



SKRIPSI

**PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
DI KABUPATEN BANYUWANGI**

***THE COMPLETE SYSTEMATIC LAND REGISTRATION
IN BANYUWANGI DISTRICT***

Oleh

YUNI MARHAMA

NIM.150710101008

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2019

SKRIPSI

**PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
DI KABUPATEN BANYUWANGI**

***THE COMPLETE SYSTEMATIC LAND REGISTRATION
IN BANYUWANGI DISTRICT***

Oleh

YUNI MARHAMA

NIM.150710101008

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2019

MOTTO

Build your dreams, or someone else hire you to build theirs
“Segera bangun mimpimu, atau orang lain akan mempekerjakan kamu untuk
membangun mimpi mereka”.¹

(Farrah Gray)

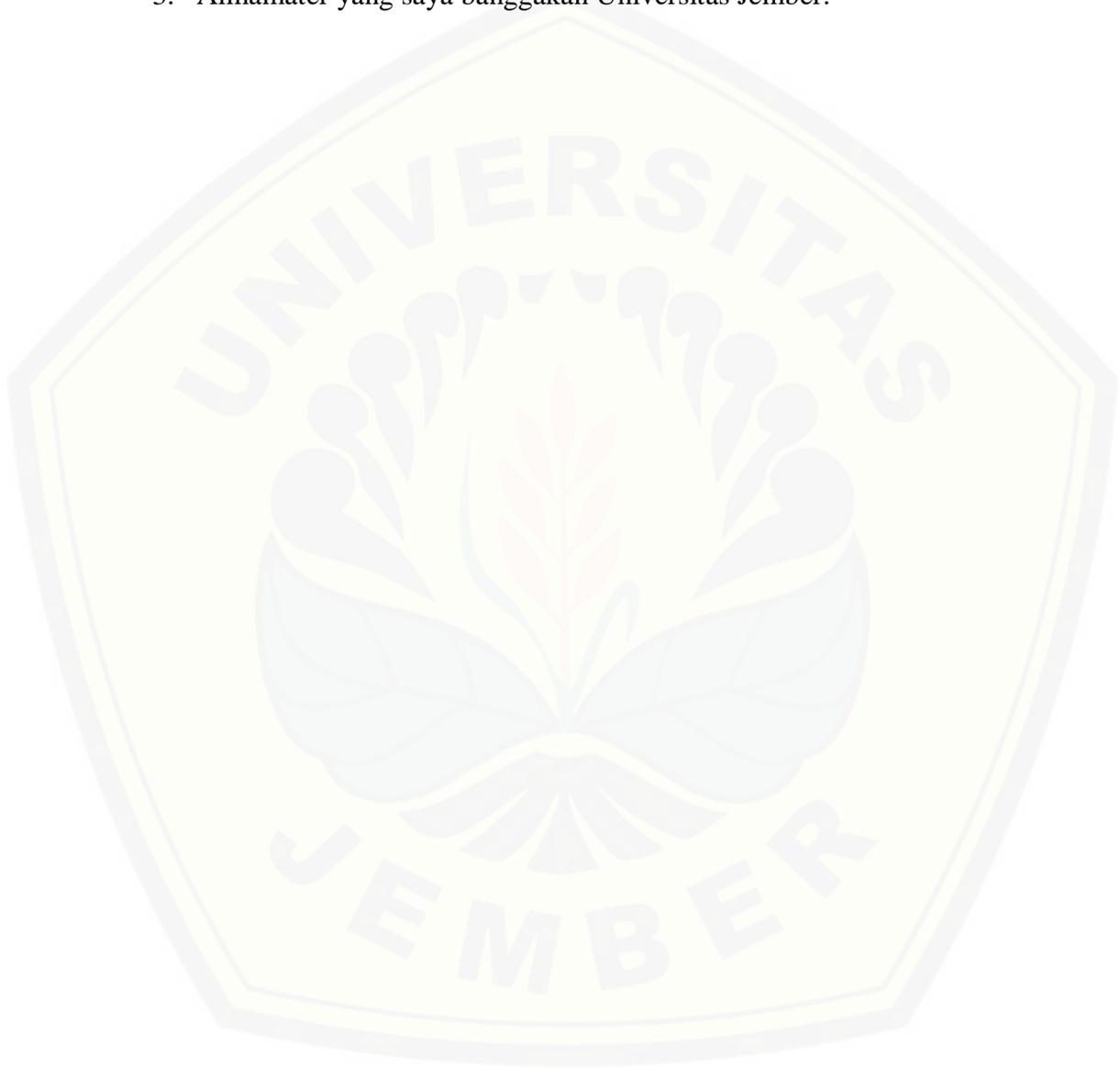


¹ <https://obatrindu.com/contoh-motto-hidup-yang-bagus/> Diakses Pada 2 Maret 2019 Pukul 16.20

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Kedua Orang Tua saya Ayahanda Susilo dan Ibunda Kasiyatin;
2. Semua guruku sejak di taman kanak-kanak hingga jenjang perguruan tinggi yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan yang berharga untuk saya;
3. Almamater yang saya banggakan Universitas Jember.



PERSYARATAN GELAR

PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)

DI KABUPATEN BANYUWANGI

THE COMPLETE SYSTEMATIC LAND REGISTRATION

IN BANYUWANGI DISTRICT

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum dalam
Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember

YUNI MARHAMA

NIM. 150710101008

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2019

PERSETUJUAN

**SKRIPSI TELAH DISETUJUI
TANGGAL, 21 MARET 2019**

Oleh:

Dosen Pembimbing Utama

Dr. Jayus, S.H., M.Hum.

NIP. 195612061983031003

Dosen Pembimbing Anggota

Warah Atikah, S.H., M.Hum.

NIP. 197303252001122002

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

**PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI
KABUPATEN BANYUWANGI**

Oleh:

Yuni Marhama
NIM. 150710101008

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Anggota

Dr. Jayus, S.H., M.Hum.
NIP. 195612061983031003

Warah Atikah, S.H., M.Hum.
NIP. 197303252001122002

Mengesahkan
Kementerian Riset, Teknologi, dan Perguruan Tinggi
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan

Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.
NIP. 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Senin

Tanggal : 08

Bulan : April

Tahun : 2019

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Univesitas Jember

Panitia Penguji :

Ketua Dosen Penguji

Sekretaris Dosen Penguji

Totok Sudaryanto, S.H., M.S.

NIP. 195701221982031002

Rosita Indrayati, S.H., M.H.

NIP. 197805312005012001

Dosen Anggota Penguji :

Dr. Jayus, S.H., M.Hum

NIP. 195612061983031003

.....

Warah Atikah S.H., M.Hum.

NIP. 197303252001122002

.....

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Yuni Marhama

NIM : 150710101008

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul: **PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KABUPATEN BANYUWANGI**; merupakan hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada insitusi 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 saya bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 8 April 2019

Yang menyatakan

YUNI MARHAMA
NIM. 150710101008

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur penulis panjatkan atas rahmat serta anugerah dari Allah SWT, skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum dan guna memperoleh gelar sarjana hukum.

Pada kesempatan kali ini penulis sampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Jayus, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktu dan kesabaran untuk memberikan motivasi, bimbingan serta arahan dalam penulisan skripsi ini hingga mencapai hasil maksimal;
2. Ibu Warah Atikah, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah meluangkan waktu dalam memberikan bimbingan dan arahan dalam penulisan skripsi ini, serta memberikan motivasi bagi penulis;
3. Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S. selaku Ketua Penguji yang telah memberikan kritik, saran, masukan, dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis untuk perbaikan penulisan skripsi ini;
4. Ibu Rosita Indrayati, S.H., M.H. selaku Sekretaris Penguji yang telah memberikan kritik, saran, masukan, dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis untuk perbaikan penulisan skripsi ini;
5. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum., Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., dan Bapak Dr. Aries Harianto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I, Wakil Dekan II, dan Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan dan motivasi serta perhatian kepada penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Para Dosen yang terhormat di Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Seluruh staf di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember;
10. Kepada orang tuaku tercinta, Bapak Susilo dan Ibu Kasiyatin yang telah memberikan kasih sayang, mengajarkan banyak hal yang tentang kehidupan, serta telah mendoakan segala hal baik bagi anak-anaknya;

11. Kakakku tercinta, Dina Farda Fitroya, terimakasih atas doa, dukungan, serta kasih sayang yang telah diberikan;
12. Keluarga besar saya, Nenek, Pakde, dan Bude terimakasih atas doa dan semangat yang telah diberikan;
13. Sahabat-sahabat saya yang ada di Fakultas Hukum Universitas jember maupun yang berada diluar Fakultas Hukum Universitas Jember, Dimas Tantowi Jauhari, Safira Aulia Nisa, Ella Oktaviani, Citra Mustika Dewi, Pinta Lailatul Badriyah, Isnalita Nofta Rosalina, Luluk Kumala Sari, Isti Maylisa Karohmah, Indana Zulfa, Inge Wikland yang telah memberikan bantuan serta masukan selama penyusunan skripsi ini;
14. Serta seluruh keluarga dan sahabat yang tidak disebutkan disini semuanya terimakasih atas doa dan dukungannya.

Semoga doa, bimbingan, serta semangat yang diberikan kepada penulis dapat mendapatkan balasan dari Allah SWT. Penulis juga menerima segala saran dan kritik yang membangun dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini Akhirnya penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca.

Jember, April 2019

Penulis

RINGKASAN

Pendaftaran tanah sistematis lengkap merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilaksanakan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dinilai dapat mencapai hasil yang lebih besar dan dengan waktu yang relatif lebih cepat dibandingkan dengan pendaftaran tanah secara sporadik. Hal ini dapat terjadi karena pengumpulan dan pendaftaran bidang tanah dilakukan secara serentak mengenai semua bidang tanah yang terdapat pada satu wilayah desa/kelurahan atau yang setingkat dengan itu. Berdasarkan uraian di atas dalam skripsi ini penulis membagi menjadi 2 (dua) rumusan masalah yaitu: pertama, bagaimana bentuk jaminan dan perlindungan hukum terhadap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Banyuwangi. Kedua, apa akibat hukum jika terdapat masyarakat peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang tidak memenuhi persyaratan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Banyuwangi.

Adapun tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui bentuk jaminan dan perlindungan hukum terhadap pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kabupaten Banyuwangi. Serta untuk mengetahui akibat hukum jika terdapat masyarakat peserta PTSL yang tidak memenuhi persyaratan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kabupaten Banyuwangi. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah yuridis normatif. Yaitu dengan menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu terdapat bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer yaitu dari perundang-undangan yang relevan dengan permasalahan yang dibahas. Sedangkan bahan hukum sekunder diperoleh dari semua publikasi tentang hukum meliputi buku-buku, wawancara, dan jurnal hukum.

Dari penelitian tersebut, penulis mendapat kesimpulan, yaitu: bentuk jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yaitu dengan diterbitkannya sebuah sertifikat sebagai bukti kuat kepemilikan tanah. Sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh Indonesia merupakan sistem publikasi pendaftaran tanah negatif yang berunsur positif. Berdasarkan sistem publikasi tersebut, pemegang sertifikat masih terdapat kemungkinan untuk digugat oleh pihak lain yang merasa berhak atas tanah termaksud. Tetapi berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pemegang sertifikat tidak dapat lagi digugat karena sertifikat hak atas tanah dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang mutlak kepada pemegang sertifikat jika dalam jangka waktu 5 (lima) tahun tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kantor pertanahan ataupun mengajukan gugatan kepada pengadilan negeri setempat.

Akibat hukum jika syarat-syarat pendaftaran tanah sistematis lengkap tidak dipenuhi oleh peserta pendaftaran tanah sistematis lengkap yaitu dapat lanjut mengikuti program PTSL dengan menggantinya dengan persyaratan yang lain dan tidak dapat mengikuti lagi program PTSL dikarenakan syarat tersebut harus

dipenuhi. Terhadap peserta PTSL yang bukti kepemilikan tanahnya kurang atau tidak lengkap, peserta PTSL dapat menggantinya atau melengkapinya dengan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik. Apabila peserta PTSL tidak berkenan membuat surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah maka yang bersangkutan tidak dapat lagi mengikuti program PTSL. Kemudian terhadap bidang tanah yang merupakan tanah P3MB, Prk 5, Rumah Golongan III yang belum lunas sewa beli, Tanah Ulayat, Tanah Absente, dan tanah kelebihan maksimum tidak dapat didaftarkan melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Dan saran yang saya berikan terkait pembahasan yang saya angkat dalam penulisan skripsi ini yaitu, pertama, sebaiknya pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai penyelenggara pendaftaran tanah sistematis lengkap harus berusaha lebih jeli dan lebih teliti dalam memastikan keakuratan data objek dan data subjek dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap agar sejauh mungkin dapat disajikan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran. Hal ini dibutuhkan agar dapat mengurangi terjadinya sengketa di bidang pertanahan yang dikarenakan kesalahan administrasi pada saat pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap. Kedua, untuk meminimalisir terjadinya sengketa tanah yang dikarenakan keterangan yang tidak benar di dalam surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik, sebaiknya peran dan koordinasi masyarakat dan desa/kelurahan lokasi PTSL tidak diabaikan dalam pembuatan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah. Surat pernyataan fisik bidang tanah dengan itikad baik harus terdapat pengakuan dan dibenarkan oleh masyarakat desa setempat (terutama oleh masyarakat yang tempat tinggalnya berbatasan dengan tanah yang bersangkutan) dan oleh desa/kelurahan lokasi PTSL.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN.....	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN.....	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH.....	x
RINGKASAN.....	xii
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	4
1.3. Tujuan Penelitian	5
1.4. Manfaat penelitian.....	5
1.5. Metode Penelitian	5
1.5.1. Tipe Penelitian	6
1.5.2. Pendekatan Penelitian	6
1.5.3. Sumber Bahan Hukum	7
1.5.3.1. Bahan Hukum Primer.....	7
1.5.3.2. Bahan Hukum Sekunder.....	7
1.5.4. Metode Analisis Bahan Hukum.....	8
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1. Penguasaan Hak Atas Tanah	9
2.1.1. Pengertian Penguasaan Hak Atas Tanah.....	9
2.1.2. Pengertian Tanah	10
2.1.3. Macam-Macam Hak Atas Tanah	10

2.2. Hak Milik Atas Tanah	15
2.2.1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah.....	15
2.2.2. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah	15
2.2.3. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah.....	17
2.3. Pendaftaran Tanah.....	19
2.3.1. Pengertian Pendaftaran Tanah	19
2.3.2. Asas-Asas Pendaftaran Tanah	20
2.3.3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	21
2.3.4. Objek Pendaftaran Tanah	22
2.3.5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	24
2.4. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	25
BAB 3 PEMBAHASAN	28
3.1. Bentuk Jaminan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Terhadap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Banyuwangi	28
3.2. Akibat Hukum Jika Terdapat Masyarakat Peserta PTSL yang Tidak Memenuhi Persyaratan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Banyuwangi	48
BAB 4 PENUTUP	68
4.1. Kesimpulan	68
4.2. Saran.....	69
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Negara Indonesia adalah negara agraris yang mempunyai hasil bumi melimpah yang berupa hasil pertanian maupun hasil tambang. Negara Indonesia juga merupakan negara kepulauan yang mempunyai hasil laut yang beraneka ragam. Dalam konteks pertanian, tanah adalah permukaan bumi, yaitu daratan sebagai tempat manusia untuk mempertahankan kelangsungan hidupnya, tanah juga sebagai tempat suatu negara berdiri untuk memberikan perlindungan kepada rakyatnya guna mewujudkan suatu kehidupan yang sejahtera dan makmur melalui upaya yang dilakukan oleh pemerintah.²

Tanah sangat berarti bagi berlangsungnya hidup manusia, karena tanah merupakan kebutuhan pokok bagi manusia yang mengakibatkan manusia sama sekali tidak dapat lepas dengan tanah. Hal ini dapat menyebabkan orang akan menghalalkan berbagai cara untuk dapat memiliki tanah sekalipun tanah tersebut adalah milik orang lain. Penguasaan tanah dengan cara melanggar hukum atau dengan kata lain penguasaan tanah tanpa izin pemegang hak tidak jarang terjadi. Hal ini disebabkan karena luas tanah yang tidak dapat bertambah sedangkan jumlah manusia dan kebutuhan manusia akan tanah terus bertambah. Oleh karena tanah mempunyai ikatan yang sangat kuat dengan manusia, maka perlindungan atas kepemilikan tanah menjadi sesuatu yang sangat dibutuhkan. Hal ini dilakukan agar kepemilikan manusia terhadap tanah dapat memiliki kepastian hukum sehingga dapat terhindar dari permasalahan-permasalahan yang akan timbul dikemudian hari.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 selanjutnya disebut UUD NRI 1945 mengandung amanat konstitusional yang mendasar, yakni memberikan penguasaan pada negara atas bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya yang penggunaan dan

² Asep Hidayat, Engkus, Hasna Afra N. Implementasi Kebijakan Menteri Agraria dan Tata Ruang tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Jurnal Pembangunan Sosial*. Vol. 1 No. 1, hlm. 100. <https://journal.uinsgd.ac.id/index.php/temali/article/view/2765/1806> Diakses Pada 08 Oktober 2018 Pukul 10.15

pemanfaatannya harus dapat memberikan kesejahteraan dan kemakmuran yang sebesar-besarnya bagi rakyat. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 juga merupakan dasar terbentuknya hukum agraria nasional, yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang disahkan pada tanggal 24 September 1960.³

Pasal 19 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah, maka pemerintah mengadakan kegiatan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kegiatan pendaftaran tanah merupakan suatu kewajiban yang harus dilakukan oleh pemerintah maupun oleh para pemegang hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia.⁴ Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang meliputi:⁵

- a. Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, penyajian data fisik suatu bidang tanah
- b. Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, penyajian data yuridis suatu bidang tanah
- c. Penerbitan sertifikat sebagai tanda bukti hak
- d. Pencatatan terhadap perubahan data fisik dan data yuridis

Namun dalam prakteknya, pelaksanaan pendaftaran tanah masih terdapat beberapa kendala. Diantaranya yaitu biaya pendaftaran tanah yang mahal, masyarakat tidak mengetahui tujuan dilakukannya pendaftaran tanah, masyarakat mengetahui tujuan pendaftaran tanah namun karena pengurusannya yang berbelit-belit mengakibatkan masyarakat enggan untuk mendaftarkan tanahnya. Hal ini

³ Indra Yudha Koswara. Pendaftaran Tanah Sebagai Wujud Kepastian Hukum dalam Rangka Menghadapi Masyarakat Ekonomi Asean (MEA). *Jurnal Hukum Positum*. Vol. 1 No. 1, hlm. 24. <https://journal.unsika.ac.id/index.php//positum/article/view/525/488> Diakses Pada 31 Oktober 2018 Pukul 10.16

⁴ Dian Aries Majiburohman. Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Jurnal Bhumi*. Vol. 4 No. 1, hlm. 88. <https://jurnalbhumi.stpn.ac.id/index.php/JB/article/view/217> Diakses Pada 08 Oktober 2018 Pukul 13.02

⁵ Aartje Tehupeior, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta, Swadaya Grup, 2012, hlm 6-7.

menyebabkan tidak tercapainya tertib administrasi di bidang pertanahan sehingga masih banyak tanah di Indonesia yang belum terdaftar.⁶

Untuk mengatasi permasalahan tersebut, diperlukan untuk dilakukannya percepatan pendaftaran tanah agar tertib administrasi di bidang pertanahan dapat tercapai. Salah satu upaya yang ditempuh pemerintah, dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yaitu dengan membuat program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). PTSL diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang menggantikan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Pendaftaran tanah sistematis lengkap sebagaimana dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilaksanakan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dinilai dapat mencapai hasil yang lebih besar dan dengan waktu yang relatif lebih cepat dibandingkan dengan pendaftaran tanah secara sporadik. Hal ini dapat terjadi karena pengumpulan dan pendaftaran bidang tanah dilakukan secara serentak mengenai semua bidang tanah yang terdapat pada satu wilayah desa/kelurahan atau yang setingkat dengan itu.

Pada tahun 2017 lalu, secara nasional pemerintah dengan program PTSL mampu melakukan pengukuran terhadap 5,2 juta bidang tanah milik masyarakat, jumlah ini telah melebihi jumlah bidang tanah yang ditargetkan sebesar 5 juta bidang tanah pada tahun 2017. Pada tahun 2018 ini, bidang tanah yang telah

⁶Istiqamah. Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terhadap Kepemilikan Tanah, *Jurnal Jurisprudentie*. Vol. 5 No. 1, hlm. 226, <http://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/Jurisprudentie/article/view/5814/5055> Diakses Pada 31 Oktober 2018 Pukul 19.00

terdaftar sebanyak 51 juta bidang tanah dari 126 juta bidang tanah yang terdapat di wilayah Indonesia. Melalui program PTSL, 75 juta bidang tanah yang belum terdaftar ditargetkan dapat diselesaikan pada tahun 2025.⁷

Kabupaten Banyuwangi merupakan salah satu kabupaten yang terletak di Provinsi Jawa Timur. Pada tahun 2018 ini, ditargetkan 53.000 bidang tanah dapat diselesaikan melalui Program PTSL yang tersebar di 21 desa di Kabupaten Banyuwangi. Diantaranya yaitu Desa Sambirejo, Sambimulyo, Ringintelu, Kedungasri, Kedungrejo, Tembokrejo, Cluring, Jajag, Yosomulyo, Wringinrejo, Genteng Kulon, SumberBaru, Karangbendo, Songgon, Balak, Jambewangi, Karangsari, Temuguruh, Temuasri, Tegalrejo, Badean, dan Sukojadi.⁸

Berdasarkan hal tersebut, penulis berkeinginan untuk mempelajari lebih dalam mengenai PTSL di Kabupaten Banyuwangi. Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis tertarik untuk menulis skripsi dengan judul **“PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KABUPATEN BANYUWANGI”**.

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana bentuk jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Banyuwangi?
2. Apa akibat hukum jika terdapat masyarakat peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang tidak memenuhi persyaratan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Banyuwangi?

⁷ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. *Program PTSL Pastikan Penyelesaian Sertifikasi Tanah Akan Sesuai Target*. <https://www.atrbpn.go.id/Berita/Narasi-Tunggal/program-pts-l-pastikan-penyelesaian-sertifikasi-tanah-akan-sesuai-target-75155> Diakses Pada 8 Oktober 2018 Pukul 14.56

⁸ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. *Publikasi Lokasi PTSL*. <https://www.atrbpn.go.id/PUBLIKASI/Lokasi-PTSL> Diakses Pada 8 Oktober 2018 Pukul 16.40

1.3. Tujuan Penelitian

1. Guna mengetahui bentuk jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kabupaten Banyuwangi
2. Guna mengetahui akibat hukum jika terdapat masyarakat peserta PTSL yang tidak memenuhi persyaratan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kabupaten Banyuwangi.

1.4. Manfaat penelitian

1. Dapat memberikan pengetahuan dan wawasan kepada penulis dan pembaca khususnya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember mengenai pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Banyuwangi.
2. Dapat memberikan informasi kepada pemerintah yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi agar kinerja dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Banyuwangi dapat menjadi lebih baik lagi.

1.5. Metode Penelitian

Guna memberikan suatu kebenaran ilmiah, diperlukan metode penulisan yang tepat dalam suatu penulisan ilmiah karena hal tersebut sangat dibutuhkan dan merupakan pedoman dalam mengadakan suatu analisis data hasil penelitian. Ciri khusus yang terdapat dalam karya ilmiah di bidang hukum yaitu harus terdapat kesesuaian dan kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan. Untuk mengadakan suatu penelitian ilmiah, wajib menggunakan metode, karena dengan penggunaan metode tersebut, maka penyelidikan yang berlangsung akan berlandaskan suatu rencana tertentu.⁹

Metode penelitian dipergunakan sebagai cara sistematis guna mencari, menemukan, mengembangkan, menganalisis suatu permasalahan, menguji kebenaran yang objektif dan optimal serta menjalankan metode yang benar, Metode yang tepat diharapkan mampu memberi alur pemikiran yang berurutan

⁹ Johnny Ibrahim. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif Edisi Revisi*. Malang: Banyumedia Publishing, 2006, hlm. 294.

dalam upaya pencapaian pengkajian.¹⁰ Oleh sebab itu, suatu metode digunakan dalam penyusunan skripsi ini, agar skripsi ini dapat mendekati suatu kesempurnaan yang sistematis dalam penulisannya. Metode yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut.

1.5.1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu tipe penelitian yang bersifat yuridis normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas, serta diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif ini dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang sifatnya formal seperti undang-undang, literatur-literatur yang sifatnya teoritis kemudian dikaitkan dengan permasalahan sebagai pokok pembahasan.¹¹

1.5.2. Pendekatan Penelitian

Dalam suatu penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan, yakni pendekatan undang-undang, pendekatan kasus, pendekatan konseptual, pendekatan konseptual perbandingan, dan pendekatan historis.¹² Pendekatan penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini yaitu pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan undang-undang merupakan pendekatan yang dilakukan dengan cara mengkaji berbagai macam undang-undang dan peraturan yang berkaitan dengan isu hukum yang dibahas. Setelah mengkaji peraturan-peraturan yang berkaitan dengan isu hukum, maka hasilnya akan digunakan menjadi argumen untuk memecahkan isu hukum yang terdapat dalam pokok bahasan.¹³

¹⁰ Herowati Poesoko. *Diktat Mata Kuliah Metode Penulisan Dan Penelitian Hukum*. Fakultas Hukum. Universitas Jember, 2011, hlm. 35.

¹¹ Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm.194.

¹² Dyah Ochtarina Susanti dan A'an Efendi. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta, Sinar Grafika, 2014, hlm. 7.

¹³ *Ibid.*, hlm. 110.

Pendekatan konseptual merupakan pendekatan yang dilakukan apabila penulis tidak beralih dari aturan hukum yang ada. Hal ini dilakukan oleh penulis apabila belum ada atau tidak ada peraturan yang mengatur permasalahan yang ada. Untuk dapat menjawab isu hukum yang menjadi pokok permasalahan, penulis dapat merujuk pada prinsip-prinsip hukum, prinsip-prinsip hukum dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan hukum ataupun doktrin-doktrin hukum.¹⁴

1.5.3. Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan bagian yang paling penting dalam penelitian hukum. Bahan hukum digunakan sebagai bahan penelitian hukum untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi. Bahan hukum dibedakan menjadi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.¹⁵

1.5.3.1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat mutlak dan mengikat. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

1.5.3.2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku hukum, wawancara, ensiklopedia hukum, kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, disertasi hukum, tesis hukum, komentar tentang undang-undang atau komentar tentang putusan pengadilan, notulen-notulen seminar hukum, deklaras-deklarasi, dan situs-situs

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 115.

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 52.

internet. Penelitian yang berdasarkan bahan hukum primer harus didukung dengan bahan hukum sekunder agar dapat dengan mudah untuk memahaminya secara keseluruhan.

1.5.4. Metode Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum digunakan untuk menentukan suatu jawaban atas pokok permasalahan yang timbul. Proses analisis bahan hukum dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:¹⁶

1. Melakukan identifikasi dan eliminasi terhadap hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan.
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan bahan-bahan non hukum yang dipandang mempunyai relevansi dengan permasalahan.
3. Melakukan pengkajian atas isu hukum yang diajukan menurut bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan.
4. Membuat kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, *op.cit*, hlm. 213.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Penguasaan Hak Atas Tanah

2.1.1. Pengertian Penguasaan Hak Atas Tanah

Pengertian penguasaan dapat dibagi menjadi penguasaan dalam arti yuridis dan penguasaan dalam arti fisik. Penguasaan dalam arti yuridis yaitu penguasaan yang didasari oleh hak, dilindungi oleh hukum, dan memberikan kewenangan pada pemilik hak untuk menguasai secara fisik tanahnya. Misalnya pemilik tanah yang menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimiliki. Walaupun penguasaan dalam arti yuridis memberikan kewenangan untuk menguasai tanahnya secara fisik, akan tetapi dalam kenyataannya penguasaan fisiknya dapat dikuasai oleh pihak lain. Hal ini dapat terjadi misalnya karena pemegang hak memberikan penguasaan secara fisik kepada pihak lain, seperti disewakan, yang secara yuridis tanah tersebut masih menjadi milik pemegang hak.¹⁷ Sedangkan penguasaan secara fisik yaitu penguasaan tanah hanya secara fisik saja dan tidak didasari oleh hak.

Penguasaan hak atas tanah merupakan serangkaian kewenangan, kewajiban dan/atau larangan yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah untuk melakukan suatu perbuatan atas tanah yang menjadi haknya.¹⁸ Terdapat hierarki penguasaan hak-hak atas tanah menurut UUPA, yaitu sebagai berikut:¹⁹

1. Hak bangsa Indonesia
2. Hak menguasai dari negara
3. Hak ulayat masyarakat hukum adat
4. Hak perorangan, yaitu:
 - a. Hak-hak atas tanah
 - b. Wakaf tanah hak milik
 - c. Hak jaminan atau hak tanggungan
 - d. Hak milik atas satuan rumah susun

¹⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, Jakarta, Kencana, 2013, hlm. 75.

¹⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Trisakti, 2013, hlm. 24.

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 24.

2.1.2. Pengertian Tanah

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah merupakan permukaan bumi atau lapisan bumi yang paling atas. Tanah dalam perspektif hukum agraria yaitu tanah berdasarkan aspek yuridisnya, yakni yang berhubungan secara langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi.²⁰

Istilah tanah dalam Bahasa Inggris yaitu *land, ground, soil, dan earth*. Sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan *grondgebied, aarde, atau land*. Menurut Maria R. Ruwastuti, tanah yaitu suatu lahan yang mempunyai potensi nilai ekonomi yang dapat memenuhi kebutuhan hidup masyarakat dan mempunyai nilai budaya. Menurut Maria R. Ruwastuti tanah mempunyai 2 (dua) fungsi yaitu mempunyai nilai ekonomi dan nilai budaya.²¹

2.1.3. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) UUPA, Hak atas tanah terdiri dari:

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan,
- d. Hak pakai,
- e. Hak sewa,
- f. Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan,
- g. Hak atas tanah yang bersifat sementara yang diatur dalam Pasal 53 UUPA.

Adapun penjelasan dari macam-macam hak atas tanah diatas yaitu sebagai berikut:

- a. Hak Milik

Pengertian hak milik termuat di dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA.

Hak milik yaitu hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai seseorang atas tanah dengan tetap memperhatikan fungsi sosial dari tanah tersebut. Fungsi sosial atas suatu tanah termuat di dalam Pasal 6 UUPA.

²⁰ H.M. Arba. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2017, hlm. 7.

²¹ *Ibid.*, hlm. 9.

Turun-temurun adalah hak milik tidak mempunyai batasan waktu, dapat berlangsung selama pemegang hak milik masih hidup, jika pemegang hak meninggal dunia, hak milik dapat diteruskan kepada ahli warisnya. Terkuat yaitu hak milik merupakan hak yang paling kuat diantara hak atas tanah yang lain, tidak ada batasan waktu, tidak mudah untuk hapus, dan jika terdapat gangguan dari pihak lain mudah untuk mempertahankannya. Terpenuhi yaitu wewenang yang dimiliki oleh pemilik adalah yang paling luas daripada hak atas tanah yang lain, dapat dijadikan induk untuk hak atas tanah yang lain, dan pemilik mempunyai kebebasan untuk memanfaatkan tanahnya.²²

b. Hak Guna Usaha

Ketentuan tentang hak guna usaha disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b UUPA, lebih khusus diatur dalam Pasal 28 sampai Pasal 34 UUPA. Hak guna usaha diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, khususnya diatur dalam Pasal 2 sampai Pasal 18.

Hak guna usaha menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA yaitu hak seseorang untuk mengusahakan suatu tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dengan jangka waktu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 29 UUPA yaitu 35 tahun dan dapat diperpanjang selama 25 tahun. Penggunaannya diperuntukkan untuk usaha pertanian, perkebunan, perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha mempunyai luas maksimum dan luas minimum. Untuk perseorangan, luas maksimum yaitu 25 hektar dan luas minimumnya yaitu sebesar 5 hektar. Untuk badan hukum, luas maksimumnya yaitu ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan, dan luas minimumnya yaitu sebesar 5 hektar.²³

²² Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak – Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, 2010, hlm. 90.

²³ *Ibid.*, hlm. 98

c. Hak Guna Bangunan

Ketentuan tentang hak guna bangunan disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c UUPA, lebih khusus diatur dalam Pasal 35 sampai Pasal 40 UUPA. Hak guna bangunan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, khususnya diatur dalam Pasal 19 sampai Pasal 38. Berdasarkan Pasal 35 UUPA, hak guna bangunan merupakan hak untuk mempunyai dan mendirikan suatu bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, dengan jangka waktu selama 30 tahun dan jika terdapat keperluan dari pemegang haknya dengan melihat kondisi bangunannya maka jangka waktu dapat diperpanjang selama 20 tahun.

d. Hak Pakai

Ketentuan tentang hak pakai disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf d UUPA, lebih khusus diatur dalam Pasal 41 sampai Pasal 43 UUPA. Hak pakai diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, khususnya diatur dalam Pasal 39 sampai Pasal 58.

Hak pakai menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA merupakan hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah negara atau tanah hak milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditetapkan dalam keputusan pemberian oleh pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian dengan pemegang hak milik, bukan merupakan perjanjian sewa-menyewa ataupun perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asalkan tidak bertentangan dengan ketentuan undang-undang ini.

Jangka waktu hak pakai diatur di dalam Pasal 45 sampai dengan Pasal 49 PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Jangka waktu hak pakai berbeda sesuai dengan asal tanah dari hak pakai itu sendiri. Hak Pakai yang berasal dari tanah Negara dan hak pakai yang berasal dari tanah

hak pengelolaan mempunyai jangka waktu 25 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun. Jangka waktu hak pakai yang berasal dari tanah negara dan tanah hak pengelolaan juga dapat diperbarui untuk jangka waktu maksimal 25 tahun. Untuk hak pakai yang berasal dari tanah hak milik mempunyai jangka waktu selama 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang. Tetapi, jika terjadi kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang hak pakai, maka hak pakai dapat diperbarui dengan pemberian hak baru disertai dengan akta PPAT yang wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.²⁴

e. Hak Sewa

Hak sewa diatur didalam Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA. Hak sewa yaitu hak yang memberikan wewenang kepada seseorang atau badan hukum untuk mempergunakan tanah milik orang lain dengan menyerahkan sejumlah uang kepada pemilik tanah sebagai sewanya.²⁵

f. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan sejatinya bukan merupakan hak atas tanah yang sesungguhnya. Dikatakan demikian karena hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan tersebut tidak memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah. Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan merupakan bentuk aktualisasi dari hak ulayat. Tujuan diaturnya kedua hak ini di dalam UUPA adalah hanya untuk menyetarakan UUPA dengan hukum adat. Pasal 46 ayat (2) UUPA menerangkan bahwa penggunaan hak memungut hasil hutan secara sah tidak sendirinya memberikan hak milik kepada pengguna tersebut. Hak memungut hasil hutan diatur lebih lanjut dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1967 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kehutanan.²⁶

²⁴ *Ibid.*, hlm. 117 – 119.

²⁵ H. M. Arba, *Op. Cit.*, hlm. 123.

²⁶ Wibowo Tunardy, Hak-Hak atas Tanah, <http://www.jurnalhukum.com/hak-hak-atas-tanah/> Diakses Pada 7 November 2018 Pukul 15.06.

g. Hak yang Bersifat Sementara

Hak atas tanah yang bersifat sementara diatur di dalam Pasal 53 UUPA yang meliputi, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

1. Hak Gadai

Hak gadai adalah hubungan hukum antara seseorang dengan tanah milik orang lain, yang telah menerima sejumlah uang daripadanya. Selama uang gadai belum dikembalikan oleh pemberi gadai maka tanah tersebut akan tetap dikuasai oleh pemegang hak gadai dengan seluruh hasil dari tanah yang digadaikan tersebut akan menjadi milik pemegang hak gadai.²⁷

2. Hak Usaha Bagi Hasil

Hak usaha bagi hasil diatur dalam hukum adat. Hak usaha bagi hasil adalah hak seseorang atau badan hukum (dalam hal ini disebut sebagai penggarap) untuk melaksanakan usaha pertanian di atas tanah milik orang lain (dalam hal ini disebut pemilik) dengan kesepakatan bahwa hasilnya akan dibagi rata antara kedua belah pihak berdasarkan imbalan yang telah disepakati sebelumnya.²⁸

3. Hak Menumpang

Hak menumpang adalah hak yang memberikan wewenang pada seseorang untuk membangun dan mendiami rumah di atas tanah milik orang lain. Tanah tersebut dapat berupa tanah pekarangan yang masih kosong dan dapat pula di atas tanah tersebut sudah terdapat rumah lain milik pemilik tanah tersebut.²⁹

4. Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak sewa tanah pertanian juga diatur dalam hukum adat. Hak sewa tanah pertanian adalah suatu tindakan hukum yang berbentuk penyerahan penguasaan tanah pertanian oleh pemilik tanah pertanian kepada penyewa dengan jangka waktu tertentu

²⁷ *Ibid.*, hlm. 127.

²⁸ *Ibid.*, hlm. 128.

²⁹ Urip Santoso (ii), *Op. Cit.*, hlm. 143.

dan dengan memberikan sejumlah uang sewa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.³⁰

2.2. Hak Milik Atas Tanah

2.2.1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA, hak milik atas tanah merupakan hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah dengan tetap memperhatikan fungsi sosial yang dimiliki tanah tersebut. Turun-temurun yaitu hak milik atas tanah berlaku secara terus-menerus sepanjang pemilik hak atas tanah masih hidup, jika pemiliknya meninggal dunia hak milik dapat diteruskan kepada ahli warisnya dengan harus memenuhi syarat menjadi subjek hak milik. Terkuat yaitu hak milik atas tanah merupakan hak yang paling kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mudah untuk hapus, mudah untuk mempertahankannya dari usikan pihak lain, dan tidak terbatas oleh waktu. Terpenuh yaitu pemilik hak atas tanah memiliki wewenang yang luas untuk memanfaatkan tanahnya sesuai dengan keinginannya, tidak berpusat kepada hak atas tanah yang lain, dapat sebagai induk untuk hak atas tanah lainnya, intinya pemiliknya mempunyai wewenang yang sangat luas daripada hak atas tanah yang lain.³¹

2.2.2. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah

Berdasarkan Pasal 22 UUPA, hak milik atas tanah dapat terjadi dengan 3 cara, yaitu terjadinya hak milik atas tanah berdasarkan hukum adat, karena penetapan oleh pemerintah, dan berdasarkan ketentuan undang-undang.

1. Terjadinya hak milik atas tanah berdasarkan hukum adat

Hak milik atas tanah terjadi berdasarkan cara pembukaan tanah (pembukaan hutan) atau disebabkan oleh munculnya lidah tanah (*Aanslibbing*).³² Pembukaan tanah artinya pembukaan tanah (pembukaan hutan) yang dilaksanakan dengan cara bersama-sama oleh masyarakat hukum adat yang diketuai oleh ketua adat yang

³⁰ *Ibid.*, hlm. 145.

³¹ Urip Santoso (ii), *Loc. Cit.*, hlm. 90.

³² Urip Santoso (i), *Op. Cit.* hlm. 94.

berdasarkan pada 3 cara penggarapan yakni matok sirah matok galeng, bluburan, dan juga matok sirah gilir galeng.³³

Lidah tanah yaitu tanah yang muncul disebabkan oleh air sungai yang berbelok atau tanah yang muncul di tepi pesisir, dan terbentuk dari lumpur, lumpur tersebut semakin tinggi seiring dengan berjalannya waktu, dan kemudian menjadi keras, dan hasilnya menjadi tanah. Dalam hukum adat, pemilik tanah yang berbatasan dengan lidah tanah berhak untuk memiliki lidah tanah tersebut.³⁴ Untuk mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah, tanah yang terjadi berdasarkan hukum adat dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

2. Terjadinya hak milik atas tanah karena penetapan pemerintah

Terjadinya hak milik atas tanah yang demikian yaitu hak milik atas tanah yang awalnya merupakan tanah negara. Terjadinya hak milik atas tanah ini karena pemohon yang mengajukan permohonan pemberian hak milik atas tanah dengan memenuhi syarat-syarat dan menjalankan prosedur yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Jika pemohon telah memenuhi segala persyaratan yang ditetapkan, kemudian Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). Pemohon harus mendaftarkan SKPH pada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota agar dapat dicatat di dalam buku tanah dan sertifikat hak milik atas tanah dapat diterbitkan.³⁵

Pasal 3 dan Pasal 7 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara telah mengatur pejabat Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai wewenang untuk menerbitkan SKPH. Dalam hal prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi untuk terjadinya hak milik atas tanah yang berasal dari tanah

³³ Richard Eddy, *Aspek Legal Property – Teori, Contoh, dan Aplikasi*, Yogyakarta, Andi Offset, 2010, hlm. 5.

³⁴ *Ibid.*, hlm. 5.

³⁵ Urip Santoso(ii), *Op. Cit.*, hlm. 94-95.

negara diatur dalam Pasal 8 hingga Pasal 16 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

3. Terjadinya hak milik atas tanah berdasarkan ketentuan undang - undang

Terjadinya hak milik atas tanah ini disebabkan oleh konversi (perubahan) berdasarkan UUPA atau dapat disebut juga karena undang-undang yang melahirkannya, sebagaimana diatur dalam ketentuan pada Pasal I, Pasal II, dan Pasal VII ayat (1) Ketentuan Konversi UUPA.³⁶

Pada tanggal 24 September 1960, setelah disahkannya UUPA, semua hak atas tanah yang berlaku sebelum disahkannya UUPA, seperti hak atas tanah barat dan hak atas tanah berdasarkan hukum adat harus diubah menjadi hak atas tanah yang ditentukan di dalam UUPA. Yang dimaksud dengan konversi yaitu berubahnya status hak atas tanah yang ada sebelum disahkannya UUPA yaitu hak-hak atas tanah barat (hak *agrarisch eigendom*, hak *landerijenbezitrecht*, *altijdurende erpacht*, hak *opstal*) dan hak atas tanah adat (*yasan*, *andarbeni*, *hak atas druwe*, *pesini*, *grant sultan*) diubah atau dikonversi menjadi hak-hak atas tanah yang ditentukan dalam UUPA.³⁷

2.2.3. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah

Berdasarkan Pasal 27 UUPA, hak milik atas tanah dapat hapus apabila:

a. Menjadi tanah negara:

1. Dikarenakan oleh pencabutan hak yang berdasarkan pada ketentuan Pasal 18 UUPA

Berdasarkan ketentuan di dalam Pasal 18 UUPA, hak-hak atas tanah dapat dicabut demi kepentingan umum, kepentingan bangsa, kepentingan negara, dan juga kepentingan bersama dari

³⁶ *Ibid.*, hlm. 95

³⁷ Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Jakarta, Kencana, 2017, hlm. 28 – 29.

rakyat, dengan disertai ganti kerugian yang memadai yang berdasar pada cara-cara yang telah ditetapkan oleh undang-undang.³⁸

2. Karena pemiliknya menyerahkan tanahnya secara sukarela

Hapusnya hak milik secara suka rela dilakukan oleh pemegang hak milik secara suka rela, dengan menyerahkan hak milik kepada negara sehingga hak milik menjadi hapus dan menjadi tanah negara. Umumnya penyerahan secara suka rela tersebut bertujuan supaya diberikan kepada pihak tertentu suatu hak atas tanah yang lain, seperti misalnya hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, atau hak pengelolaan.³⁹

3. Karena tanah yang ditelantarkan

Hak milik atas tanah dapat hapus dikarenakan oleh pemegang hak milik atas tanah yang dengan sengaja menelantarkan tanahnya dan tidak mempergunakan tanahnya sesuai dengan sifat dan tujuan atau keadaan dari tanah tersebut.⁴⁰

4. Karena pemilik haknya tidak memenuhi syarat untuk menjadi subjek hak milik atas tanah

Berdasarkan Pasal 21 ayat (3) UUPA, orang asing yang mendapatkan hak milik yang berdasarkan pada pencampuran harta karena perkawinan atau karena warisan tanpa wasiat, dan juga warga negara Indonesia yang memiliki hak milik yang setelah berlakunya UUPA kehilangan kewarganegaraannya maka harus melepaskan hak milik tersebut sejak didapatnya hak milik tersebut atau sejak hilangnya kewarganegaraan tersebut.⁴¹

b. Tanahnya musnah, misalnya dikarenakan oleh bencana alam

Oleh karena tanah yang sebagai objek hak milik musnah, maka pemilik tidak lagi dapat memanfaatkan tanahnya dan haknya pun akan hapus. Musnahnya tanah tersebut dapat dikarenakan oleh longsor atau berubahnya aliran sungai.⁴²

³⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan widjaja, *Hak – Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, 2005, hlm. 19.

³⁹ *Ibid.*, hlm. 20 – 21.

⁴⁰ *Ibid.*, hlm. 23

⁴¹ *Ibid.*, hlm. 25

⁴² *Ibid.*, hlm. 26.

2.3. Pendaftaran Tanah

2.3.1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pengertian mengenai pendaftaran tanah tidak termuat di dalam UUPA, begitu juga dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah juga tidak memuat mengenai pengertian Pendaftaran tanah. Pengertian pendaftaran tanah baru termuat setelah berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Secara terminologi, pendaftaran tanah berasal dari kata *cadaster* (Bahasa Belanda) yang artinya suatu istilah teknis untuk suatu rekaman, menunjukkan pada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari kata *capistratum* (Bahasa Latin) yang berarti *register* atau unit yang dibuat untuk pajak tanah Romawi. *Cadaster* dapat diartikan sebagai alat yang tepat untuk memberikan suatu uraian dan identifikasi sebagai rekaman yang berkesinambungan dari hak atas tanah.⁴³

Menurut Boedi Harsono, pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara atau pemerintah dengan terus-menerus dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, dan penyajian data tertentu, untuk kepentingan rakyat, mengenai tanah-tanah tertentu yang terdapat di wilayah tertentu, dalam rangka untuk memberikan suatu jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk pula penerbitan tanda bukti haknya dan pemeliharannya.⁴⁴

Sedangkan menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah dengan cara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur, mengenai pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, dan juga pemeliharaan data fisik⁴⁵ dan data yuridis⁴⁶, yang berbentuk peta dan daftar tentang bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberia surat

⁴³ A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta, Mandar Maju, 1999, hlm. 19

⁴⁴ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 72.

⁴⁵ Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksud data fisik yaitu keterangan tentang batas, letak, luas, dan keterangan adanya bangunan di atas tanah yang didaftar.

⁴⁶ Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksud data yuridis yaitu keterangan tentang status hukum bidang tanah, pemegang hak, hak pihak lain, dan beban lain yang membebani.

sebagai tanda bukti haknya untuk bidang-bidang tanah yang telah terdapat haknya dan hak milik atas satuan rumah susun, dan hak-hak tertentu yang membebaninya.

2.3.2. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Menurut Sudikno Mertokusumo, terdapat 2 asas dalam pendaftaran tanah, yaitu:⁴⁷

a. Asas Specialiteit

Asas ini berarti bahwa pendaftaran tanah harus dilaksanakan berlandaskan pada peraturan perundang-undangan yang secara teknis memuat mengenai pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya.

b. Asas Publisitas

Asas ini berarti bahwa data yuridis mengenai subjek haknya, jenis hak atas tanahnya, dan bagaimana peralihan hak dan pembebanannya mempunyai sifat terbuka untuk umum, sehingga semua orang dapat melihatnya.

Pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dilakukan menurut asas:

a. Asas Sederhana

Asas ini bertujuan supaya ketentuan-ketentuan pokok serta prosedur pendaftaran tanah dapat mudah dipahami oleh pihak yang berkepentingan, khususnya pemegang hak atas tanah.

b. Asas Aman

Asas ini bertujuan supaya kegiatan pendaftaran tanah dilaksanakan dengan cermat dan teliti agar hasil dari pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum yang sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah.

c. Asas Terjangkau

Asas ini diperuntukkan bagi pihak-pihak yang membutuhkan, terutama pihak yang perekonomiannya rendah. Dengan adanya asas ini

⁴⁷ Urip Santoso (ii), *Op. Cit.*, hlm. 290.

diharapkan setiap pelayanan dalam rangka pendaftaran tanah dapat terjangkau oleh pihak yang membutuhkan.

d. Asas Mutakhir

Asas ini mengharuskan agar data pendaftaran tanah dapat dipelihara secara terus-menerus dan berkesinambungan, dengan demikian data yang tersimpan di kantor pertanahan dapat sesuai dengan keadaan yang sesungguhnya di lapangan.

e. Asas Terbuka

Asas ini memberikan kemudahan kepada masyarakat untuk mendapatkan keterangan yang benar mengenai data fisik dan data yuridis setiap saat di kantor pertanahan kabupaten/kota.

2.3.3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Menurut ketentuan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah dilakukan dengan tujuan untuk:

- a. Memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemegang hak atas suatu bidang tanah, hak atas satuan rumah susun, ataupun hak lain yang terdaftar supaya dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinyalah pemegang hak yang bersangkutan.

Memberikan kepastian hukum adalah tujuan yang termuat dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang mana tujuan ini adalah tujuan yang paling utama dalam pendaftaran tanah. Dengan demikian, memperoleh sertifikat merupakan hak dari pemegang hak atas tanah dan bukan hanya sebagai fasilitas.⁴⁸

Kepastian hukum dalam tujuan pendaftaran tanah berupa:⁴⁹

1. Kepastian status hak yang terdaftar

Dengan pendaftaran tanah, kita dapat mengetahui dengan pasti status hak yang terdaftar, apakah itu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pengelolaan, hak pakai, hak milik ataskah satuan rumah susun, hak tanggungan, ataupun tanah wakaf.

⁴⁸ Urip Santoso (ii), *Op. Cit.*, hlm. 292.

⁴⁹ *Ibid.*, hlm. 293.

2. Kepastian subjek hak yang terdaftar

Dengan pendaftaran tanah kita dapat mengetahui dengan pasti siapa pemegang haknya, apakah itu perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, ataukah badan hukum.

3. Kepastian objek hak yang terdaftar

Dengan pendaftaran tanah kita dapat mengetahui dengan pasti mengenai letak, batas, dan luas tanah.

- b. Memberikan informasi kepada pihak-pihak yang bersangkutan termasuk pemerintah agar dapat dengan mudah mendapatkan data yang dibutuhkan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang terdaftar.

Dengan terlaksananya pendafatara tanah, baik pemerintah maupun masyarakat dapat dengan mudah mengakses informasi mengenai data fisik dan data yuridis di kantor pertanahan kabupaten/kota jika akan melakukan suatu perbuatan hukum yang menyangkut bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang telah terdaftar.

- c. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Terlaksananya pendaftaran tanah dengan baik adalah dasar dan wujud dari tertib administrasi pertanahan. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan tersebut, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun yang menyangkut pembebanan, peralihan, serta hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun harus didaftarkan.

2.3.4. Objek Pendaftaran Tanah

Mengacu pada Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, objek pendaftaran tanah mencakup:

- a. Bidang tanah yang dimiliki berdasarkan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai

b. Hak Pengelolaan

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan, hak pengelolaan merupakan hak menguasai dari negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian diberikan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan kegunaan tanah, mempergunakan tanah untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya, memberikan bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau menjalin kerja sama dengan pihak ketiga.

c. Tanah Wakaf

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, wakaf merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh orang atau badan hukum yang memisahkan sebagian harta kekayaannya yang berupa tanah dengan status hak milik dan melembagakannya selamanya untuk kepentingan umum atau kepentingan peribadatan berdasarkan pada ajaran islam.

d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Satuan rumah susun berdasarkan pada Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun merupakan unit rumah susun yang mempunyai tujuan utama yaitu untuk dipergunakan dengan cara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan memiliki sarana penghubung ke jalan umum. Sedangkan menurut Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, kepemilikan satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan rumah susun yang sifatnya perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, tanah bersama, serta benda bersama.

e. Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, hak tanggungan merupakan hak jaminan yang

dibebankan pada hak atas tanah seperti halnya yang tertuang di dalam UUPA, beserta atau tidak beserta benda-benda lain yang satu kesatuan dengan tanah tersebut, untuk keperluan pelunasan utang tertentu, yang memberi kedudukan yang diutamakan pada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain.

f. Tanah Negara

Berdasarkan Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tanah negara atau yang disebut dengan tanah yang dikuasai langsung oleh negara merupakan tanah yang tidak dimiliki dengan suatu hak atas tanah.

2.3.5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pelaksanaan pendaftaran tanah terdiri dari pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kali

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah untuk pertama kali yaitu pendaftaran yang dilakukan pada objek pendaftaran tanah yang belum pernah didaftarkan. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan dengan cara pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.⁵⁰

Menurut Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pendaftaran tanah secara sistematis yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilaksanakan dengan cara serentak yang mencakup semua objek pendaftaran tanah yang belum pernah didaftarkan dalam wilayah desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan berdasarkan suatu rencana kerja dan dilaksanakan pada wilayah yang telah ditetapkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan kegiatan

⁵⁰ Urip Santoso (ii), *Op. Cit.*, hlm. 206.

pendaftaran tanah secara sistematis dibantu oleh panitia adjudikasi, yang mana panitia adjudikasi dibentuk oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional.⁵¹

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah secara sporadik yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang mencakup satu atau beberapa objek pendaftaran tanah di dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan yang dilakukan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan berdasarkan permintaan pihak yang berkepentingan. Apabila di suatu wilayah desa atau kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftaran tanah dilakukan dengan pendaftaran tanah secara sporadik.⁵²

2. Pemeliharaan data pendaftaran tanah

Berdasarkan Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pemeliharaan data pendaftaran tanah yaitu pendaftaran tanah untuk menyelaraskan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar nama, daftar tanah, buku tanah, surat ukur, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang mungkin terjadi kemudian. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan jika terdapat perubahan data fisik ataupun data yuridis objek pendaftaran tanah yang sudah terdaftar. Pemegang hak diwajibkan untuk mendaftarkan perubahan data fisik atau data yuridis kepada kantor pertanahan kabupaten/kota untuk selanjutnya dicatat dalam buku tanah.⁵³

2.4. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Terdapat beberapa peraturan yang mengatur tentang pendaftaran tanah sistematis lengkap, baik peraturan yang lama maupun peraturan yang baru, yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional

⁵¹ *Ibid.*, hlm. 206

⁵² A. P. Parlindungan, *Op. Cit.*, hlm. 91.

⁵³ *Ibid.*, hlm. 308.

Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Kemudian di tahun 2017 juga, dikeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Karena pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap masih terdapat beberapa masalah, sehingga perlu untuk dilakukan penyempurnaan materi, maka pada tahun 2018, disahkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah sistematis lengkap yaitu kegiatan pendaftaran tanah pertama kali yang dilaksanakan secara serentak mengenai semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia di dalam satu wilayah desa/kelurahan atau yang tingkatnya sama dengan itu yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk kepentingan pendaftarannya.

Mengacu pada ketentuan Pasal 4 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, obyek dari pendaftaran tanah sistematis lengkap yaitu meliputi keseluruhan bidang tanah tanpa terkecuali yang belum pernah didaftarkan, baik bidang tanah yang belum terdapat hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak yang telah mempunyai hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah. Objek pendaftaran tanah sistematis lengkap yang dimaksud tersebut meliputi bidang tanah yang telah ada tanda batasnya maupun bidang tanah yang belum ada tanda batasnya dan akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Pendaftaran tanah sistematis lengkap mempunyai tujuan seperti yang tertuang didalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018. Tujuan pendaftarannya tanah sistematis lengkap yaitu untuk mempercepat pemberian

kepastian hukum dan perlindungan hukum mengenai hak atas tanah rakyat dengan cara pasti, aman, sederhana, cepat, adil, terbuka, merata, serta akuntabel, sehingga dapat membuat kehidupan masyarakat menjadi lebih sejahtera dan makmur.



BAB IV

PENUTUP

4.1. Kesimpulan

1. Bentuk jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yaitu dengan diterbitkannya sebuah sertipikat sebagai bukti kuat kepemilikan tanah. Sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh Indonesia merupakan sistem publikasi pendaftaran tanah negatif yang berunsur positif. Berdasarkan sistem publikasi tersebut, pemegang sertipikat masih terdapat kemungkinan untuk digugat oleh pihak lain yang merasa berhak atas tanah. Tetapi berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pemegang sertipikat tidak dapat lagi digugat karena sertipikat hak atas tanah dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang mutlak kepada pemegang sertipikat jika dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kantor pertanahan ataupun mengajukan gugatan kepada pengadilan negeri setempat.
2. Akibat hukum jika terdapat peserta PTSL yang tidak memenuhi persyaratan PTSL yaitu dapat lanjut mengikuti program PTSL dengan menggantinya dengan persyaratan yang lain dan tidak dapat mengikuti lagi program PTSL dikarenakan syarat tersebut harus dipenuhi. Terhadap peserta PTSL yang bukti kepemilikan tanahnya kurang atau tidak lengkap, peserta PTSL dapat menggantinya atau melengkapinya dengan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik. Apabila peserta PTSL tidak berkenan membuat surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah maka yang bersangkutan tidak dapat lagi mengikuti program PTSL. Kemudian terhadap bidang tanah yang merupakan tanah P3MB, Prk 5, Rumah Golongan III yang belum lunas sewa beli, Tanah Ulayat, Tanah Absente, dan tanah kelebihan maksimum tidak dapat didaftarkan melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap.

4.2. Saran

1. Karena sebelum 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum dari kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap tidak mutlak, maka sebaiknya pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai penyelenggara pendaftaran tanah sistematis lengkap harus berusaha lebih jeli dan lebih teliti dalam memastikan keakuratan data objek dan data subjek dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap agar sejauh mungkin dapat disajikan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran. Hal ini dibutuhkan agar dapat mengurangi terjadinya sengketa di bidang pertanahan yang dikarenakan kesalahan administrasi pada saat pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap.
2. Untuk meminimalisir terjadinya sengketa tanah yang dikarenakan keterangan yang tidak benar di dalam surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik, sebaiknya peran dan koordinasi masyarakat dan pemerintah desa/kelurahan lokasi PTSL tidak diabaikan dalam pembuatan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah. Surat penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik harus terdapat pengakuan dan dibenarkan oleh masyarakat desa setempat (terutama oleh masyarakat yang tempat tinggalnya berbatasan dengan tanah yang bersangkutan) dan oleh pemerintah desa/kelurahan yang menjadi lokasi PTSL.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- A.P. Parlindungan. 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Mandar Maju.
- Aartje Tehupeioriy. 2012. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Swadaya Grup.
- Arba. 2017. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Boedi Harsono. 2013. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Trisakti.
- Dyah Ochtarina Susanti dan A'an Efendi. 2014. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- G. Kartasapoetra, dkk. 1991. *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Herowati Poesoko. 2011. *Diktat Mata Kuliah Metode Penulisan Dan Penelitian Hukum. Fakultas Hukum*. Universitas Jember.
- Jhonny Ibrahim. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif Edisi Revisi*. Malang: Banyumedia Publishing.
- Kartini Muljadi dan Gunawan widjaja. 2005. *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Peter Mahmud Marzuki, 2010. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Richard Eddy. 2010. *Aspek Legal Property-Teori, Contoh, dan Aplikasi*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Urip Santoso. 2010. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- . 2013. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.
- . 2017. *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Jakarta: Kencana.
- Widhi Handoko. 2014. *Kebijakan Hukum Pertanahan : Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*. Yogyakarta : Thofa Media.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok – Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – benda yang Berkaitan dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan

Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian

Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

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

C. JURNAL

Asep Hidayat, Engkus, Hasna Afra N. 2018. Implementasi Kebijakan Menteri Agraria dan Tata Ruang tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Jurnal Pembangunan Sosial*. Vol. 1 No. 1: 100-109.

<https://journal.uinsgd.ac.id/index.php/temali/article/view/2765/1806>,
Diakses Pada 08 Oktober 2018 Pukul 10.15

Dian Aries Majiburohman. 2018. Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Jurnal Bhumi*. Vol. 4 No. 1: 88-101.
<https://jurnalbhumi.stpn.ac.id/index.php/JB/article/view/217>, Diakses Pada 08 Oktober 2018 Pukul 13.02

Indra Yudha Koswara. 2016. Pendaftaran Tanah Sebagai Wujud Kepastian Hukum dalam Rangka Menghadapi Masyarakat Ekonomi Asean (MEA). *Jurnal Hukum Positum*. Vol. 1 No. 1: 24-38.
<https://journal.unsika.ac.id/index.php/positum/article/view/525/488>,
Diakses Pada 31 Oktober 2018 Pukul 10.16

Istiqamah. 2018. Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terhadap Kepemilikan Tanah. *Jurnal Jurisprudentie*. Vol. 5 No. 1: 226-235,
<http://journal.uinalauddin.ac.id/index.php/Jurisprudentie/article/view/5814/5055>, Diakses Pada 31 Oktober 2018 Pukul 19.00

D. INTERNET

Kabupaten Banyuwangi. 2017. *Data Persebaran Penduduk*.
<https://www.banyuwangikab.go.id/profil/kependudukan-dan-naker.html>
Diakses Pada 20 Januari 2019 Pukul 19.20

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. 2018. *Program PTSL Pastikan Penyelesaian Sertipikasi Tanah Akan Sesuai Target*.
<https://www.atrbpn.go.id/Berita/Narasi-Tunggal/program-ptsl-pastikan-penyelesaian-sertipikasi-tanah-akan-sesuai-target-75155> Diakses Pada 8 Oktober 2018 Pukul 14.56

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. 2018. *Publikasi Lokasi PTSL*. <https://www.atrbpn.go.id/PUBLIKASI/Lokasi-PTSL> Diakses Pada 8 Oktober 2018 Pukul 16.40

Wibowo Tunardy. 2013. *Hak-Hak atas Tanah*. <http://www.jurnalhukum.com/hak-hak-atas-tanah/> Diakses Pada 7 November 2018 Pukul 15.06

<https://obatrindu.com/contoh-motto-hidup-yang-bagus/> Diakses Pada 2 Maret 2019 Pukul 16.20

