Lada, Kabupaten Kotawaringin Barat, Kalimantan Tengah).

peta sarana dan prasarana, serta peta penutup lahan dan penggunaan lahan.⁴³ Menurut Undang-undang (UU) Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa dalam pasal 8 ayat 3 huruf (f) menyatakan bahwa batas wilayah desa dinyatakan dalam bentuk Peta Desa yang telah ditetapkan dalam peraturan Bupati/Walikota. Lebih lanjut dalam Penjelasan pasal 17 ayat 2 menyatakan bahwa pembuatan Peta Batas Wilayah Desa harus menyertakan instansi teknis terkait. Namun, ada hal yang lebih penting dari hanya batas wilayah desa seperti yang dimaksud dalam UU tersebut yaitu data dan informasi bidang-bidang tanah yang ada dalam desa tersebut.⁴⁴

Desa merupakan ujung tombak dalam administrasi pertanahan karena posisinya yang strategis dan perannya yang krusial dalam menjangkau masyarakat langsung di tingkat lokal. Pemerintah desa memiliki hubungan erat dan langsung dengan warga, yang memungkinkan pemahaman yang lebih mendalam terhadap masalah dan kebutuhan pertanahan setempat. Dengan aksesibilitas yang lebih mudah dan efisien, masyarakat pedesaan dapat mengurus berbagai keperluan pertanahan tanpa harus berhadapan dengan birokrasi yang kompleks di tingkat yang lebih tinggi. Selain itu, pemerintah desa biasanya memiliki data yang lebih akurat dan rinci mengenai status dan kepemilikan tanah, yang sangat penting untuk proses pendaftaran dan sertifikasi tanah. Pelayanan administrasi pertanahan yang diberikan oleh pemerintah desa juga cenderung lebih cepat dan tepat karena mereka beroperasi di dekat masyarakat, sehingga dapat mempercepat proses administrasi.

Melibatkan pemerintah desa dalam administrasi pertanahan juga memberdayakan masyarakat setempat, meningkatkan partisipasi mereka dalam pengambilan keputusan terkait tanah. Desa juga memainkan peran penting dalam mediasi dan penyelesaian sengketa tanah karena mereka memahami konteks sosial dan sejarah kepemilikan tanah di wilayah mereka. Program-program pemerintah seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dapat lebih efektif dijalankan di tingkat desa, karena desa memiliki struktur dan mekanisme yang

⁴³ Peraturan Kepala Badan Informasi Geospasial nomor 3 tahun 2016 tentang Spesifikasi Teknis Penyajian Peta Desa.

⁴⁴ Fisco, "Pentingnya Peta Desa", Jurnal Bhumi Vol.1 No. 1, Mei 2015, h.69

mendukung implementasi program tersebut. Tanah di desa juga memiliki fungsi sosial dan ekonomi yang signifikan bagi masyarakat setempat, sehingga administrasi yang baik di tingkat desa sangat penting untuk memastikan kesejahteraan dan keberlanjutan ekonomi masyarakat. Dengan demikian, desa menjadi ujung tombak yang krusial dalam administrasi pertanahan yang efektif dan efisien.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini dilaksanakan agar setiap jengkal tanah di Indonesia dapat terdaftar dan tersertipikat. Untuk mempercepat hal tersebut, maka diperlukan dukungan dari pemerintah desa. Peran kepala desa (kades) itu penting dalam mempercepat proses PTSL. Di mana, kepala desa mengakomodir masyarakat yang mengikuti program tersebut. Kepala desa adalah ujung tombak. Kepala desa itulah yang akan merasakan program strategis ATR/BPN, karena semua programnya untuk masyarakat dan masyarakat itu dinahkodai oleh kepala desa. Tujuan dari pendaftaran ialah adanya kepastian hukum hak atas tanah, tertib administrasi pertanahan, dan tersedianya informasi. Maka dari itu, jika sudah ada penetapan lokasi, peran kepala desa begitu penting untuk mengumpulkan data masyarakat yang mengikuti PTSL.

Sebagaimana kajian dalam skripsi ini yaitu peranan pemerintahan desa dalam pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, pemerintah desa memegang peran penting dalam proses pendaftaran tanah. Mereka mendampingi masyarakat dalam pengurusan pembuatan sertifikat tanah dan berperan dalam mensosialisasikan program-program dari pemerintah pusat, seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, serta program-program lainnya. Selain itu, pemerintah desa juga berwenang untuk mengeluarkan surat keterangan yang dapat mengkonfirmasi bahwa tanah yang dimiliki oleh penduduk setempat telah terdaftar dengan benar di kantor desa.⁴⁵ Peran dalam melaksanakan peran, pemerintah desa memiliki keterbatasan sumber daya manusia. Karena tidak ada pelatihan khusus yang dibuat pemerintah kepada pemerintah desa bagaimana membuat surat keterangan jual beli yang baik dan benar, tidak ada dijelaskan cara

