

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **1.1 Landasan Teori**

##### **1.1.1 Teori Pertanahan**

Menurut Murrad, Pertanahan adalah sebuah kebijakan yang telah ditetapkan oleh pemerintah yang berfungsi untuk mengatur hubungan hukum antara tanah dengan orang.<sup>1</sup> Pertanahan memiliki obyek yang sangat penting antara lain tanah dan pemegang haknya, sehingga tanah dapat didefinisikan menurut Supriadi sebagai hak dasar untuk menguasai tanah Negara yang mana hak hak tersebut meliputi hak-hak atas permukaan bumi yang disebut dengan tanah. Tanah tersebut bisa dimiliki maupun diberikan kepada orang-orang maupun dimiliki seara bersama-sama serta dapat dimiliki oleh badan hukum.<sup>2</sup>

Tanah yang telah dimiliki oleh orang-orang maupun badan hukum haruslah memiliki hak kepemilikan atas tanah yang mana hak atas tanah tersebut dapat memberikan wewenang kepada pemegang hak atas tanahnya untuk mengelola tanah tersebut agar memberikan manfaat bagi pemegang hak atas tanah tersebut.<sup>3</sup> Dalam dunia pertanahan tidak luput dari sistem administrasi pertanahan yang memiliki peranan penting dalam pengurusan hak atas tanah sehingga murad menyimpulkan bahwa administrasi pertanahan merupakan sebuah kegiatan organisasi yang menjalankan kebijakan kebijakan yang telah ditetapkan oleh pemerintah khususnya dalam bidang pertanahan dengan memanfaatkan dan menggerakkan sumber daya untuk mewujudkan tujuan Perundang-undangan.<sup>4</sup>

Administrasi Pertanahan harus dapat memberikan pelayanan yang berkualitas mengingat kegiatan-kegiatan yang dilakukan berhubungan

---

<sup>1</sup>Siti Hardianti Rukmana Manurung. (2017). *Strategi Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru dalam Meminimalisir Permasalahan Tumpang Tindih Sertifikat Tanah (Overlapping) di Kota Pekanbaru*. Jurnal JOM FOSIP. Vol.4. No. 2. hlm. 6-7.

<sup>2</sup> Ibid.

<sup>3</sup> Ibid.

<sup>4</sup> Ibid

dengan kepemilikan atas tanah sehingga masyarakat bisa mendapat jaminan kepastian hukum yang mudah melalui sistem administrasi pertanahan yang baik. Tanah merupakan wadah untuk menggambarkan karakter seseorang dalam membangun identitas yang bermoral. Hak individu dengan tanah memiliki hubungan yang berkesinambungan dan tidak dapat dipisahkan.<sup>5</sup>

Dunia Pertanahan erat kaitannya dengan konflik yang menimbulkan permasalahan di lingkungan masyarakat, sehingga hak memiliki peranan yang penting dalam kepemilikan atas tanah. Leon Duguit diperkuat dengan pandangan Carl Wellman memberikan penjelasan bahwa fungsi suatu hak dapat mengatasi konflik permasalahan serta dapat memberikan sebuah prioritas hukum. Dari pernyataan para ahli di atas dapat diambil kesimpulan bahwa fungsi hak berkaitan dengan pengakuan terhadap kepentingan pribadi sehingga mereka yang memiliki hak atas tanah memiliki kebebasan untuk bertindak terhadap tanah yang diwakilinya.

Pendapat Leon Duguit diperkuat dengan pandangan Carl Wellman yang menyatakan fungsi suatu hak adalah untuk mengatasi konflik permasalahan dengan memberikan jendela hukum untuk memberikan ruang kepada seseorang dalam menyampaikan harapannya.<sup>6</sup>

### 1.1.2 Teori Kebijakan

Perumusan sebuah kebijakan adalah tahap yang paling penting dalam membentuk sebuah kebijakan publik. Menurut Charles Lindblom dan beberapa ahli yang lain, dalam merumuskan sebuah kebijakan harus memahami orang-orang yang terlibat dalam proses pembentukan sebuah kebijakan. Bahwa untuk memahami siapa yang berhak merumuskan kebijakan maka harus dikaji terlebih dahulu sifat dan karakter pemeran atau (*participants*) meliputi tupoksi apa saja yang harus mereka lakukan, bagaimana cara mereka bekerjasama antara satu dengan lainnya, serta

---

<sup>5</sup> Triana Rejekiingsih. (2016). *Asas Fungsi Sosial hak atas tanah pada Negara hukum (suatu tinjauan dari teori, yuridis, dan penerapannya di Indonesia)*. Jurnal Yustisia, Vol.2. No. 5. hlm. 304.

<sup>6</sup>*Ibid*, hlm. 306

wewenang dan bentuk kekuasaan apa saja yang mereka miliki agar dapat merumuskan sebuah kebijakan yang baik dan berkualitas.<sup>7</sup>

Kebijakan yang telah ditetapkan harus memiliki kebijaksanaan karena menurut Carl Friedrich menyatakan bahwa kebijaksanaan merupakan sesuatu yang dicita-citakan oleh semua orang khususnya kebijaksanaan dalam sebuah kebijakan, sehingga adanya kebijaksanaan dalam sebuah kebijakan dapat mengatasi adanya hambatan-hambatan dan permasalahan yang muncul agar dapat mencapai tujuan dan dapat melaksanakan kebijakan sebagaimana mestinya.<sup>8</sup>

Maka kebijakan publik menurut pakar kebijakan yaitu Robbert Eyestone merupakan sebagai hubungan suatu unit pemerintah dengan lingkungannya. Apa yang telah diungkapkan oleh Robbert Eyestone sejalan dengan pemikiran Thomas R. Dyeyang menyatakan bahwa kebijakan publik merupakan segala sesuatu yang dipilih oleh pemerintah untuk dilakukan atau tidak dilakukan.<sup>9</sup> Kebijakan menurut Mustopadidjaya adalah suatu bentuk pengamatan untuk menemukan sebuah permasalahan yang ada di masyarakat dengan memberikan sebuah solusi yang tepat terhadap permasalahan tersebut.<sup>10</sup>

Mengacu pada Hogwood dan Gunn, Bridgman dan Davis menyatakan bahwa kebijakan publik sedikitnya mencakup hal-hal seperti:

- a. Bidang kegiatan yang menggambarkan cita-cita dan harapan yang ingin dicapai.
- b. Proposal tertentu sebagai alat untuk menentukan keputusan pemerintah terhadap bidang kegiatan yang telah dipilih.

---

<sup>7</sup> Antik Bintari. (2016). *Formulasi Kebijakan Pemerintah tentang Pembentukan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) Perseroan Terbatas (PT) Mass Rapid Transit (MRT) Jakarta di Provinsi DKI Jakarta*. Jurnal Ilmu Pemerintahan. Vol. 2, No. 2. Hlm. 223. ISSN 2442-5958.

<sup>8</sup> A. Syamsu Alam. (2012). *Analisis Kebijakan Publik Kebijakan Sosial di Perkotaan Sebagai Sebuah Kajian Implementatif*. Jurnal Ilmiah Ilmu Pemerintahan. Vol. 1. No. 3.. Hlm . 81. e-ISSN 2503-4952.

<sup>9</sup>*Ibid.* hlm. 81-82

<sup>10</sup>*Ibid.* hlm. 82.

- c. Kewenangan formal yang disampikan melalui undang-undang atau peraturan pemerintah sebagai pedoman terhadap bidang kegiatan yang akan dilaksanakan.
- d. Program, yaitu sebuah bentuk kegiatan yang akan direalisasikan dengan memanfaatkan sumber daya dan strategi yang tepat agar mencapai tujuan yang diharapkan
- e. Keluaran (*output*), yaitu hasil dari program yang dilaksanakan sebagai produk akhir program tersebut.<sup>11</sup>

### 1.1.3 Teori Perjanjian

Subekti mengatakan melalui pendapatnya perikatan merupakan suatu bentuk hubungan dalam lingkup hukum yang melibatkan dua orang atau dua pihak yang saling berhubungan, dimana masing-masing pihak memiliki kewajiban yang harus dipenuhi. Masing-masing pihak memiliki kewajiban antara lain ada pihak yang menuntut dan ada pihak yang harus berkewajiban memenuhi tuntutan yang dilayangkan oleh pihak lain. Perjanjian tidak jauh berbeda dengan perikatan karena istilah tersebut memang sama. Perjanjian menurut Subekti adalah seseorang yang berjanji kepada orang lain, janji yang dilakukan dua orang tersebut bertujuan untuk melakukan sesuatu.<sup>12</sup>

Pendapat Abdul Kadir Muhammmad tidak jauh berbeda dengan pendapat Subekti. Perikatan merupakan keadaan atau peristiwa hukum yang dilakukan antara orang satu dengan orang lain untuk mengadakan suatu hubungan hukum. Pada intinya Perjanjian atau perikatan merupakan suatu perjanjian yang dilakukan antara kedua belah pihak dimana menimbulkan kata sepakat dan menimbulkan sbuat akibat hukum.<sup>13</sup>

Pasal 1313 KUH perdata menjelaskan bahwa “Suatu perjanjian (persetujuan) adalah suatu perbuatan dengan nama satu orang, atau lebih

---

<sup>11</sup>*Ibid.* Hlm. 81

<sup>12</sup> Hananto Prasetyo. (2017). Pembaharuan Hukum Perjanjian Sportentertainment Berbasis Nilai Keadilan. Jurnal Pembaharuan Hukum. Vol. 4. No. 1. Hlm. 66.

<sup>13</sup> *Ibid*

mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Maksud dari pasal diatas adalah bahwa sebuah persetujuan merupakan suatu perbuatan dilakukan oleh satu orang dengan orang lain atau lebih dan mengikatkan dirinya kepada orang lain. Selain pasal diatas juga terapat Pasal 1338 KUH Perdata yang mengatur perjanjian, bahwasannya

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai deengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan ini tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik “. Artinya suatu perjanjian harus didasari dengan itikad baik. Asas Konsensualitas yang dijelaskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata memberikan pengertian bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan atas dasar kesepakatan antara kedua belah pihak. Tanpa adanya kesepakatan antara kedua belah pihak tidak akan terjadi sebuah perjanjian, karena dalam perjanjian tidak boleh ada yang dirugikan. Terdapat pihak yang menuntut hak , dan juga terdapat pihak yang harus memenuhi tuntutan tersebut.<sup>14</sup>

Syarat sahnya perjanjian juga telah diatur pula dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Terdapat syarat subyektif dan syarat obyektif sebagai syarat sahnya perjanjian.<sup>15</sup>

a. Syarat Subyektif :

1. Sepakat (Pasal 1321-1328)

Kata sepakat harus timbul dari hati nurani setiap pihak yang melakukan perjanjian tanpa ada suatu paksaan apapun dari pihak lain. Perjanjian dianggap cacat apabila mengandung paksaan atau intimidasi, mengandung penipuan yang timbul dari sebuah kejahatan tipu muslihat serta mengandung kekhilafan atau kekeliruan terhdap obyek maupun subyek perjanjian atau biasa disebut *error in persona*. Kesepakatan yang telah terjadi karena

---

<sup>14</sup> *Ibid*

<sup>15</sup> *Ibid*. hlm. 69-70

adanya paksaan dan hal hal lain yang disebutkan diatas bisa dibatalkan.<sup>16</sup>

## 2. Cakap (Pasal 1329-1331)

Kata cakap adalah seseorang yang dianggap mampu melakukan perjanjian. Pihak yang dianggap cakap merupakan pihak yang telah dewasa usianya yait usia 21 tahun, apabila di usia dibawah 21 tahun telah menikah maka telah dianggap cakap melakukan sebuah perjanjian, pihak yang tidak terganggu jiwanya serta orang berada dibawah pengampunan.<sup>17</sup>

### b. Syarat Obyektif :

#### 1. Suatu hal tertentu (Pasal 1332-1334)

Suatu hal tertentu menyebutkan bahwa sebuah perjanjian harus terdapat objek yang diperjanjikan. Objek tersebut berupa barang yang dapat diperdagangkan. Barang-barang yang menjadi obyek merupakn barang yang tidak dilarang dalam Undang-undang. Apabila tidak terdapat objek dalam sebuah perjanjian makan perjanjian tersebut batal demi hukum.<sup>18</sup>

#### 2. Suatu sebab atau kuasa yang halal (Pasal 1335-1337)

Sahnya kausa yang halal merupakan persetujuan yang telah ditentukan dalam sebuah perjanjian. Apabila obyek yang ada dalam sebuah perjanjian adalah illegal dan bertentangan dengan norma-norma yang ada, bertentangan dengan kesusilan, dan bertengan dengan Undang-undang maka perjanjian tersebut batal demi hukum.<sup>19</sup>

## 1.2 Landasan Hukum

Beberapa landasan hukum tentang pendaftaran tanah adalah sebaagai berikut :

---

<sup>16</sup> Ibid

<sup>17</sup> Ibid

<sup>18</sup> Ibid

<sup>19</sup> Ibid

### 1.2.1 Undang-Undang Dasar 1945

- a. Pasal 28 huruf h ayat (4) UUD 1945 yang menyatakan bahwa “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”. Arti dari pasal ini adalah dalam suatu konsep hukum hubungan yang terjalin antara orang dengan benda merupakan hubungan yang disebut hak. Dalam hubungannya dengan hak milik atas tanah.<sup>20</sup>
- b. Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 yang merupakan landasan utama pembangunan nasional dalam bidang pertanahan yang menyatakan bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat”. Maksud dari pasal diatas adalah bahwa seluruh kekayaan alam yang ada di wilayah nega Republik Indonesia digunakan demi kesejahteraan dan kemakmuran rakyat.

### 1.2.2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA)

- 1) Pasal 19 UUPA mengatur
  - a) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah”. Kepastian hukum yang dimaksud dalam pendaftaran tanah antara lain:
    - (1) Kepastian hukum mengenai orang atau badan yang menjadi pemegang hak (subjek hak);
    - (2) Kepastian hukum mengenai lokasi, batas, serta luas suatu bidang tanah hak (objek hak); dan
    - (3) Kepastian hukum mengenai haknya.<sup>21</sup>

<sup>20</sup>IndriHadiswati. . (2014). Kepastan Hukum dan Perlindungan Hukum Hak atas Tanah. Jurnal Ahkam. Vol. 2. No. 1. Hlm. 126.

<sup>21</sup> Istiqamah. Opcit. hlm. 227.

- b) Pendaftaran tanah tersebut meliputi kegiatan:
  - (1) pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah,
  - (2) pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut,
  - (3) pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat
- c) Pendaftaran tanah diselenggarakan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial, ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri
- d) Biaya pendaftaran tanah akan diatur dengan Peraturan Pemerintah dengan ketentuan bagi rakyat tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya.<sup>22</sup>

### 1.2.3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan pedoman hukum yang pertama dalam Pendaftaran Tanah. Dasar awal bagi lembaga yang memiliki wewenang dalam pengurusan pendaftaran tanah adalah aturan Pemerintah Tersebut. Pelaksananya pun juga mengacu pada Pasal 19 UUPA, sehingga Peraturan Pemerintah ini memiliki kedudukan yang amat penting. Peraturan Pemerintah menjadi pondasi paling bawah untuk mewujudkan sebuah Program Catur Tertib Pertanahan dalam Hukum Agraria yang diterapkan di Indonesia.<sup>23</sup> Menurut Maria S.W Sumardjono menyatakan yang melatarbelakangi terbitnya Peraturan Menteri Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah munculnya kesadaran akan semakin pentingnya peran dan fungsi dari tanah dalam pembangunan sehingga memerlukan sebuah kepastian hukum di bidang pertanahan.<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup> Ibid.

<sup>23</sup> Ibid. hlm. 228.

<sup>24</sup> Ibid. hlm. 229.

#### **1.2.4 Intruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.**

Intruksi Presiden ini menjadi saksi bahwa Program PTSL ini telah disetujui oleh Pemerintah, sehingga dalam pelaksanaannya haruslah patuh dan taat terhadap Undang-undang yang mengatur. Program ini sangat istimewa karena sangat di dukung oleh Presiden, oleh karena itu bagi lembaga yang memiliki wewenang untuk melaksanakan program ini diharapkan dapat mewujudkan sebuah tertib administrasi dan tertib hukum dalam bidang Agraria. Pelaksanaan program ini akan berkelanjutan sampai dengan Tahun 2025 dimana seluruh tanah di wilayah Indonesia harus terdaftar.

#### **1.2.5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.**

Bahwa untuk mengatur kembali pelaksanaan program PTSL diseluruh wilayah Negara Republik Indonesia Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional membentuk peraturan menteri diatas demi mewujudkan masyarakat yang tertib administrasi dalam bidang pertanahan.

### **1.3 Pengertian Pendaftaran Tanah**

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah : "Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya".

Pendaftaran tanah berguna sebagai jaminan untuk kepastian hukum dan hak atas kepemilikan tanah.<sup>25</sup> Kegiatan dalam pendaftaran tanah menghasilkan suatu tanda bukti yang sah yaitu sertifikat tanah yang dapat dipertanggungjawabkan dan merupakan suatu pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dimana pemerintah menjamin kepastian hukum melalui bidang agraria. Sesuai dengan Pasal 19 bahwa pendaftaran tanah merupakan suatu kewajiban bagi warga Negara Indonesia dalam rangka menjamin kepastian hukum dan juga untuk keperluan lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraan. Kepastian hukum yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA adalah kepastian mengenai subjek, objek dan hak atas tanah tersebut.<sup>26</sup>

Berdasarkan pengertian pendaftaran tanah yang tercantum dalam Peraturan Menteri Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat dirumuskan bahwa unsur-unsur dari pendaftaran tanah yaitu:

- a. Rangkaian kegiatan, meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis.
- b. Oleh pemerintah, kegiatan pendaftaran tanah ini dilaksanakan dan diawasi oleh pihak-pihak yang memiliki wewenang dan berkompeten yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN)
- c. Teratur dan terus menerus, bahwa kegiatan pendaftaran tanah ini dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan dilakukan secara terus menerus sampai seseorang bisa mendapatkan sebuah tanda bukti yaitu sertifikat tanah.
- d. Data tanah, data yang dimaksud adalah data fisik dan data yuridis. Data fisik meliputi lokasi tanah, batas-batas tanah, luas bangunan. Sedangkan data yuridi meliputi data mengenai haknya antara lain memiliki hak apa, dan siapa pemegang haknya.
- e. Wilayah pendaftaran tanah meliputi seluruh wilayah kesatuan republik Indonesia.

---

<sup>25</sup> Siti Hardianti Rukmana Manurung. *Opcit.* hlm. 2.

<sup>26</sup> Benedicta Putri Dumatubun. (2016). *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali (Konversi Hak Milik atas Tanah Adat) dalam Rangka Memberikan Jaminan Kepastian Hukum di Kabupaten Merauke.* Hlm. 4-5

- f. Tanah-tanah tertentu, yang memiliki hubungan dengan objek dari pendaftaran tanah.
- g. Tanda bukti, yaitu produk akhir dari pendaftaran tanah adalah kepemilikan atas tanah yaitu sertifikat.<sup>27</sup>

Merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, terdapat dua hal yang sangat pokok terkait tujuan dan makna pendaftaran tanah menurut Muchtar Wahid, yakni:

- a. Kelompok teknis; meliputi kegiatan dalam memperoleh kepastian data meliputi berapa luas tanah tersebut, dimana letak tanah tersebut serta batas-batas tanah tersebut.
- b. Kelompok yuridis; meliputi kegiatan yang bertujuan untuk memperoleh legalitas tanah, asal usul darimana tanah tersebut, status hukum tanah tersebut, identitas pemilik tanah tersebut, domisili pemilik tanah serta kewarganegaraan pemilik tanah tersebut.<sup>28</sup>

#### 1.4 Tujuan Pendaftaran Tanah

Pasal 19 UUPA telah dicantumkan tujuan pendaftaran tanah yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh pemerintah guna menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Adapun secara garis besar tujuan pendaftaran tanah telah dicantumkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi:

- a. Memberikan sebuah jaminan kepastian hukum serta perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah sehingga dapat menjadi bukti bahwa tanah tersebut merupakan tanah yang sah dimilikinya menurut hukum.
- b. Menyediakan informasi bagi pihak-pihak terutama yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dapat dengan mudah memperoleh data-data mengenai tanah yang telah didaftarkan.

<sup>27</sup>*Ibid.* hlm. 74-75

<sup>28</sup>Rahmat Ramadhani. (2017). *Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung dalam Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jurnal De Lega Lata, Vol. 2, No. 1. Hlm. 146

- c. Mewujudkan sebuah tertib administrasi dalam pertanahan yang cermat dan teliti.<sup>29</sup>

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

- a. Asas sederhana. Dalam sebuah pendaftaran tanah arti sederhana yaitu terkait dengan prosedur dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang tidak berbelit-belit dan mudah dipahami oleh masyarakat yang berkepentingan untuk mendaftarkan tanahnya.
- b. Asas aman. Asas tersebut memiliki pengertian bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah dilaksanakan secara transparan, teliti, cermat sehingga hasilnya bisa memuaskan dan dapat memberikan jaminan kepastian hukum. sehingga hasilnya dapat memeberikan jaminan kepastian hukum.
- c. Asas Terjangkau. Maksud dari asas tersebut adalah keterjangkauan terkait dengan biaya penerbitan sertifikat tanah sehingga bagi mereka yang berkategori golongan ekonomi rendah yang membutuhkan bisa mendapat pelayanan yang sama.
- d. Asas Mutakhir. Maksud dari asas tersebut adalah kelengkapan terhadap data-data yang memadai dalam pelaksanaannya. Data-data yang tersedia haruslah terpelihara dan seimbang atas pelaksanaannya. Data tersebut harus bersifat mutakhir.
- e. Asas Terbuka. Maksud dari asas tersebut adalah pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan secara terbuka dan transparan bagi mereka yang membutuhkan data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan.<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> Aartje Tehupeiori. (2012). *Pentingnya Pendfataran Tanah di Indonesia* . Jakarta. Raih Asa Sukses. hlm 32.

<sup>30</sup> Indri Hadisiswati. Opcit. hlm. 127

### 1.5 Konsep Hak Kepemilikan atas Tanah dan Pengaturannya

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

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

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi,air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.<sup>31</sup>

Hak milik atas tanah telah diatur dalam pasal 20 UUPA bahwa hak milik atas tanah merupakan hak turun temurun yang telah diatur dalam hukum adat, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanahnya. Tak bisa dipungkiri bahwa hukum adat hidup ditengah-tengah masyarakat Indonesia. Hak milik atas tanah mempunyai sifat-sifat paling khusus antara lain, dapat berpindah tangan ke tangan orang lain karena pewarisan yang bersifat turun temurun, penggunaannya bebas tidak dibatasi selagi tidak bertentangan dengan undang-undang yang mengatur, hak atas tanah lainnya dapat diberikan diatas hak milik oleh pemiliknya.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup>*Ibid.* hlm. 126

<sup>32</sup> Effendi Peranginangin. (1986). *Prakek Pengurusan Sertifikat Hak atas Tanah..* Jakarta. Rajawali Pers. hlm 14.

## 1.6 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah memiliki sistem yang berbeda di berbagai Negara, tetapi sistem yang diikuti terkait dengan sistem pendaftaran tanah adalah sistem yang berlaku di Australia yaitu sistem Torrens. Sistem ini kemudian dikenal di seluruh penjuru dunia dengan sebutan sistem Torrens atau *torrens system*. Dalam pendaftaran di Australia yang menganti sistem torrens yang juga dianut oleh Negara Indonesia dapat dinyatakan sebagai berikut :

- a. *Security of title* yaitu kepastian hukum dari hak atas tanah tersebut dapat dilihat dari proses-proses dari serangkaian peralihan hak atas tanah, dimana mereka yang mendapatkan hak mendapat sebuah jaminan.
- b. Dihapuskannya keterlambatan pembayaran yang melebihi ketentuan. Sehingga dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah memudahkan proses peralihan hak tanpa harus mengulangi.
- c. Penyederhanaan atas alas hak dan yang berkaitan yang bermaksud bahwa segala proses peralihan hak dipermudah dan disederhanakan agar dapat dipahami oleh masyarakat.
- d. Pendaftaran tanah jelas dituntut untuk cermat dan teliti, jadi dengan adanya pendaftaran tanah ketelitian tidak menjadi prioritas utama.<sup>33</sup>

Pendaftaran tanah dengan sistem torrens ini mempunyai kelebihan dan kelemahan. Kelebihan sistem ini adalah :

- a. Biaya-biaya yang tidak terduga sudah ditetapkan sejak awal.
- b. Pemeriksaan berulang-ulang dan bertele-tele ditiadakan.
- c. Rekaman data pertanahan yang terlalu banyak dan tidak penting dihapus.
- d. Dasar hukum harus jelas dan tegas.
- e. Kesulitan atau permasalahan yang tidak tercantum dalam sertifikat dilindungi.
- f. Pemaluan terhadap data-data ditiadakan

---

<sup>33</sup>*Ibid.* hlm. 130

- g. Sistem tersebut tetap dipelihara karena mereka yang mendapat manfaat dari sistem tersebut dibebani pemeliharaan sistem tersebut.
- h. Alas hak pajak ditiadakan.
- i. Negara menjamin sepenuhnya tanpa batas.<sup>34</sup>

Kelebihan yang terdapat dalam sistem torrens tersebut juga terdapat kelemahan sistem torrens yaitu :

- a. Merubah kepastian menjadi ketidakpastian.
- b. Merubah silang waktu penyelesaian yang pada awalnya bulanan menjadi harian.
- c. Merubah kejelasan menjadi ketidak jelasan, singkat dan bertele-tele.<sup>35</sup>

Pendaftaran Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menggunakan sistem publikasi negatif yang bertendensi positif. Sistemnya bukan merupakan negatif murni hal ini telah dicantumkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, bahwa hasil dari pendaftaran tanah adalah surat-surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat di depan Pengadilan. Dalam sistem ini Negara bersifat pasif menerima apa yang telah dinyatakan oleh pihak yang melakukan pendaftaran tanah, oleh karena itu apabila sewaktu-waktu dapat digunakan oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah itu. Pihak yang memperoleh tanah itu dengan istikad baik. Sistem publikasi negatif keterangan-keterangan yang telah tercantum didalamnya memiliki kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang sah dan benar selama tidak terdapat pembuktian yang telah membuktikan sebaliknya, akan tetapi yang mengandung unsur-unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlakusebagai alat pembuktian yang kuat. Adanya sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan, sebagai tanda bukti dan alat pembuktian hak kepemilikan atas tanah yang sah menurut hukum.<sup>36</sup>

---

<sup>34</sup>*Ibid.*

<sup>35</sup>*Ibid.*

<sup>36</sup> Sri Sayekti. (2000). *Hukum Agraria Indonesia*. Malang. Setara Press. hlm 21

## 1.7 Objek dan Sistem Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 16 UUPA, sistem penguasaan tanah yang ada di Negara Indonesia adalah hak perorangan yang mengakui bahwa objek hak atas tanah adalah sebagai berikut :

- a. Hak Milik, dapat dijelaskan sebagai hak yang paling tinggi dan paling kuat yang bisa dimiliki atas tanah serta dapat diwariskan secara turun temurun. Sehingga hak milik dapat berpindah tangan dari orang satu ke orang lain maupun dari perorangan ke badan usaha.
- b. Hak Guna Usaha, dapat diartikan sebagai hak untuk menggunakan suatu bidang tanah untuk melakukan sebuah usaha yang diawasi penuh oleh Negara dalam waktu tertentu. Hak guna usaha dapat diberikan kepada perusahaan atas persetujuan pemerintah untuk berusaha di bidang pertanian, peternakan dan perikanan, yang bisa memperoleh hak guna usaha adalah hanya warga Negara Indonesia dan yang berdomisili di Indonesia.
- c. Hak Guna Bangunan, hak guna bangunan dapat dijelaskan sebagai hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang dimiliki oleh pihak lain dalam jangka waktu maksimum 30 tahun. Kepemilikan hak guna bangunan dapat dipindahkan kepada pihak lain.
- d. Hak Pakai, hak pakai merupakan hak untuk memanfaatkan, dan/atau mengumpulkan hasil dari tanah yang secara langsung diawasi oleh Negara atas tanah yang dimiliki oleh individu lain yang memberi pemangku hak dengan wewenang dan kewajiban sebagaimana dijelaskan dalam sebuah perjanjian pemberian hak. Hak pakai dapat diberikan dalam jangka waktu tertentu atau selama tanah dipakai untuk tujuan tertentu dengan gratis atau untuk bayaran tertentu atau dengan imbalan tertentu. Hak pakai tidak hanya diberikan kepada warga Negara Indonesia saja tetapi warga Negara asing juga bisa diberikan hak pakai.
- e. Hak milik atas satuan bangunan bertingkat, merupakan hak milik atas suatu bangunan tertentu dari suatu bangunan bertingkat yang tujuan

kegunaanya diutamakan secara terpisah untuk keperluan tertentu dan masing- masing mempunyai saran penghubung ke jalan umum.

- f. Hak Sewa, merupakan badan usaha atau perorangan yang memiliki hak sewa atas tanah berhak untuk memanfaatkan tanah yang dimiliki pihak lain untuk pemanfaatan bangunan dengan sistem membayar sejumlah uang sewa kepada pemiliknya sebagai uang sewa.
- g. Hak untuk membuka tanah dan hak untuk memungut hasil hutan, hak untuk membuka tanah dan memungut hasil hutan dapat digambarkan sebagai hak yang hanya bisa diperoleh warga Negara Indonesia dan diatur oleh peraturan pemerintah. Hak untuk membuka dan memungut hasil hutan merupakan hak atas tanah yang telah diatur dalam satuan hukum adat.
- h. Hak tanggungan, yang berkaitan dengan kepastian hak atas tanah dan objek yang berkaitan dengan tanah.<sup>37</sup>

### **1.8 Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali**

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui dua cara pendaftaran yaitu dengan cara pendaftaran tanah sistematis dan pendaftaran tanah sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan secara serentak terhadap semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran sistematis dilakukan atas dasar inisiatif dari pemerintah. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan berdasarkan atas permintaan pihak yang berkepentingan terhadap satu atau beberapa objek pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan sertifikat yang telah diterbitkan kepada pihak yang telah mendaftarkan tanahnya. Sedangkan dalam kegiatan pemeliharaan data sertifikat tanah yang sudah ada akan disesuaikan dengan data terbaru

---

<sup>37</sup> Boedi Harsono. *Op.Cit.* 2003. hlm. 77-79.

sebagai akibat dari adanya suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak.<sup>38</sup>

### 1.9 Sertifikat sebagai Tanda Bukti Hak atas Tanah

Pendaftaran tanah memiliki tujuan yang harus diwujudkan, melalui Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pemerintah menyampaikan bahwa pendaftaran tanah bertugas untuk memberikan jaminan hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dan hak-hak lainnya yang telah terdaftar, sehingga dapat memudahkan masyarakat untuk membuktikan bahwa mereka benar-benar sah secara hukum sebagai pemegang hak tersebut. Sertifikat memiliki peran yang sangat penting karena jaminan hukum dan kepastian hukum yang sah yang telah diberikan oleh Pemerintah dibuktikan melalui sertifikat.<sup>39</sup>

Sertifikat merupakan alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah. Sertifikat hak atas tanah merupakan suatu produk akhir dari proses pendaftaran tanah. Menurut Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 disebutkan bahwa: “Sertifikat merupakan surat tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.<sup>40</sup>Data fisik berkaitan dengan letak tanah, batas dan luas bidang tanah, data yuridis berkaitan dengan subyek hak, hak dan pembebanan hak atas tanah.<sup>41</sup>Apabila masyarakat telah mensertifikatkan tanahnya maka diharapkan akan terwujudnya salah satu tujuan dari UUPA yaitu terciptanya suatu kepastian hukum atas bidang tanah yang dimilikinya dan hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Fungsi dari sertifikat menurut UUPA adalah

<sup>38</sup> Broto Susanto. (2014). *Kepastian Hukum Sertipikat Hak atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*. Jurnal Ilmu Hukum. Vol. 10. No. 20.hlm. 78-79.

<sup>39</sup> A.P Parlindungan. (2009). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung. Mandar Maju.

<sup>40</sup> Adrian Sutedi. (2002). *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*. Jakarta. Cipta Jaya . hlm 12

<sup>41</sup> Ilyas Ismail. (2011). *Sertifikat sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah dalam Proses Peradilan*. Kanun Jurnal Ilmu Hukum. No. 53. Hlm. 27.

sebagai alat bukti yang kuat bagi pemiliknya, yang artinya bahwa selama selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sertifikat sebagai bukti tertulis yang memiliki kekuatan pembuktian yang sangat tinggi dan mengikat bagi pemiliknya sehingga apabila hakim berbuat harus sesuai dengan apa yang tercantum dalam sertifikat tersebut selama bukti-bukti tersebut tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.<sup>42</sup>

### 1.10 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang kemudian disingkat menjadi PTSL adalah suatu bentuk kegiatan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah untuk yang pertama kali yang dilakukan secara bersamaan dan menyeluruh meliputi semua objek pendaftaran tanah di wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang membutuhkan data fisik dan yuridis sebagai persyaratan untuk mengajukan pendaftaran tanah.<sup>43</sup>

Pelaksanaan program tersebut dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)/Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pelaksanaan program PTSL tersebut telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Program PTSL ini diselenggarakan oleh Kementerian ATR/BPN yang menargetkan 126 juta bidang pada tahun 2017, 7 juta bidang tanah pada tahun 2018, 9 juta bidang tanah pada tahun 2019, dan 10 juta bidang tanah setiap tahunnya sampai dengan tahun 2025.<sup>44</sup> Adanya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dilaksanakan oleh BPN sangat mendukung masyarakat serta merupakan keuntungan tersendiri bagi masyarakat yang sama sekali belum pernah mendaftarkan

---

<sup>42</sup>Urip Santoso. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Kencana. Jakarta. hlm. 127.

<sup>43</sup> Istiqamah. Opcit. hlm. 229.

<sup>44</sup> Dian Aries Mujiburohman. (2018). *Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*. Jurnal Bhumi. Vol. 4. No. 1. Hlm. 89. ISSN 2442-6954

tanahnya, karena program tersebut sama sekali tidak memungut biaya sedikitpun kepada masyarakat untuk proses penerbitan sertifikat.

Program PTSL memiliki tujuan yaitu untuk percepatan pemberian kepastian hukum serta perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat secara cepat, lancar, pasti, adil, merata, aman, transparan, dan akuntabel sehingga dapat memberikan kemakmuran dan kesejahteraan khususnya dibidang ekonomi karena dengan hasil sertifikat tanah dapat digunakan sebagai jaminan untuk membantu kelangsungan hidup masyarakat serta mengurangi dan mencegah terjadinya permasalahan pertanahan serta sengketa dan konflik pertanahan. Objek dari program PTSL ini meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah asset Pemerintah/Pemerintah Daerah, tanah Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, Tanah Desa, Tanah Negara, Tanah Masyarakat Hukum Adat, Kawasan Hutan, Tanah Objek Landreform, Tanah Transmigrasi, dan Tanah bidang lainnya.<sup>45</sup>

Pengaturan mengenai pembiayaan telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang berasal dari anggaran-anggaran yang disediakan oleh pemerintah daerah provinsi, kabupaten atau kota, badan usaha milik pemerintah maupun yang lainnya. Anggaran pembiayaan diatas didapat dari kerjasama dengan pihak lain. Anggaran pembiayaan tersebut digunakan sepenuhnya untuk pelaksanaan program PTSL.

### **1.11 Penelitian Terdahulu**

Peneliti akan menjelaskan beberapa kajian penelitian terdahulu yang memiliki hubungan atau keterkaitan dengan penelitian ini. Penelitian terdahulu menjadi salah satu bahan acuan penulis dalam melakukan penelitian sehingga bisa memperkaya teori-teori yang digunakan dalam

---

<sup>45</sup> Ibid

mengkaji penelitian yang dilakukan oleh penulis. Tujuan menjelaskan penelitian terdahulu ini adalah sebagai perbandingan serta untuk mengetahui letak perbedaannya. Penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah benar-benar dilakukan secara murni pemikiran dari penulis. Penelitian-penelitian terdahulu yang peneliti maksud adalah sebagai berikut :

No	Judul Penelitian	Pertanyaan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1.	<b>Tongam Nadeak</b>  Skripsi-Implementasi Kebijakan Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Badan Pertanahan Nasional Kota Medan <b>Universitas Sumatera Utara 2018</b>	1. Bagaimana implementasi Kebijakan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Badan Pertanahan Kota Medan	Kualitatif dengan pendekatan teknik analisis deskriptif	Implementasi kebijakan Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan sudah berjalan dengan baik namun masih ada hambatan yang mempengaruhi pelaksanaan program tersebut antara lain sumber daya manusia atau tenaga pelaksana dilapangan yang masih kurang secara kuantitas sehingga pelaksana atau implementator dilapangan bekerja dengan beban berat dan tidak sesuai dengan tupoksinya.
2.	<b>Hanida Gayuh Saena</b>	1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran	Kualitatif dengan pendekatan	Pelaksanaan program PTSL di Kabupaten Sleman

	<p>Skripsi- Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Sleman berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Prtanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 <b>Universitas Islam Indonesia 2018</b></p>	<p>tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Sleman ? 2. Faktor- faktor apa sajakah yang menjadi penghambat atau kendala dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Sleman</p>	<p>yuridis- empiris</p>	<p>secara umum berjalan dengan baik meski terdapat hambatan-hambatan yang menghalangi jalannya program tersebut. Hambatan- hambatan yang muncul adalah terkait dengan tenaga pelaksana dan terbatasnya waktu yang ditentukan.</p>
<p>3.</p>	<p><b>Istiqamah</b>  Jurnal- Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepemilikan Tanah <b>Universitas Islam Negeri</b></p>	<p>1. Bagaimana prosedur pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Gowa ? 2. Apa akibat hukum atas penerbitan sertifikat tanah pada program Pendaftaran</p>	<p>Kualitatif dengan pendekatan empiris</p>	<p>Prosedur pelaaksanaan program PTSL di Kabupaten Gowa telah dilaksanakan secara aman, cepat, adil, pasti, mudah, biaya murah, sederhana, lancar, merata, akuntabel dan terbuka sesuai tujuannya berjalan secara efektif, meskipun belum efisien karena BPN memiliki sarana dan prasarana yang</p>

	<b>(UIN) Alaudin Makasar 2018</b>	Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ?	terbatas, sehingga masih terjadi kesalahan dalam pengukuran dan pemetaan gambar. Akibat hukum atas penerbitan sertifikat tanah pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah bukti kepemilikan tanah yang sah menurut hukum.
--	---------------------------------------	--	---

### 1.12 Kerangka Pemikiran

Berdasarkan konteks penelitian dan landasan teori, pertanahan merupakan suatu permasalahan kompleks yang hidup ditengah-tengah masyarakat. Pendaftaran tanah sangatlah penting guna mendapatkan legalitas kepemilikan yang diberikan oleh Pemerintah. Sejauh ini masih banyak masyarakat yang enggan mendaftarkan tanahnya karena berbagai macam alasan antara lain banyaknya sengketa tanah yang terjadi ditengah-tengah masyarakat, proses pendaftaran tanah yang berbelit-belit, biaya pembuatan sertifikat yang tinggi dan kurang maksimalnya pada program sebelumnya yaitu PRONA. Maka, untuk mewujudkan program Catur Tertib Pertanahan, Pemerintah dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang merupakan amanat dari Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dikeluarkan oleh Pemerintah khususnya yang dilaksanakan di Desa Kenongomulyo

Kecamatan Nguntoronadi Kabupaten Magetan pada pelaksanaannya telah memenuhi kebijakan-kebijakan publik yang mencakup hal hal yang disampaikan oleh para ahli diatas. Bidang kegiatannya adalah bidang Agraria/Pertanahan. Undang-Undang yang mengatur program PTSL pun sudah dibentuk dan diundangkan yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Program yang dimaksud adalah Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sedangkan keluaran atau output dari Program PTSL ini adalah berupa Serifikat Tanah sebagai tanda bukti hak kepemilikan tanah bagi masyarakat yang telah mendaftarkan tanahnya melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Program PTSL ini memberikan fasilitas atau kemudahan yang diberikan oleh Pemerintah kepada pemegang hak atas tanah. Program PTSL ini bertujuan untuk memangkas birokrasi yang menghambat jalannya proses pendaftaran tanah sehingga pelaksanaannya pun berjalan secara terstruktur dan tersistem sesuai dengan aturan-aturan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Program PTSL ini dapat meningkatkan kesadaran masyarakat terhadap pentingnya suatu tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yaitu sertifikat tanah.

Tahapan pelaksanaan program PTSL ini meliputi tahap persetujuan antara pihak BPN dengan Kepala Desa, ketika telah disetujui maka dilanjutkan pada tahap sosialisasi kepada masyarakat dan tokoh-tokoh penting masyarakat, kemudian tahap pengukuran yang dilakukan oleh panitia POKMAS bidang ukur, apabila pengukuran yang dilakukan dalam satu desa sepenuhnya selesai berlanjut pada tahap pengumpulan berkas-berkas persyaratan pengajuan PTSL, ketika semua berkas-berkas satu desa telah terkumpul sempurna baru diajukan ke BPN, apabila berkas tidak ada kekurangan maka tinggal menunggu penerbitan sertifikat tanah.

Pelaksanaan program PTSL memberikan kemudahan kepada masyarakat karena program ini sama sekali tidak dipungut biaya. Adapun kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang tidak dipungut biaya meliputi biaya pendaftaran hak, biaya pengukuran, biaya pemeriksaan tanah serta dalam hal pembiayaan dan proses penyelesaian sertifikat hak atas tanahnya ditanggung oleh Negara. Hasil dari program PTSL ini adalah berupa Sertifikat Tanah sebagai tanda bukti kepemilikan tanah yang sah menurut hukum. Maka kesimpulan dari penelitian ini adalah program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap bertujuan untuk mewujudkan suatu tertib administrasi dalam bidang pertanahan, mengurangi konflik yang disebabkan oleh tanah yang belum bersertifikat serta dapat menggambarkan bentuk bentuk tanah dengan jelas melalui sertifikat tanah sebagai hasil atau produk dari program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Kerangka berfikir dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :



Gambar 01. Kerangka Berfikir