⁴⁵ Atik Winanti and Rosalia Dika Agustanti, "Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik," *Jurnal Bakti Masyarakat Indonesia* 3, no. 2 (2020).

membuat surat hibah, surat keterangan keterangan ahli waris untuk pertahahan. Padahal seluruh surat tersebut sebagai dasar untuk melakukan pendaftaran tanah di Kantor pertanahan nasional.⁴⁶

Kelurahan dan Desa memiliki peran penting dalam pendaftaran tanah, terutama untuk mengeluarkan surat-surat yang diperlukan oleh masyarakat dalam proses pendaftaran tanah pertama kali atau untuk tanah yang belum terdaftar atau belum bersertipikat. Buku Daftar Pajak atau Buku Letter C yang dikelola oleh Kelurahan dan Desa menjadi penting karena dapat memperkuat data awal tentang penguasaan dan pengakuan kepemilikan hak atas tanah. Dalam pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), tahapan pengumpulan data fisik dan data yuridis yang dilakukan oleh Panitia Ajudikasi memerlukan kerjasama dengan kelurahan/desa untuk mendapatkan informasi tentang bidang-bidang tanah. Namun, saat ini administrasi pertanahan di kelurahan/desa masih belum dapat menyajikan informasi data tanah yang akurat.

Dua contoh peran pemerintah desa yang menunjukkan kewenangan mereka dalam pembuatan dokumen-dokumen sebagai dasar pendaftaran tanah. Pemerintah desa memegang peran penting dalam proses pendaftaran tanah. Mereka mendampingi masyarakat dalam pengurusan pembuatan sertifikat tanah dan berperan dalam mensosialisasikan program-program dari pemerintah pusat, seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, serta program-program lainnya. Selain itu, pemerintah desa juga berwenang untuk mengeluarkan surat keterangan yang dapat mengkonfirmasi bahwa tanah yang dimiliki oleh penduduk setempat telah terdaftar dengan benar di kantor desa. Dalam melaksanakan peran, pemerintah desa memiliki keterbatasan sumber daya manusia. Karena tidak ada pelatihan khusus yang dibuat pemerintah kepada pemerintah desa bagaimana membuat surat keterangan jual beli yang baik dan benar, tidak ada dijelaskan cara membuat surat hibah, surat keterangan keterangan ahli waris untuk pertahahan. Padahal seluruh surat tersebut sebagai dasar untuk melakukan pendaftaran tanah

⁴⁶ Soerjono Soekanto, "Pengantar Penelitian Hukum," (No Title) (2006).

di Kantor Pertanahan.⁴⁷

Dengan demikian, peran pemerintah desa dalam pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah sebagai fasilitator utama dalam pelaksanaan program tersebut. Kepala desa bertanggung jawab membentuk Kelompok Masyarakat (Pokmas) yang terdiri dari para pemohon PTSL di tingkat pedukuhan, dengan tujuan membantu kelancaran proses PTSL. Pemerintah desa juga berperan memberikan bantuan apabila terjadi kendala dalam pelaksanaan program PTSL, sehingga program pensertifikatan tanah dapat berjalan dengan baik dan efektif.

⁴⁷ Atik Winanti and Rosalia Dika Agustanti, "Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik," *Jurnal Bakti Masyarakat Indonesia* 3, no. 2 (2020).

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan penjelasan dari pembahasan diatas dikaitkan dengan pokok permasalahan yang ada, maka berikut hal-hal yang dapat disimpulkan:

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang telah dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember sudah berjalan sesuai dengan prosedur yang ada didalam Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018. Pelaksanaan PTSL secara keseluruhan dapat dikatakan cukup bagus, antusiasme masyarakat Jember terhadap program PTSL cukup positif, dengan banyak warga yang menunjukkan minat dan partisipasi aktif dalam program ini. Meskipun masih adanya daerah/tanah yang belum tersentuh atau belum optimal dalam pelaksanaan PTSL seperti adanya sengketa tanah yang belum terselesaikan, sehingga menghambat proses pendaftaran. Pada akhirnya program PTSL tersebut tetap akan menitegrasikan pendaftaran tanah sehingga menciptakan tertib administrasi pertanahan. Dengan administrasi pertanahan yang tertib, masyarakat dapat lebih mudah dan aman dalam mengurus hak atas tanah mereka, sehingga meningkatkan kepercayaan dan keadilan dalam pengelolaan tanah.
2. Administrasi pertanahan melalui pendaftaran tanah memberikan perlindungan hukum terhadap hak-hak pemilik tanah. Pendaftaran tanah dan pengelolaan data bidang tanah, seperti yang dilakukan dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), memberikan manfaat signifikan seperti basis data yang detail, pencegahan sertifikat ganda, dan kemampuan untuk menyelesaikan sengketa tanah. Desa memegang peran kunci dalam menyediakan informasi yang akurat dan terstruktur mengenai kepemilikan dan penggunaan tanah. Administrasi pertanahan di tingkat desa dengan implementasi PTSL mendukung pembangunan daerah dan meningkatkan kualitas hidup masyarakat desa.

5.2 Saran

Saran yang dapat diberikan yaitu:

1. Berupaya terus meningkatkan kesadaran dan pemahaman masyarakat mengenai pendaftaran tanah serta manfaatnya, agar mereka mendukung dan turut serta dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, demi mencapai tertib administrasi pertanahan.
2. Peningkatan tata kelola administrasi pertanahan di kelurahan/desa dengan melakukan pemeliharaan data tanah, khususnya terhadap bidang-bidang tanah yang mengalami perubahan data fisik dan yuridis. Hal ini dilakukan dengan memperbaiki kualitas sumber daya manusia serta meningkatkan pemahaman tentang tujuan pemeliharaan data tanah di tingkat kelurahan/desa.
3. Kolaborasi antar institusi terkait pendaftaran tanah untuk membentuk sistem administrasi pertanahan yang terintegrasi, dengan tujuan menerapkan sistem satu pintu dan menyusun peraturan serta petunjuk teknis untuk penyediaan informasi pertanahan di setiap kelurahan/desa.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Adrian Sutedi. 2014. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika
- A.P. Parlindungan. 2009. *Pendaftaran Tanah di Indonesia* Bandung: Mandar Maju.
- Boedi Harsono. 2013. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Dyah Octarina Susanti & A'an Efendi. 2014. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Diantha, I Made Pasek. 2016. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum* (Jakarta: Prenada Media Grup).
- Efendi Jonaedi & Ibrahim Johnny. *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*. Depok. Prenada Media. 2016.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University Press. 2020.
- Peter Mahmud Marzuki. 2016. *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grop.
- Rusmadi Murad. 1997. *Administrasi Pertanahan*. Bandung : CV. Mandar Maju.
- Soejono & Abdurrahman. 1995. *Prosedur Pendaftaran Tanah tentang Hak milik, Hak sewa Guna, dan Hak Guna Bangunan*, Jakarta: Penerbit Rineka Cipta.
- Urip Santoso. 2012. *Hukum Agraria Kajian Koperehensif*. Jakarta: Prona Media Group
- Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Yogyakarta: Thafa Media. 2014.

JURNAL

- Ateng Syafrudin, “Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab”, Jurnal Pro Justisia Edisi IV, Universitas Parahyangan, Bandung, 2000.
- Boedi Harsono, “Kerangka Persoalan Dan Pokok Kebijakan Pertanahan Nasional”, Makalah Seminar Nasional Permasalahan Dan Tantangan Politik Pertanahan Dalam PJP II, Yogyakarta, 29 Oktober 1994.
- Dian Aris Mujiburohman, ”Jurnal Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)”, *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol.4 No.1, Mei 2018.
- Elvina Sagala & AP. Nasution, *Pendaftaran Tanah Di Tinjau dari Aspek Ekonomi*, Jurnal Ilmiah Advokasi, Vol. 07. No. 01. Maret. 2019
- Mira Novana Ardani.”Penyelenggaraan Tertib Administrasi Bidang Pertanahan Untuk Menunjang Pelaksanaan Kewenangan, Tugas Dan Fungsi Badan

- Pertanahan Nasional” Journal Administrative Law & Governance.Vol 2 No 3, Tahun 2019.
- Isdiyana Kusuma Ayu “*Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu*” Jurnal Legality Vol. 27, No. 1. 2019.
- Rizkiya Anggitiawan, *Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Melaksanakan Pendaftaran Tanah Yang Masih Berupa Letter C di Kabupaten Magetan*, Jurnal Repertorium Edisi Khusus Program MKN FH Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2016.
- Septina Marryanti P.,S.Si, M.Si & Yudha Purbawa, SP, *Paper Kebijakan Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah*, Pusat Penelitian dan Pengembangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Bogor, 2017.
- Sugiyanto dkk. *Analisis Pengaruh Pendaftaran Tanah Sistematis Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat di Kota Depok*, Jurnal Manajemen dan Agribisnis, vol. 5, 2008.
- Zaenal Darmotannyono, Hadi Susanto, & Sri Mulyani. *IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK LENGKAP (PTSL) DI BADAN PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER*, Jurnal Manajemen dan Administrasi Publik, 402-417, 2022.

ARTIKEL

<https://www.cisumur.desa.id/artikel/2021/11/2/leter-c-dalam-administrasi-pertanahan-di-desa>, diakses pada tanggal 31 Januari 2024 pukul 16.30

<https://desamlati.id/2022/11/18/peran-desa-dalam-bidang-pertanahan/>, diakses pada tanggal 20 Juni 2024 pukul 10.00

UNDANG UNDANG

Undang Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri ATR/BPN No. 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Peraturan Menteri ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Peraturan Bupati Jember Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pembebanan Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap