

**KEBIJAKAN PEMERINTAH DALAM
PROGRAM PENDAFTARAN
TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)**

**Dr. H. Achmad Sulchan, S.H., M.H.
Anis Ayu Rahmawati, S.H., M.Kn.**



**Kebijakan Pemerintah dalam Program Pendaftaran Tanah
Sistematis Lengkap (PTSL)
Dr. H. Achmad Sulchan, S.H., M.H.
Anis Ayu Rahmawati, S.H., M.Kn.**

vi + 172 halaman, 15,5 x 23 cm
ISBN 978-602-5579-64-6

Cetakan ke-1
Semarang, SINT Publishing
Oktober 2019

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
Dilarang Memperbanyak Tanpa Izin Tertulis
dari Pengarang/ Penerbit

Editor
Feresha Ray

Tata wajah
Enggar D. P.

Desain cover:
Arif Budi M.

Diterbitkan oleh:
SINT Publishing
Kauman Barat Rt. 05 Rw. 1 No. 12
Sukorejo, Kendal, Jawa tengah, 51363
(Kantor Semarang)
Email: houseofsint@gmail.com
Web: houseofsint.com
No. Telp. 081943657317
WhatsApp 0895360303928

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr.Wb.

Alhamdulillah, puji syukur mari kita panjatkan ke hadirat Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga buku dengan judul *Kebijakan Pemerintah dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)* ini dapat terselesaikan dengan baik.

Buku semacam ini belum banyak ditemukan baik ditulis oleh praktisi ataupun akademisi. Adanya buku ini memberikan tambahan pengetahuan dan wawasan berkaitan dengan kebijakan pemerintah dalam pelaksanaan program pendaftaran tanah yang bersistematis lengkap. Di dunia akademisi, buku ini dapat dijadikan referensi pembelajaran bagi mahasiswa khususnya mahasiswa fakultas hukum. Sedangkan bagi masyarakat umum, buku ini dapat menjadi pengetahuan, pedoman, dan panduan terhadap kebijakan pemerintah yang diterapkan dalam program pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Semoga buku ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan pihak yang membutuhkan.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Dekan Fakultas Hukum Unissula Semarang,



Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum.

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN --- 1

BAB 2 KERANGKA KONSEPTUAL --- 11

BAB 3 STUDI TENTANG TANAH --- 25

BAB 4 PERSPEKTIF ISLAM TENTANG HAK TANAH --- 45

BAB 5 TINJAUAN UMUM PENDAFTARAN TANAH --- 51

BAB 6 PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP --- 63

BAB 7 PELAKSANAAN DAN TAHAPAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BLORA --- 77

BAB I

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara bercorak kehidupan agraris, maka dari itu warga Indonesia sebagian besar menggantungkan hidup pada kekayaan alam yaitu tanah. Hal ini didukung keadaan alam Indonesia yang sangat subur dan kaya sumber daya alam. Tanah merupakan potensi negara penunjang pembangunan. Hak penguasaan tanah pada hakikatnya merupakan refleksi pandangan manusia terhadap diri sendiri. Hubungan manusia dengan tanah menimbulkan kewenangan dan tanggung jawab kemakmuran diri dan orang lain. Sehingga, sudah seharusnya pemanfaatan fungsi bumi dan air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya ditujukan untuk mencapai kemakmuran seluruh rakyat. Seperti halnya pada Pasal 33 Ayat 3 UUD 1945 yang berbunyi sebagai berikut¹:

“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Hubungan berkarakter spesifik inilah yang menjadi basis lahirnya hubungan hukum antara manusia dengan tanah yang kemudian dikonsepsikan dengan hak bangsa. Pasal 1 ayat (2) UUPA

¹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang *Ketentuan Pokok-Pokok Agraria*

menegaskan dalam hal ini adalah bumi, air, serta kekayaan alam di wilayah Indonesia.

Indonesia merupakan negara hukum berdasar Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang selanjutnya disingkat UUD 1945, sehingga dapat disebut Negara Hukum Pancasila. Hal ini termuat dan dirumuskan dalam Pasal 1 Ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi, “Negara Indonesia adalah negara hukum, bertujuan mewujudkan tata kehidupan bangsa tertib, sejahtera, dan berkeadilan.” Dalam mewujudkan tujuan negara Indonesia tidaklah semudah membalikkan telapak tangan sebab banyak permasalahan yang harus dihadapi, terutama masalah-masalah hukum. Konsekuensi negara Indonesia adalah negara hukum, yaitu setiap sikap, kebijakan, dan perilaku alat negara serta penduduk harus berdasarkan hukum sekaligus mencegah terjadinya kesewenang-wenangan dan arogansi kekuasaan, baik yang dilakukan alat negara maupun penduduk.²

Pemilikan tanah merupakan hak asasi setiap warga negara Indonesia yang diatur Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, khususnya pasal 28H yang menyebutkan setiap orang mempunyai hak milik pribadi dan tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang. Negara menjamin hak warga negaranya untuk memiliki suatu hak milik pribadi termasuk tanah.

Hak tanah menggambarkan hak seseorang terhadap kepemilikan dan harus terdaftar. Dalam sistem pendaftaran hak tanah, pencatatannya mengurai ringkasan detail perbuatan terjadinya kepemilikan dan perubahannya, atau transaksi lain yang memengaruhi hak milik.³

² Achmad Sulchan, 2016, *Perkara Pidana Pemilihan Umum yang Bernilai Keadilan*, SINT Publishing, Semarang, h.1

³ Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Pena Grafika, Jakarta, h.59

Mengacu pada cita-cita luhur pendiri Negara Kesatuan Republik Indonesia tersebut melalui Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan Pelaksanaan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melaksanakan rangkaian kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terus menerus, berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan dan pengolahan data, pembukuan dan penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan yuridis.

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan, dan penggunaan tanah termasuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditujukan memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrumen penataan penguasaan dan kepemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pendaftaran hak tanah merupakan jaminan negara dan merupakan instrumen penting perlindungan pemilik tanah. Pendaftaran tanah bersifat *rechtkadaster* yang meliputi:

1. Kegiatan pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak-hak tersebut.
3. Pemberian sertifikat hak tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian kuat.⁴

⁴ J.B Daliyo dkk., 2001, *Hukum Agraria I*, cetakan 5, Prehallindo, Jakarta, h. 80

Adapun tujuan luhur pemerintah dalam melaksanakan pendaftaran tanah tersebut antara lain⁵:

1. Memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemilik atau pemegang hak tanah suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar mudah membuktikan diri sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dapat mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
3. Terselenggaranya tertib administrasi baik di desa, kelurahan maupun tingkat kantor pertanahan.

Salah satu tujuan diundangkannya UUPA adalah memberikan jaminan kepastian hukum. Tujuan tersebut dapat terwujud melalui 2 upaya yaitu⁶:

1. Tersedianya perangkat hukum tertulis, lengkap, dan jelas yang dilaksanakan konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan, dan
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan pemegang hak tanah untuk membuktikan hak tanah yang dikuasainya dan bagi pihak yang berkepentingan seperti calon pembeli dan kreditur, untuk memperoleh keterangan mengenai

⁵Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁶ Boedi Harsono, 1999. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Ed.Rev., Cet. ke-8, Djambatan, Jakarta, h. 69.

tanah yang menjadi objek perbuatan hukum, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.

Kurangnya data pemilikan tanah menjadi salah satu penyebab minimnya proses pendaftaran hak tanah. Hal lain yang menjadi penyebab yakni minimnya pengetahuan masyarakat akan pentingnya bukti kepemilikan hak tanah. Untuk proses pembuatan sertifikat mereka harus memiliki surat-surat lengkap untuk tanah yang mereka miliki, tetapi pada kenyataannya tanah-tanah yang dimiliki masyarakat khususnya perdesaan atau masyarakat adat banyak yang dimiliki secara turun temurun dari nenek moyang, sehingga surat kepemilikan tanah sangat minim bahkan ada yang tidak memiliki sama sekali, tetapi secara fisik telah menguasai. Mereka menempati dan menggarap tanah tersebut sudah berpuluh-puluh tahun sehingga masyarakat pun mengetahui bahwa tanah tersebut adalah milik orang tuanya dan diwariskan nenek atau kakek, dan seterusnya sehingga mereka tidak perlu mengetahui surat-surat kepemilikan tanah tersebut.

Kekurangpahaman atas pentingnya pendaftaran tanah, seringkali menimbulkan berbagai perkara akibat tidak ada kepastian hukum. Di dalam pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria atau selanjutnya disebut UUPA diinstruksikan kepada pemerintah agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah bersifat *recht kadaster* atau menjamin kepastian hukum. Maka sangat penting melakukan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum sehingga meminimalisasi konflik.

Belum adanya jaminan kepastian hukum atas tanah seringkali memicu terjadi sengketa dan perseteruan lahan di berbagai wilayah Indonesia. Selain di kalangan masyarakat, baik antarkeluarga, tak jarang sengketa lahan juga terjadi antar

pemangku kepentingan (pengusaha, Badan Usaha Milik Negara, dan pemerintah). Hal itu membuktikan pentingnya sertifikat tanah sebagai tanda bukti hukum atas tanah. Lambannya proses pembuatan sertifikat tanah selama ini menjadi pokok perhatian pemerintah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan salah satu operasional yang melakukan pendaftaran secara sistematis, yaitu mendaftar semua bidang tanah di suatu wilayah desa atau sebagainya. Pendaftaran tanah dengan cara ini dianggap dapat memberikan hasil maksimal dalam waktu yang relatif singkat, karena pengumpulan data pendaftaran tanah dilakukan secara serentak dalam semua bidang yang ada di suatu desa/kelurahan. Untuk menanggulangi permasalahan tersebut, pemerintah melalui Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional meluncurkan Program Prioritas Nasional berupa Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan serentak meliputi semua objek pendaftaran tanah di suatu wilayah desa/kelurahan dan juga termasuk pemerataan seluruh objek pendaftaran tanah yang sudah terdaftar dalam rangka menghimpun dan menyediakan informasi lengkap mengenai bidang-bidang tanah.

Melalui program ini, pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum atau hak tanah yang dimiliki masyarakat. Metode PTSL ini merupakan inovasi pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat: sandang, pangan, dan papan. Program tersebut dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Instruksi Presiden No. 2 Tahun 2018

tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia. PTSL yang populer dengan istilah sertifikasi tanah ini merupakan wujud pelaksanaan kewajiban pemerintah menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah masyarakat. Selain itu nantinya masyarakat yang telah mendapatkan sertifikat tanah dapat menjadikannya sebagai *finansial inclusion* atau modal pendampingan usaha berdaya dan berhasil, guna meningkatkan kesejahteraan hidup.

Menurut Menteri ATR/Kepala BPN Sofyan A. Djalil berharap program PTSL dapat mewujudkan pembangunan rata bagi Indonesia. PTSL akan mempermudah pemerintah daerah melakukan penataan kota. BPN juga memastikan penerima sertifikat tanah tepat sasaran, yakni para nelayan dan petani serta masyarakat lain berdasarkan peraturan yang ditetapkan agar mereka dapat meningkatkan kualitas hidup. Menilik kembali tahun 2017, Kementerian ATR/BPN berhasil melakukan pengukuran tanah masyarakat sebanyak 5,2 juta bidang tanah atau melebihi target 5 juta yang diberikan. Pencapaian tersebut diraih berkat kerja sama yang baik antar kementerian/lembaga, inovasi pelayanan dan teknologi, serta pelibatan dan partisipasi masif masyarakat. Saat ini dari 126 juta bidang tanah di Indonesia, sebanyak 51 juta bidang tanah telah terdaftar. 75 juta bidang tanah sisanya menjadi target kegiatan pendaftaran tanah, sesuai Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN). Sebagai gambaran, jika menggunakan metode pendaftaran tanah sporadis, maksimum pencapaian target per tahun adalah 1 juta bidang tanah, yang artinya untuk menyelesaikan 75 juta bidang diperlukan 75 tahun. Sementara melalui program PTSL, target pendaftaran 75 juta bidang tanah itu dapat diselesaikan dalam kurun waktu 9 tahun dan diharapkan selesai pada tahun 2025.

Untuk itu Kementerian ATR/BPN memastikan penggunaan tenaga juru ukur, petugas PTSL yang berkualitas dan berkompeten untuk melaksanakan Program PTSL, mulai dari penyuluhan, pendataan, pengukuran, sidang panitia A, pengumuman dan pengesahan, serta penerbitan sertifikat. Kementerian ATR/BPN juga memastikan seluruh proses tersebut dilakukan mudah, transparan, dan efisien.⁷

Blora merupakan kabupaten dengan luas wilayah 1820,59 km², terbesar penggunaan arealnya sebagai hutan meliputi hutan negara dan rakyat, yakni 49,66%, tanah sawah 25,38% dan sisanya digunakan pekarangan, tegalan, waduk, perkebunan rakyat, dan lain-lain yakni 24,96% dari seluruh penggunaan lahan. Mayoritas mata pencaharian penduduk Kabupaten Blora adalah petani, utamanya pertanian tanaman pangan. Hal ini menjadikan Kabupaten Blora sebagai salah satu lumbung padi di Jawa Tengah.⁸

Kabupaten Blora merupakan salah satu kabupaten di Jawa Tengah yang melaksanakan kegiatan PTSL serentak yang tanggung jawabnya dilimpahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blora. Pada Tahun 2017 sebanyak 25.500 bidang tanah menjadi objek PTSL, dan di tahun 2018 ini, targetnya dinaikkan menjadi 44.000 bidang tanah ditargetkan pada 50 desa.⁹ Dengan jumlah objek PTSL tidak sedikit, maka tidak jarang menimbulkan kendala bagi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blora dalam melakukan pemberkasan. Setiap berkas masuk, petugas akan dihadapkan dengan masalah yaitu harus memilah dulu berkas-berkas yang akan dilakukan pensertifikatan. Banyaknya berkas yang

⁷<https://www.atrbpn.go.id>, diakses 23 November 2018, pukul 23.26 WIB

⁸<http://www.blorakab.go.id/index.php/public/profil/index/164> diakses pada tanggal 02 Oktober pukul 11:40

⁹<http://www.infoblora.com/2017/11/lurah-kades-harus-menyukseskan-ptsl.html> diakses pada tanggal 02 Oktober pada pukul 12:10

masuk membuat proses PTSL memakan waktu banyak, sedangkan PTSL sendiri dijadwalkan selesai pada akhir bulan Desember 2018. Hal ini mendorong Badan Pertanahan Kabupaten Bloro mencari solusi. Dalam melakukan pemberkasan yang berkaitan rekapitulasi berkas, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bloro membuat kebijakan pemberian Nomor Induk Sementara (NIS) untuk memudahkan rekapitulasi jumlah bidang yang akan didaftarkan dalam PTSL.

Berdasarkan uraian di atas dan untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Bloro, penulis tertarik menulis buku dengan judul “Kebijakan Memperlancar Pemberkasan dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Bloro”.

BAB 2

KERANGKA KONSEPTUAL

2.1 Kerangka Konseptual

2.1.1 Pengertian dan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata *cadastre* (bahasa Belanda *kadaster*) istilah teknis untuk *record* (rekaman), menunjukkan luas, nilai, dan kepemilikan suatu bidang tanah. Pengertian tanah dalam bahasa Indonesia menurut Kamus Besar bahasa Indonesia adalah:

1. Permukaan atau lapisan bumi yang di atas sekali;
2. Keadaan bumi di suatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas.

Pengertian geologis-agronomis, tanah ialah lapisan lepas permukaan bumi paling atas yang dimanfaatkan menanam tumbuhan disebut tanah garapan dan tanah pertanian, yang digunakan mendirikan bangunan disebut tanah bangunan.¹⁰

Pengertian pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data

¹⁰ Imam Sudiyat, 1982, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Berkembang*, Badan Pembinaan Hukum Nasional, h. 1.

fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada hak dan hak milik atas satuan rumah susun, serta hak-hak tertentu yang membebani.¹¹

2.1.2 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Menurut Pasal 1 Angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu kegiatan pendaftaran tanah serentak yang pertama kali dilakukan meliputi semua objek pendaftaran tanah belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan.

PTSL adalah proses pendaftaran tanah pertama kali, yang dilakukan serentak dan meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan di suatu wilayah desa atau kelurahan atau nama lain yang setingkat.¹²

2.2 Kerangka Teori

Untuk menjawab permasalahan tersebut dalam kerangka konseptual dibutuhkan kerangka teoretis melalui pendekatan kepustakaan, berupa perundang-undangan, pendapat para ahli yang berkaitan pokok masalah. Teori adalah menerapkan atau menjelaskan gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian harus diuji dengan menghadapkan fakta-fakta tersusun sistematis,

¹¹Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, 2003, *Warta Perundang-undangan No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, LKBHN Antara, Jakarta, h. A-2

¹²<https://www.bpn.go.id/Berita/Narasi-Tunggal/Program-pts-l-pastikan-penyelesaian-sertipikasikan-tanah-akan-sesuai-target-75155> diakses pada tanggal 05 Oktober Pukul 17.20

logis (rasional), empiris (kenyataan), juga simbolis.¹³ Teori hukum lebih luas ketimbang filsafat hukum karena mencakup juga materi yang menjadi objek kajian filsafat hukum. Satu-satunya yang luput dari kajian teori hukum hanyalah apa yang menjadi objek kajian analisis doktrinal atau ilmu hukum normatif.¹⁴ Sedangkan Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa:¹⁵

“Teori hukum adalah cabang ilmu hukum yang membahas atau menganalisis, tidak sekadar menjelaskan atau menjawab pertanyaan atau permasalahan, secara kritis ilmu hukum maupun hukum positif dengan menggunakan metode sintesis saja. Dikaitkan secara kritis karena pertanyaan-pertanyaan atau permasalahan teori hukum tidak cukup dijawab secara otomatis oleh hukum positif karena memerlukan argumentasi atau penalaran.”

2.2.1 Teori Hukum

Hakikat teori hukum adalah keseluruhan pernyataan berkaitan dan berkenaan sistem konseptual aturan-aturan dan keputusan-keputusan hukum, yang untuk satu bagian penting sistem tersebut memperoleh hukum positif.¹⁶

Dilihat dari teori hukum, maka aturan-aturan hukum dan keputusan yang ditetapkan pemerintah belum memenuhi konsepsi aturan-aturan hukum dan keputusan, sehingga hukum bidang

¹³ Otje Salman dan Anton F Susanti, 2008. *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta, h. 21

¹⁴ Achmad Ali, 2010. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legis Prudence)*, Direktur Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar, h. 18

¹⁵ Sudikno Mertokusumo, 2012. *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, h. 87

¹⁶ J.J.H Bruggink, 1999, *Refleksi tentang Hukum*, cetakan kedua (terjemahan Arief Sidharta), Citra Aditya Bakti, Jakarta, h.4

Pengaturan Pemilikan dan Penguasaan Tanah dirasa belum memenuhi tuntutan masyarakat era reformasi.

Teori hukum merefleksikan perjuangan hukum berada di antara tradisi dan kemajuan, stabilitas dan perubahan, kepastian dan keleluasaan. Sepanjang objek hukum adalah menciptakan ketertiban, maka penekanannya diletakkan pada kebutuhan akan stabilitas dan kepastian. Pada umumnya teori-teori hukum dan para ahli hukum cenderung lebih menekan pada stabilitas daripada perubahan.¹⁷

Pada tatanan ini jelas terlibat bahwa hukum yang mengatur pertanahan mengabaikan rasa keadilan. Menandai fenomena tersebut dari segi ilmu hukum dapat dikatakan tuntutan sosial yang dianggap pantas terisolasi kekuasaan. Idealnya kepastian hukum secara fungsional merespons gagasan sosial yang memiliki muatan keadilan, padahal hukum masyarakat satu instrumen.

Sertifikat hak tanah sebagai produk akhir dari pendaftaran tanah yang diperintahkan hukum yakni Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah mengikat bagi para pejabat Badan Pertanahan Nasional untuk menerbitkan sertifikat sebagai alat pembuktian kuat atas kepemilikan tanah. Mengikat artinya mewajibkan pejabat Badan Pertanahan Nasional. Apabila terjadi kekeliruan atau kesalahan menerbitkan sertifikat, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memerintahkan dan mewajibkan Pejabat Badan Pertanahan Nasional tersebut untuk memperbaikinya.¹⁸

¹⁷ W. Friedmann, *Ibid.*, h.37

¹⁸ Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, h.20

2.2.1.1 Teori Perlindungan Hukum

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya melindungi masyarakat dari perbuatan kesewenang-wenangan penguasa yang tidak sesuai aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketenteraman sehingga memungkinkan manusia menikmati martabatnya. Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan menciptakan adanya ketertiban pergaulan hidup antarmanusia.¹⁹

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subjek-subjek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:²⁰

1) Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan pemerintah dengan tujuan mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

2) Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan

¹⁹ Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, h. 3

²⁰ Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, h. 14.

yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau dilakukan suatu pelanggaran.

2.2.1.2 Teori Kepastian Hukum

E. Utrech memberikan definisi hukum di bukunya 'Pengantar dalam Hukum Indonesia' menjelaskan bahwa hukum adalah himpunan petunjuk hidup (perintah-perintah dan larangan-larangan) yang mengatur tata tertib masyarakat dan seharusnya ditaati anggota masyarakat bersangkutan, oleh karena pelanggaran petunjuk hidup tersebut dapat menimbulkan tindakan pihak pemerintah.²¹

Pendapat lain dikemukakan J.C.T. Simorangkir dan Woerjono Sastropranoto, bahwa hukum adalah peraturan-peraturan yang bersifat memaksa, yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat, yang dibuat badan-badan resmi berwajib, pelanggaran terhadap peraturan-peraturan tadi berakibat diambilnya hukuman.²²

Secara umum hukum dapat diberi definisi sebagai himpunan peraturan-peraturan yang dibuat berwenang dengan tujuan mengatur tata kehidupan bermasyarakat yang mempunyai ciri memerintah dan melarang serta mempunyai sifat memaksa dengan menjatuhkan sanksi hukuman bagi mereka yang melanggar, terkandung unsur-unsur peraturan-peraturan yang dibuat berwenang, tujuannya mengatur tata tertib kehidupan

²¹ Mokhammad Najih dan Soimin, 2012, *Pengantar Hukum Indonesia*, Setara Press, Malang, h. 9

²² C.S.T Kansil, 1996, *Latihan Ujian Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 11

bermasyarakat, mempunyai ciri memerintah dan melarang dan bersifat memaksa agar ditaati.²³

Sistem hukum di Indonesia dalam bentuk peraturan perundang-undangan terikat pada hierarkis, artinya peraturan perundang-undangan yang lebih rendah validitasnya ditentukan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Hal tersebut dikemukakan Hans Kelsen dengan Stufenbau Teori yang menyebutkan bahwa tatanan hukum merupakan sistem norma hierarkis atau bertingkat. Susunan kaidah hukum ini dimulai dari tingkat paling bawah, yaitu:

1. Kaidah individual (konkret) dari badan-badan pelaksanaan hukum terutama pengadilan.
2. Kaidah umum yaitu peraturan perundang-undangan atau hukum kebiasaan.
3. Kaidah-kaedah dari konstitusi.

Ketiga kaidah tersebut disebut hukum positif. Di atas konstitusi terdapat kaidah dasar hipotesis lebih tinggi yang bukan merupakan kaidah positif dan disebut Grundnorm. Kaedah-kaedah hukum dari tingkatan lebih rendah memperoleh kekuatan dari kaidah hukum lebih tinggi. Dalam hubungan hukum menurut Achmad Ali ada 3 jenis sudut pandang:

1. Sudut pandang ilmu hukum positif normatif atau yuridis dokmatif di mana hukum bertitikberatkan pada segi kepastian hukum.
2. Sudut pandang filsafat hukum yaitu tujuan hukum dititikberatkan pada segi keadilan.

²³ R. Soeroso, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, h.38

3. Sudut pandang sosiologis hukum yaitu tujuan hukum dititikberatkan pada segi kemanfaatan.²⁴

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal undang-undang melainkan juga adanya konsistensi putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lain untuk kasus serupa yang diputuskan.²⁵

Kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan terhadap atau tindakan yang sesuai aturan hukum. Van Kant mengatakan bahwa hukum bertujuan menjaga kepentingan tiap-tiap manusia supaya tidak dapat diganggu, berdasarkan anggapan Van Kant, Utrecht mengemukakan pendapat bahwa hukum bertugas menjamin adanya kepastian hukum (*rechtzekerheid*) dalam pergaulan manusia. Bagi dia hukum menjamin kepada pihak yang satu terhadap pihak lain.²⁶

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum atau *Rechtssicherheit security, rechts-zekerheid* adalah sesuatu baru,

²⁴ Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, h.72

²⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, h. 158

²⁶ Chainur Arrasjid, 2008, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 42

yaitu sejak hukum itu dituliskan, dicitifkan, dan menjadi publik.²⁷ Kepastian hukum menyangkut masalah *law Sicherheit durch das Recht*, seperti memastikan pencurian, pembunuhan menurut hukum merupakan kejahatan. Kepastian hukum adalah *Sicherheit des Rechts selbst* atau kepastian hukum itu sendiri. Negara sebagai sistem hukum pasti, sehingga dalam rangka menjamin kepastian hukum berlaku asas-asas hukum. Dalam kehidupan masyarakat terdapat berbagai macam norma yang secara langsung atau tidak langsung memengaruhi tata cara seseorang berperilaku. Dalam bukunya yang berjudul *General teori of law And State*, Hans Kelsen mengutarakan adanya dua sistem norma, yaitu sistem norma statik (nomostatik) dan sistem norma dinamik (nomodinamik).

Adapun asas-asas dan konsep hukum dalam landasan teoretis yang digunakan membahas masalah penelitian ini dapat penulis identifikasikan sebagai berikut:

1) Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum merupakan salah satu asas terpenting dalam negara hukum. Menurut Gustav Radbruch, hukum memiliki tujuan yang berorientasi pada 3 (tiga) hal yaitu:²⁸

- a. Kepastian Hukum; oleh setiap orang dapat terwujud dengan ditetapkannya hukum dalam hal terjadi peristiwa konkret. Hukum yang berlaku pada dasarnya tidak dibolehkan menyimpang, hal ini dikenal juga dengan istilah *fiat justitia et pcreat mundus* (meskipun dunia runtuh hukum harus ditegakkan). Itulah yang diinginkan kepastian hukum. Kepastian

²⁷ Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Predana Media Group, Jakarta, h. 292

²⁸ Notohamidjojo, 2011, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga, h.33

hukum merupakan perlindungan *yustisiabel* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.

- b. Keadilan; merupakan harapan yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum. Berdasarkan karakteristiknya, keadilan bersifat subjektif, individualistis dan tidak menyamaratakan. Apabila penegak hukum menitikberatkan nilai keadilan sedangkan nilai kemanfaatan dan kepastian hukum dikesampingkan, hukum itu tidak dapat berjalan baik.
- c. Daya Guna dan Kemanfaatan; demikian pula sebaliknya jika menitikberatkan kepada nilai kemanfaatan sedangkan kepastian hukum dan keadilan dikesampingkan, hukum itu tidak jalan. Idealnya dalam menegakkan hukum itu nilai-nilai dasar keadilan yang merupakan nilai dasar filsafat dan nilai-nilai dasar kemanfaatan merupakan suatu kesatuan berlaku secara sosiologis, serta nilai dasar kepastian hukum yang merupakan kesatuan secara yuridis harus diterapkan seimbang dalam menegakkan hukum.

Asas kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan bersifat umum yang memberi penjelasan kepada individu tentang perbuatan yang boleh dan tidak boleh dilakukan. Kedua, adanya keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan kekuasaan pemerintah. Asas kepastian hukum ini memberikan landasan tingkah laku individu dan landasan perbuatan yang dapat dilakukan negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal undang-undang melainkan juga adanya konsistensi putusan hakim antara putusan

hakim yang satu dengan putusan hakim lain untuk kasus serupa yang diputuskan.²⁹

Asas kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan yang sesuai aturan hukum. Kepastian hukum normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan pasti karena dapat memberikan pengaturan jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keragu-raguan atau multitafsir, dan logis dalam arti hukum tersebut menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma ataupun adanya kekaburan dan kekosongan norma. Penjelasan Pasal 6 huruf i Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234, menetapkan bahwa dalam pembuatan peraturan perundang-undangan salah satunya harus mencerminkan adanya asas kepastian hukum.

2) Asas Kontradiktur Delimitasi

Asas *Contradictoire Delimitatie* atau Kontradiktur Delimitasi adalah norma yang digunakan pendaftaran tanah dengan mewajibkan pemegang hak tanah untuk memperhatikan penempatan, penetapan, dan pemeliharaan batas tanah secara kontradiktur atau berdasarkan kesepakatan dan persetujuan pihak-pihak berkepentingan, yang dalam hal ini adalah pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah milik. Ketentuan asas ini terdapat dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 17, 18 dan 19. Asas kontradiktur

²⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, h.158

delimitasi ini wajib dilaksanakan pemohon (pemilik tanah) sebelum petugas ukur Badan Pertanahan Nasional melakukan pengukuran, dengan mendatangkan pihak-pihak berbatasan dengan pemilik tanah dan pemohon juga menunjukkan batas-batas tanahnya sekaligus memasang tanda-tanda batas yang disepakati. Dengan diberlakukannya asas ini, proses penetapan batas bidang tanah harus dapat dibuktikan dengan adanya surat pernyataan yang ditandatangani pemilik tanah dan pemilik tanah yang berbatasan dan oleh kepala desa/kelurahan.

Tujuan penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi agar bidang tanah yang sudah diukur dan dipetakan di kemudian hari tidak terjadi perselisihan atau sengketa mengenai batas-batasnya sehingga tanah tersebut aman dari sanggahan mengenai batas-batas yang ditetapkan. Hal ini tentu dapat terwujud bila dalam pelaksanaan pengukuran pemilik bidang tanah yang berbatasan hadir di lokasi pengukuran atau terjadi kesepakatan pemasangan tanda batas.³⁰

3) Asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Selain Asas Kontradiktur Delimitasi, setiap pendaftaran tanah di Indonesia memiliki asas dalam pelaksanaannya. Hal ini secara tegas diatur Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997, bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasar asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Asas pendaftaran tanah ini merupakan pengaturan baru karena sebelumnya tidak diatur secara limitatif dalam PP Nomor 10 Tahun 1961.

³⁰<https://omtanah.com>, diakses tanggal 5 Desember 2018, pukul 10.00 wib

Penjelasan Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 mengungkapkan secara terperinci makna dari asas pendaftaran tanah tersebut, yaitu sebagai berikut:

- a. Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami pihak-pihak berkepentingan, terutama para pemegang hak tanah.
- b. Asas aman dimaksudkan menunjukkan pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau para pihak memerlukan.
- d. Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan data. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itu diberlakukan pula asas terbuka.
- e. Asas terbuka dalam pendaftaran tanah yang berhubungan erat dengan penelitian ini berorientasi pada tersedianya data yang benar dan dapat diperoleh setiap saat. Dalam arti para pihak

berkepentingan baik itu masyarakat, pihak swasta, maupun pemerintah sendiri dapat dengan mudah memperoleh informasi dibutuhkan berkaitan data-data pendaftaran tanah. Hal ini pula yang menjadi salah satu tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

Berdasarkan pengertian asas pendaftaran tanah di atas dapat diketahui jelas bahwa ketentuan mengenai pendaftaran tanah diusahakan tidak lagi terlalu rumit dan berbelit-belit karena ada kesederhanaan dalam prosedur pelaksanaan. Di samping itu pendaftaran tanah berdasarkan asas aman berarti hasil yang dicapai haruslah benar-benar menjamin kepastian hukum atas sebidang tanah.

Mengenai asas terjangkau tertuju pada penetapan biaya dan perongkosan dalam rangka pendaftaran tanah. Penetapan besarnya biaya yang dibutuhkan harus dapat disesuaikan tingkat kemampuan ekonomi masyarakat terutama yang tergolong ekonomi lemah.

Asas mutakhir sebagaimana dipaparkan di atas tertuju pada kelengkapan dan keabsahan data pertanahan. Oleh karena itu para pihak harus senantiasa proaktif memperhatikan perubahan penguasaan dan kepemilikan tanah untuk dilaporkan dan didaftarkan sehingga yang ada di kantor pertanahan selalu sesuai keadaan nyata di lapangan.

BAB 3

STUDI TENTANG TANAH

3.1 Pengertian Tanah

Tanah adalah permukaan bumi, hak tanah adalah hak atas sebagian permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.³¹ Dasar kepastian hukum dalam peraturan-peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah milik. Kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan makin bertambahnya jumlah penduduk, sementara di sisi lain luas tanah tidak bertambah. Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan lebar.³² Pasal 1 Ayat (2) Jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat

³¹ Effendi Perangin. 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, h. 17

³² Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksaaannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, h. 18

menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air di bawahnya dan ruang angkasa di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang berhubungan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undang-undang dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada di atas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat dimiliki setiap orang atau badan hukum.³³

3.2 Hak Atas Tanah

3.2.1 Pengertian Hak Tanah Menurut UUPA

Pada Pasal 33 Ayat (1) UUD 1945, dikatakan bahwa bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai negara. Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, hak menguasai dari negara termaksud di UUPA (Pasal 1 Ayat 2) memberi wewenang kepada negara untuk:

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

Atas dasar hak menguasai dari negara sesuai yang dimaksud pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi—yang disebut tanah—yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum (UUPA Pasal 4 ayat 1).

³³ Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, h. 3.

Pasal ini memberi wewenang mempergunakan tanah bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekadar diperlukan untuk kepentingan yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

3.2.2 Jenis-Jenis Hak Tanah

3.2.2.1 Hak Milik

Hak milik berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Pasal 6 Ayat (2) menyatakan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hal ini sejalan dengan definisi Boedi Harsono: hak milik adalah hak turun dan memberi kewenangan menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus.³⁴

Turun temurun artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut berdasarkan derajatnya atau hak itu menjadi tiada atau memohon kembali ketika terjadi perpindahan tangan.³⁵

Sedangkan terkuat artinya:³⁶

- a. Jangka waktu hak tidak terbatas.
- b. Hak terdaftar dan adanya tanda bukti hak

Sedangkan terpenuh artinya:

- a. Hak milik memberi wewenang kepada yang mempunyai paling luas dibandingkan dengan hak lain.

³⁴ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, h. 292

³⁵ AP. Parlindungan, 1986, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, h. 65

³⁶ Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 237

- b. Hak milik merupakan induk hak-hak lain.
- c. Hak milik tidak berinduk pada hak-hak lain.
- d. Dilihat dari peruntukannya, hak milik tidak terbatas.

Tentang sifat hak milik memang dibedakan dengan hak-hak lain, seperti yang disebutkan di Pasal 20 UUPA di atas. Pemberian sifat tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak mutlak tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sifat demikian sangat bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial setiap hak. Kata-kata terkuat dan terpenuhi hanyalah dimaksudkan membedakan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain, yaitu menunjukkan di antara hak-hak tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang paling kuat dan terpenuhi.³⁷

Adapun yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 21 UUPA, yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia; dalam hal ini tidak dibedakan antara warga negara asli dengan yang keturunan asing.
- b. Badan-Badan Hukum yang ditetapkan pemerintah; sebagaimana diatur Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik Tanah, antara lain:
 - 1. Bank-bank yang didirikan negara.
 - 2. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasar Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1963.
 - 3. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
 - 4. Badan-badan sosial yang ditunjuk Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

³⁷ G. Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta Jakarta, h. 7

c. Hapusnya Hak Milik

Hak milik dapat dihapus karena beberapa alasan, hal ini sebagaimana ditegaskan Pasal 27 UUPA yaitu:

- (a) Tanahnya jatuh kepada negara.
 - 1) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 untuk kepentingan umum
 - 2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
 - 3) Karena ditelantarkan
 - 4) Karena ketentuan Pasal 21 Ayat (3) dan 26 Ayat (2),
- (b) Tanahnya musnah.

3.3 Hak Guna Usaha

3.3.1 Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha atau HGU diatur Pasal 28 Ayat (1) UUPA yang berbunyi: Hak Guna Usaha adalah hak mengusahakan tanah yang negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Berbeda dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dimiliki dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan negara.³⁸

Berdasarkan Pasal 30 UUPA, hak guna usaha dapat dimiliki oleh:

- (a) Warga Negara Indonesia.
- (b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

³⁸ Effendy Perangin, *op. cit.*, h. 258

Sementara itu di Pasal 29 ditentukan bahwa jangka waktu hak guna usaha selama 25 tahun atau 35 tahun dan atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang paling lama 25 tahun.

3.3.2 Hapusnya Hak Guna Usaha

- a. Jangka waktu berakhir
- b. Dihentikan sebelum jangka waktu berakhir karena suatu syarat tidak terpenuhi hak pakai
- c. Dilepaskan pemegang hak sebelum jangka waktu berakhir
- d. Dicabut untuk kepentingan umum
- e. Ditelantarkan
- f. Tanahnya musnah
- g. Ketentuan dalam Pasal 30 Ayat (2)

3.3.3 Hak Guna Bangunan

- 1) Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan.

Menurut Pasal 35 Ayat (1) UUPA bahwa yang dimaksud Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan apabila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun. Pasal 37 UUPA menjelaskan terjadinya hak guna bangunan, yang disebabkan:

- (a) Mengenai tanah yang dikuasai langsung negara yaitu karena penetapan pemerintah
- (b) Mengenai tanah milik yaitu karena perjanjian berbentuk autentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak memperoleh.

Berbeda dengan hak guna usaha, dalam hak guna bangunan penggunaan tanah bukan untuk pertanian, perikanan, atau peternakan melainkan untuk bangunan, oleh karena itu baik tanah negara atau tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan hak guna bangunan.³⁹

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur mengenai kewajiban dari pemegang hak guna bangunan, sebagaimana diatur Pasal 30 meliputi:

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan keputusan pemberian hak.
- b. Menggunakan tanah sesuai peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan keputusan dan perjanjian pemberian.
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu dihapus.
- e. Menyerahkan sertifikat hak guna bangunan yang telah dihapus kepada kepala kantor.
- f. Pertanahan.

2) Hapusnya Hak Guna Bangunan

- a. Jangka waktu telah berakhir
- b. Dihentikan sebelum jangka waktu berakhir karena suatu syarat tidak terpenuhi
- c. Dilepas pemegang hak sebelum jangka waktu berakhir
- d. Dicabut untuk kepentingan umum
- e. Ditelantarkan

³⁹*Ibid*, h. 275

f. Tanahnya musnah

3.4 Hak Pakai

Dalam Pasal 41 Ayat 1 UUPA, hak pakai merupakan hak menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban ditentukan keputusan pemberian oleh pejabat berwenang atau dalam perjanjian pemilik tanah, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala suatu asal tidak bertentangan dengan undang-undang.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanah dipergunakan keperluan tertentu, dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apa pun. Sementara itu dalam Pasal 42 UUPA dijelaskan bahwa hak pakai dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

3.5 Hak Pengelolaan

Dalam Pasal 1 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang dimaksud hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang hak. Adanya hak pengelolaan tidak disebutkan dalam UUPA, tetapi tersirat dalam penjelasan umum bahwa:

“... dengan berpedoman pada tujuan di atas, negara dapat memberi tanah yang demikian kepada seseorang atau badan-badan dengan suatu hak menurut peruntukan dan keperluan, misal hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau

hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa, (departemen, jawatan) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.”⁴⁰

3.6 Kewajiban Pembatasan Hak Tanah

Hak atas tanah memberikan wewenang mempergunakan tanah bersangkutan oleh pemegang hak atas tanah tersebut. Menurut Pasal 4 Ayat (2) UUPA, hak atas tanah memberi wewenang mempergunakan tanah bersangkutan demikian pula bumi, air, dan ruang angkasa yang ada di atasnya, sekadar diperlukan untuk kepentingan yang berhubungan dengan menggunakan tanah dalam batas-batas menurut undang-undang dan peraturan hukum lain.

Hak tanah, selain mengandung kewenangan juga mengandung kewajiban-kewajiban yang harus diperhatikan. Kewajiban tersebut antara lain:⁴¹

1. Adanya ketentuan yang terdapat dalam Pasal 6 UUPA, bahwa semua hak tanah mempunyai fungsi sosial.
2. Adanya ketentuan Pasal 15 UUPA, yaitu kewajiban memelihara tanah dan mencegah kerusakan.
3. Khusus tanah pertanian adanya ketentuan Pasal 10 UUPA yang memuat asas tanah pertanian wajib dikerjakan sendiri oleh pemiliknya secara aktif.

Dalam menggunakan hak tanah juga harus diperhatikan pula pembatasan-pembatasan baik yang bersifat umum (di luar) maupun dari haknya sendiri (dalam). Pembatasan umum antara lain; tidak boleh merugikan atau mengganggu pihak lain,

⁴⁰ Boedi Harsono, *op.cit*, h. 276

⁴¹ Achmad Chulaemi, 1993, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-Macam Hak Tanah dan Pemindahannya*, FH-Undip, Semarang, h. 50

pembatasan dilakukan pemerintah daerah, misalnya adanya *planning* penggunaan tanah atau *land use planning*, ketentuan pemerintah daerah tentang *rooilyn* garis sempadan.

Pembatasan dari dalam terdapat pada masing-masing hak bersangkutan yang disesuaikan ciri-ciri dan sifat tanah tersebut, misalnya hak guna bangunan maka tanah tersebut hanya boleh untuk mendirikan bangunan dan tidak boleh dipergunakan pertanian.

3.7 Peralihan Hak Tanah dan Bangunan

Di UUPA terdapat “jiwa dan ketentuan-ketentuan” yang harus dipergunakan sebagai ukuran bagi berlaku tidaknya peraturan-peraturan lama, dalam hal ini harus dibatasi pada hal pokok-pokok saja, misalnya:

1. UUPA tidak menghendaki berlangsungnya dualisme hukum agrarian;
2. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara Warga Negara Indonesia asli dan keturunan asing;
3. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara laki-laki dan wanita dalam hubungannya dengan soal-soal agraria;
4. UUPA tidak menghendaki adanya *exploitation de l’homme par l’homme* (pengisapan manusia oleh manusia).

Hukum adat yang berlaku bukanlah hukum adat murni. Hukum adat perlu disesuaikan asas-asas dalam UUPA. Hukum adat tidak boleh bertentangan dengan:⁴²

1. Kepentingan nasional dan negara yang berdasar persatuan bangsa;

⁴² Sudargo Gautama, 1981, *Tafsir Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, h.16

2. Sosialisme Indonesia;
3. Peraturan-peraturan yang tercantum UUPA dan peraturan-peraturan perundangan lain;
4. Unsur-unsur bersandar hukum agama.

Seperti kita ketahui bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak tanah harus dibuktikan akta yang dibuat di hadapan pejabat yang ditunjuk menteri yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peralihan hak tanah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang tidak ada sanksinya bagi para pihak, tetapi para pihak akan menemukan kesulitan praktis, yakni penerima hak tidak dapat mendaftarkan peralihan hak sehingga tidak mendapatkan sertifikat atas namanya. Oleh karena itu, jalan yang dapat ditempuh adalah dengan mengulangi prosedur peralihan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi cara ini tergantung dari kemauan para pihak bersangkutan.

Berdasar ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa:

“Peralihan hak tanah dan Hak Milik Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lain kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan berlaku.”

Pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan dihadiri juga sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat. Hal ini berbeda dengan ketentuan

lama dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mengatur bahwa terhadap bidang-bidang tanah belum bersertifikat, pembuatan akta harus disaksikan seorang kepala dan pamong desa.

Hal tersebut merupakan salah satu penyempurnaan peraturan pendaftaran tanah lama, khususnya mewujudkan peran aktif pendaftaran tanah dalam rangka turut membangun desa tertinggal dan sekaligus memberikan sumbangsih program pengentasan kemiskinan. Hal ini berarti pula profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus sampai ke pelosok-pelosok tanah air, tidak hanya berkonsentrasi di kota ramai.

Berkaitan peralihan hak tanah, dalam tesis ini akan difokuskan pada peralihan hak tanah karena jual beli tanah dan bangunan. Jual beli tanah adalah perbuatan hukum berupa penyerahan tanah hak kepada pihak lain untuk selama-lamanya (hak tanah itu berpindah kepada penerima penyerahan).⁴³ UUPA tidak memberi penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan jual beli tanah, tetapi mengingat hukum agraria kita sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, pengertian jual beli tanah sekarang diartikan pula sebagai perbuatan hukum penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harga kepada penjual, yaitu menurut pengertian hukum adat.⁴⁴

Di dalam Pasal 1457 KUH Perdata dinyatakan yang dimaksud jual beli adalah suatu persetujuan, pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lain membayar harga dijanjikan dan juga dalam Pasal 1458 KUH Perdata disebutkan "Jual

⁴³ Effendi Perangin-angin, 1986, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, h. 1.

⁴⁴ Ibid, hlm 13

beli dianggap terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan barang tersebut beserta harga, meskipun barang itu belum diserahkan dan harga belum dibayar.⁴⁵

Perjanjian atau perikatan secara hukum masuk ke wilayah hukum keperdataan karena mengatur kepentingan-kepentingan perorangan, dan mendapat pengaturan dalam Buku III KUH Perdata. Buku III KUH Perdata berjudul perihal perikatan (*verbinten*is), ialah suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lain, sedangkan orang lain diwajibkan memenuhi tuntutan.⁴⁶

Sebenarnya istilah perikatan dalam KUH Perdata sendiri mempunyai arti lebih luas dari sekadar perjanjian, karena dalam Buku III KUH Perdata, selain diatur mengenai perikatan-perikatan yang timbul karena persetujuan/perjanjian, juga diatur mengenai perikatan-perikatan yang timbul karena undang-undang.

Perikatan yang timbul karena undang-undang, misalnya perikatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) dan perikatan yang timbul karena perbuatan pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaakwaarneming*). Sebagian besar Buku III KUH Perdata ditujukan perikatan-perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian, jadi berisi hukum perjanjian.⁴⁷

Subekti memberikan penjelasan bahwa perikatan merupakan suatu pengertian abstrak, sedangkan suatu perjanjian adalah

⁴⁵ R. Subekti, 1986, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, h. 1

⁴⁶ Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. XXXI, Intermasa, Jakarta, h. 122.

⁴⁷ *Ibid.*

peristiwa hukum konkret. Mengenai perjanjian yang diatur Buku III KUH Perdata, dikenal Perjanjian Bernama. Perjanjian Bernama yaitu perjanjian-perjanjian yang diatur KUH Perdata, yang termasuk ke perjanjian ini misalnya: jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, dan lain-lain. Selain dikenal adanya Perjanjian Bernama ada juga perjanjian yang tidak diatur KUH Perdata, jadi dalam hal ini para pihak yang menentukan sendiri perjanjian itu, dan berlaku sebagai undang-undang.⁴⁸

Lebih dari itu, tidak saja orang leluasa membuat perjanjian asal tidak melanggar ketertiban umum yang diatur bagian khusus Buku III KUH Perdata, tetapi pada umumnya juga dibolehkan mengenyampingkan peraturan-peraturan dalam Buku III KUH Perdata itu. Dengan kata lain peraturan-peraturan yang ditetapkan Buku III KUH Perdata hanya disediakan dalam hal para pihak berkontrak itu tidak membuat peraturan sendiri.⁴⁹ Jadi Buku III KUH Perdata merupakan hukum pelengkap (*aanvullend recht*), bukan hukum memaksa (*dwingend recht*). Dengan adanya sepakat, hal itu menimbulkan hak dan kewajiban sesuai apa yang disepakati. Jadi undang-undang tidak mensyaratkan bukti tertulis untuk sahnya suatu perikatan. Dengan tercapainya kata sepakat di antara para pihak saja, cukup bagi perjanjian tersebut mengikat dan menimbulkan hak serta kewajiban bagi para pihak yang membuat. Namun demikian perjanjian ini akan sangat lemah sifatnya, karena tergantung iktikad baik masing-masing pihak.

Apabila salah satu pihak yang berkewajiban melakukan prestasi tidak memenuhi kewajiban kepada pihak lain dan menyangkal membuat perjanjian itu, atau menyatakan mengakui

⁴⁸ R.M. Suryodiningrat, 1978, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, h. 10

⁴⁹ *Ibid.* h. 127

membuat perjanjian tetapi tidak sesuai yang dituntut lawan, maka pihak yang menuntut pemenuhan prestasilah yang berkewajiban membuktikan adanya janji tersebut.

Pengaturan pembuktian adanya janji pemenuhan prestasi diatur Buku IV KUH Perdata ini kurang disetujui Subekti, karena seharusnya pembuktian masuk wilayah hukum acara, sedangkan KUH Perdata pada umumnya mengatur hukum materiil. Memang ada pendapat yang menyatakan hukum acara sendiri dapat dibagi menjadi hukum acara formal dan materiil, sedangkan peraturan mengenai alat-alat pembuktian termasuk hukum acara materiil. Rupanya pembentuk undang-undang pada waktu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) dilahirkan menganut pendapat ini, sedangkan di Indonesia peraturan mengenai pembuktian dimasukkan dalam *H.I.R.* yang memuat hukum acara yang berlaku di pengadilan negeri.⁵⁰

Undang-undang menentukan pihak penuntutlah yang berkewajiban membuktikan haknya, sehingga untuk menjamin kepastian dipenuhinya prestasi dari masing-masing pihak yang membuat perjanjian diperlukan adanya alat bukti dalam setiap perjanjian. Alat bukti tersebut menurut ketentuan Pasal 1866 bisa berupa: bukti tulisan, bukti saksi-saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah.

Alat bukti tulisan (surat) dapat dibedakan menjadi surat-surat akta dan surat-surat lain. Surat akta ialah tulisan yang semata-mata dibuat untuk membuktikan sesuatu hal atau peristiwa, karenanya suatu akta harus selalu ditandatangani, sedangkan surat akta masih dapat dibedakan lagi menjadi akta autentik dan akta di bawah tangan. Ditinjau dari segi hukum, pembuktian agar suatu tulisan

⁵⁰*Ibid*, h. 176.

bernilai sebagai akta di bawah tangan diperlukan beberapa persyaratan pokok. Persyaratan pokok tersebut antara lain adalah surat atau tulisan itu ditandatangani, isi diterangkan di dalamnya menyangkut perbuatan hukum (*rechshandeling*) atau hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) dan sengaja dibuat untuk bukti perbuatan hukum yang disebut di dalamnya.⁵¹

Akta autentik (akta resmi) ialah suatu akta yang dibuat di hadapan pejabat umum yang menurut undang-undang ditugaskan membuat surat-surat akta tersebut, sedangkan akta di bawah tangan (*onderhand*) ialah tiap akta yang tidak dibuat dengan perantaraan pejabat umum.⁵² Jika pihak yang menandatangani surat perjanjian itu mengakui atau tidak menyangkal tanda tangannya, yang berarti ia mengakui atau tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis di surat perjanjian, maka akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan akta resmi. Akan tetapi apabila tanda tangan tersebut disangkal, sesuai ketentuan Pasal 1865 KUH Perdata, pihak yang mengajukan surat perjanjian tersebut diwajibkan membuktikan kebenaran penandatanganan isi akta tersebut. Sebaliknya dalam akta autentik, pihak yang menyangkal tanda tangannya pada akta resmi diwajibkan membuktikan bahwa tanda tangan itu palsu, dengan kata lain pejabat umum yang membuat akta tersebut melakukan pemalsuan surat.

Akta autentik ialah akta yang ditentukan undang-undang, dibuat di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa di tempat di mana akta dibuat. Pegawai umum yang dimaksud dapat

⁵¹Achmad Sulchan, dkk., 2017, *Akta Notaris Menggunakan Media Elektronik*, Sint Publishing, Semarang, h. 61,62.

⁵²*Ibid*, h. 179.

berupa: PPAT, hakim, juru sita, pegawai catatan sipil, dan lain sebagainya.

Akta autentik terikat pada syarat-syarat dan ketentuan undang-undang, sehingga hal itu cukup merupakan jaminan dapat dipercayanya pejabat tersebut, isi dari akta autentik cukup dibuktikan akta itu sendiri. Dengan kata lain dapatlah dianggap bahwa akta autentik dibuat sesuai dengan kenyataan seperti yang dilihat pejabat itu, sampai dibuktikan sebaliknya. Pembuktian hukum acara mempunyai arti yuridis berarti hanya berlaku bagi pihak-pihak yang berperkara atau yang memperoleh hak dari mereka dan tujuan dari pembuktian ini adalah memberi kepastian hukum kepada hakim tentang adanya peristiwa-peristiwa tertentu.⁵³

Ketentuan Pasal 617 KUH Perdata, yang mengharuskan penjualan, penghibahan, pembagian, pembebanan, atau pemindahtanganan benda tidak bergerak dibuat dalam bentuk akta autentik atas ancaman kebatalan. Sedemikian pentingnya pembuktian berupa akta autentik pada terjadinya pengalihan benda tidak bergerak tersebut, hingga oleh undang-undang diberikan ancaman batal bagi pihak-pihak tidak mengindahkan. Apabila suatu perbuatan dilaksanakan dengan pembuatan akta autentik, menurut Pasal 1870 KUH Perdata telah memberi di antara para pihak beserta ahli-ahli waris atau orang-orang yang mendapat hak daripada mereka, suatu bukti sempurna tentang yang dimuat di dalamnya.

Akta autentik merupakan alat pembuktian berupa surat berbentuk akta yang dibuat di hadapan pejabat umum yang menurut undang-undang ditugaskan membuat surat-surat akta

⁵³ Soegianto, SH., M.Kn., 2015, *Etika Profesi dan Perlindungan Hukum bagi Notaris*, CV. Farisma Indonesia, Yogyakarta, h.15

tersebut, sedangkan akta di bawah tangan (*onderhand*) ialah tiap akta yang tidak dibuat dengan perantaraan pejabat umum.

Menurut Pasal 1868 KUH Perdata, bahwa suatu akta autentik ialah akta yang ditentukan undang-undang, dibuat di hadapan pegawai umum yang berkuasa di tempat di mana akta dibuat.

Menurut Lumban Tobing, unsur-unsur yang terkandung dalam suatu akta autentik adalah: ⁵⁴

1. Dibuat di hadapan pejabat berwenang
2. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang
3. Pejabat umum di hadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai kewenangan membuat akta itu di tempat.

Suatu akta autentik haruslah mempunyai bentuk yang ditentukan undang-undang. Namun apabila syarat tidak terpenuhi, akta yang bersangkutan tidak batal, tetapi kehilangan sifat autentik, karenanya akan berlaku sebagai akta di bawah tangan. Apabila hal itu sampai terjadi pada jual beli benda tidak bergerak Pasal 617 KUH Perdata memberikan ancaman kebatalan.

Pejabat umum yang membuat akta autentik haruslah mempunyai kewenangan, yaitu: ⁵⁵

1. Kewenangan sepanjang menyangkut jenis akta yang dibuat. Tidak setiap pejabat umum dapat membuat semua akta, tetapi seorang pejabat umum hanya dapat membuat akta-akta tertentu yang ditugaskan atau dikecualikan kepadanya berdasarkan undang-undang.
2. Kewenangan sepanjang menyangkut orang-orangnya, untuk siapa akta tersebut dibuat. Pasal 53 Undang-Undang Nomor 30

⁵⁴ GHS. Lumban Tobing, 1983, *Peraturan Jabatan Notaris, cet. ke-3*, Erlangga, Jakarta, h. 48.

⁵⁵ *Ibid*, h. 49.

Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, memberikan larangan bagi notaris untuk membuat akta-akta yang memberikan suatu hak dan atau keuntungan bagi:

- a. Notaris, istri atau suami notaris;
 - b. Saksi, istri atau suami Notaris;
 - c. Orang yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan notaris atau saksi berhubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat maupun hubungan perkawinan sampai dengan derajat ketiga.
3. Kewenangan sepanjang menyangkut tempat di mana akta tersebut dibuat. Notaris hanya berwenang membuat akta di wilayah jabatannya.
 4. Kewenangan sepanjang mengenai waktu pembuatan. Notaris hanya berwenang membuat akta selama memangku jabatan, selama diangkat, selama cuti dan setelah pensiun atau dipecat dari jabatannya tidak berwenang lagi membuat akta.

BAB 4

PERSPEKTIF ISLAM TENTANG HAK TANAH

Tanah merupakan tempat kita berpijak dan menggantungkan kehidupan selama bernapas hingga akhir hidup. Tanah juga merupakan tempat bagi manusia mencari makan dengan menanam tanaman yang dapat diolah sedemikian rupa guna kelangsungan hidup. Selain itu, tanah juga merupakan tempat mendirikan rumah, bangunan, toko, perkantoran, jalan raya serta banyak hal lain. Oleh karena itu fungsi tanah bagi manusia sangatlah penting dan tidak dapat dianggap sebelah mata.

Tanah berfungsi sebagai faktor produksi yang sangat penting, sering disebut faktor produksi asal atau asli (*original factor of production*). Tanah merupakan asal muasal dari segala kegiatan produksi. Tanah juga merupakan faktor produksi unik, sebab tidak diciptakan manusia melainkan manusia tinggal mememanfaatkannya. Keunikan tanah yang lain karena ketersediaannya yang sangat terbatas, dalam arti tersedia dalam jumlah tetap dan tidak diciptakan lagi.

Dalam pandangan Islam, tanah merupakan anugerah Allah yang harus dimanfaatkan secara optimal bagi pencapaian kesejahteraan manusia. Tanah tidak boleh ditelantarkan sebagaimana pula tidak boleh dieksploitasi secara berlebihan

sehingga merusak.

Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Firman Allah SWT

“Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).”⁵⁶

Allah SWT juga berfirman:

“Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Mahakuasa atas segala sesuatu.”⁵⁷

Kemudian, Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Firman Allah SWT:

“Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya.”⁵⁸

Menafsirkan ayat ini, Imam Al-Qurthubi berkata, *“Ayat ini adalah dalil bahwa asal usul kepemilikan (ashlul milki) adalah milik Allah SWT, dan bahwa manusia tak mempunyai hak kecuali memanfaatkan (tasharruf) dengan cara yang diridai Allah SWT.”* (Tafsir Al-Qurthubi, Juz I hal. 130).

Maka dari itu, filosofi ini mengandung implikasi bahwa tidak ada satu hukum pun yang boleh digunakan mengatur persoalan tanah, kecuali hukum-hukum Allah saja. Mengatur pertanahan dengan hukum selain hukum Allah diharamkan sebagai pemiliknya yang hakiki.

⁵⁶QS. An-Nuur : 42

⁵⁷ QS Al-Hadid: 2

⁵⁸ QS Al-Hadid: 7

Allah SWT berfirman di dalam QS Yaasiin ayat 33 – 35 yang berbunyi sebagai berikut:

Dan suatu tanda (kekuasaan Allah yang besar) bagi mereka adalah bumi yang mati. Kami hidupkan bumi itu dan Kami keluarkan dari padanya biji-bijian, maka daripadanya mereka makan.(33) Dan Kami jadikan padanya kebun-kebun kurma dan anggur dan Kami pancarkan padanya beberapa mata air, (34) Supaya mereka dapat makan dari buahnya, dan dari apa yang diusahakan tangan mereka. Maka mengapakah mereka tidak bersyukur?(35)

Melalui ayat 33–35 ini Allah SWT memberitahukan sebagian tanda-tanda kekuasaan-Nya kepada kita semua yaitu:⁵⁹

1. Bumi yang mati Dia hidupkan dengan menurunkan air hujan dari langit, sehingga tanah yang tadinya kering dan tandus berubah menjadi basah dan lembap;
2. Dengan kelembapan tanah tersebut Allah tumbuhkan berbagai macam tumbuh-tumbuhan yang menghasilkan berbagai macam makanan untuk kebutuhan manusia maupun binatang ternak dan sejenisnya. Karena semua makhluk Allah, tanpa makanan, maka akan mati;
3. Air hujan dari langit selain menghidupkan bumi, juga ditampung oleh bumi, lalu Allah pancarkan sumber mata air di mana-mana untuk berbagai keperluan makhluk. Karena walaupun makanan banyak apabila tidak ada air, semuanya akan mati;
4. Allah hanya menciptakan awal berbagai macam tumbuh-tumbuhan dan lain-lain, lalu Dia memberikan ilmu pengetahuan kepada manusia dengan tujuan menumbuhkembangkan, melestarikan apa yang Dia ciptakan demi kepentingan agar bisa

⁵⁹ uraianayatquran.blogspot.com/2014/.../surat-yaasiin-ayat-33-31, diakses 23 November 2018, pukul 22:00 WIB

- bertahan sampai waktu yang ditentukan yaitu kematian;
5. Apa pun yang Allah lakukan itu semuanya untuk menunjukkan sifat kasih sayang-Nya terhadap ciptaan. Dan kita manusia yang diciptakan Allah sebagai makhluk paling mulia di dunia karena diberi akal dan nafsu, seharusnya berterima kasih kepada-Nya, sebagai rasa syukur kita atas limpahan karunia, tetapi sayang sekali masih banyak yang mengingkari. Bahkan berbuat sebaliknya, banyak manusia yang hanya membuat kerusakan di bumi dengan cara menzalimi sesama manusia, merusak alam semesta;
 6. Jadi janganlah mengatakan bahwa Allah itu tidak adil, kurang perhatian, doa tak pernah dikabulkan, apa yang diminta tidak sesuai yang diinginkan. Yang kesemua itu adalah sifat buruk manusia. Maka Allah kembalikan kepada siapa pun yang berbuat seperti itu, sesuai yang telah dituduhkan kepada-Nya.

Dari ketiga ayat ini semoga kita semua menjadi sadar bahwa selama ini banyak melakukan kekeliruan kepada Allah, disengaja atau tidak, besar atau kecil, nyata atau tidak tampak, sebaiknya segeralah kita memohon ampunan-Nya, bertobat, serta berserah diri. Semoga Allah membukakan mata hati kita yang selama ini tertutup hawa nafsu setan dari dalam diri kita sendiri maupun pengaruh gemerlapnya kesenangan duniawi yang menipu.

Dalam konteks Indonesia, tanah adalah primadona harta benda. Status seseorang bisa ditentukan kekuasaan tanah yang dimiliki. Dengan begitu, masalah kepemilikan tanah sangat kompleks sekali. Namun demikian pelaksanaan undang-undang tersebut masih jauh dari harapan. Masyarakat lemah, petani masih dikalahkan kepentingan individu ataupun kelompok yang mengatasnamakan kepentingan umum. Sehingga menjadi isu tren

dari dulu hingga sekarang.

Alquran menetapkan hak manusia mengelola, menanam, dan memiliki hasil produksinya. Semua ulama Islam sependapat, bahwa pemilik hakiki atas tanah adalah Allah SWT. Adapun pengertian milik pada manusia bersifat tidak hakiki melainkan majazi dan tidak mutlak. Sehingga pada masa nabi prioritas utama atas kepemilikan sebidang tanah berada di tangan pemerintah dan selanjutnya baru diperuntukkan individual. Karenanya pemerintah dapat menghadiahkan, membatasi maupun menarik kepemilikan sebidang tanah dari seseorang sesuai kemaslahatan masyarakat.

BAB 5

TINJAUAN UMUM PENDAFTARAN TANAH

5.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

Pasal 1 Butir (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembuktian, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada hak dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebani.⁶⁰

5.2 Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah bertujuan menjamin kepastian hukum dan kepastian hak-hak tanah. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan mudah mengetahui

⁶⁰ Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, h.104.

status atau kedudukan hukum dari tanah tertentu, letak, luas dan batas-batas, siapa pemiliknya, dan beban-beban yang ada.⁶¹

Menurut Pasal 19 Ayat (1) UUPA disebutkan untuk menjamin kepastian hukum pemerintah, diadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur PP.

Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 Ayat (1) UUPA tersebut ditegaskan dalam Ayat (2) yaitu bahwa pendaftaran tanah itu meliputi:

1. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah
2. Pendaftaran hak-hak tanah dan peralihan hak-hak tersebut
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, berlaku sebagai alat pembuktian kuat

Pendaftaran tanah dimaksudkan memperoleh alat pembuktian kuat tentang hak tanah. Namun dalam perbuatan hukum tertentu pendaftaran tanah berfungsi memenuhi sahnya perbuatan hukum. Hal ini tidak terjadi dengan sah menurut hukum. Pendaftaran jual beli atau hibah atau tukar menukar, bukan berfungsi untuk sahnya perbuatan, tetapi sekadar memperoleh alat bukti mengenai sahnya perbuatan itu.⁶²

Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan tujuan pendaftaran, antara lain:

1. Untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah membuktikan diri sebagai pemegang hak bersangkutan. Untuk itu kepada

⁶¹ Effendi Parangin, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, h. 95

⁶² *Ibid.* h. 96.

pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda bukti.

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak berkepentingan, termasuk pemerintah, agar mudah memperoleh data diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik dan merupakan dasar perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk tercapainya tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan terhapusnya, wajib didaftar.

5.3 Cara Pendaftaran Tanah

Cara pendaftaran tanah dilakukan dua cara, yaitu:⁶³

1. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan serentak meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah sporadis.

⁶³ Yulia Rumanti, *loc.cit.* h. 58

2. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan dan kuasanya.

5.3.1 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*). Kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah belum terdaftar berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1960 dan PP Nomor 24 Tahun 1997, terdiri atas:

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
2. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan hak-haknya;
3. Penerbitan sertifikat;
4. Penyajian data fisik dan yuridis; dan
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran sistematis dan sporadik. Pendaftaran sistematis dilaksanakan atas prakarsa, biaya, dan lokasi ditentukan Badan Pertanahan Nasional (pemerintah), waktu penyelesaian dan pengumuman lebih singkat serta dibentuk panitia. Pendaftaran sporadik dilaksanakan atas prakarsa, biaya, dan lokasi ditentukan pemilik tanah bersangkutan, waktu penyelesaian dan pengumuman lebih lama serta tidak mempunyai panitia pendaftaran.

Pada saat pengumpulan dan pengolahan data fisik, dilakukan kegiatan dan pemetaan meliputi:

1. Pembuatan peta dasar pendaftaran, yang digunakan untuk pembuatan peta pendaftaran dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis, serta digunakan memetakan bidang-bidang tanah yang sebelumnya didaftar. Penyiapan peta dasar pendaftaran diperlukan agar setiap bidang tanah yang didaftar dijamin pasti letaknya, karena dapat direkonstruksi di lapangan setiap saat.
2. Penetapan batas bidang-bidang tanah. Untuk memperoleh data fisik, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur setelah ditetapkan letak, batas-batas, dan menurut keperluan ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah bersangkutan. Dalam penetapan batas tersebut harus melibatkan tetangga yang berbatasan tanah (*delimitasi kontradiktoir*).
3. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Apabila belum ada kesepakatan mengenai penetapan batas-batas tersebut, dibuatkan berita acara dan dalam gambar diberi catatan bahwa batas-batas tanah masih batas sementara.
4. Pembuatan daftar tanah. Bidang-bidang yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, dibukukan dalam daftar tanah yang digunakan sebagai sumber informasi lengkap mengenai tanah tersebut.
5. Pembuatan surat ukur. Untuk keperluan pendaftaran hak, bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur.

Setelah kegiatan-kegiatan tersebut, tahap berikutnya adalah dilakukan pembukuan hak sebagaimana dimaksud Pasal 30 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang selanjutnya penerbitan sertifikat sebagai surat bukti haknya guna kepentingan pemegang hak bersangkutan sesuai data fisik dan yuridis. Untuk penyajian data fisik dan yuridis bagi pihak-pihak membutuhkan atau berkepentingan, maka diselenggarakan tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum, yang terdiri peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama. Menurut Pasal 35 PP Nomor 24 Tahun 1997 daftar umum dan dokumen tersebut selanjutnya disimpan.

Menurut R. Hermanses membagi menjadi dua kategori pendaftaran tanah yaitu untuk pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah sebagai apa yang disebut kadaster, sedangkan untuk pendaftaran hak tanah dan pemeliharaan serta pemberian surat tanda bukti hak dikategorikan pendaftaran hak.⁶⁴ Hak tanah yang dimaksud ditentukan Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa hak-hak tanah sebagaimana dimaksud Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak membuka hutan
- g. Hak memungut hasil hutan

⁶⁴ Hermanses, R., 1981, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Direktorat Jenderal Agraria, Jakarta, h.2

- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebut Pasal 53.

Hak-hak tanah yang sifatnya sementara tersebut sebagaimana diatur Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan hak-hak yang sifatnya sementara di Pasal 16 Ayat (1) Huruf H, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian di atur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan undang-undang dan hak-hak tersebut diusahakan dihapus dalam jangka waktu singkat. Ketentuan dalam Pasal 52 Ayat (2) dan (3) berlaku terhadap peraturan yang dimaksud Ayat (1) Pasal ini.

Hak tanah yang dimaksud Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria tidak bersifat limitatif, karena ada satu hak lain yang tidak diatur tegas dalam Undang-Undang Pokok Agraria tetapi diatur tersendiri yaitu Hak Pengelolaan sebagaimana diatur Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 Yo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 dan Nomor 9 Tahun 1999 hak-hak tanah yang merupakan objek pendaftaran tanah sebagaimana diatur Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

- 1) Objek pendaftaran tanah meliputi:
 - a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai
 - b. Tanah hak pengelolaan
 - c. Tanah wakaf
 - d. Tanah milik atas satuan rumah susun
 - e. Hak tanggungan
 - f. Tanah negara

- 2) Dalam hal tanah negara sebagai objek pendaftaran tanah dimaksud Pasal 1 Huruf F, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah.

Adapun yang dimaksud tanah negara yaitu tanah yang dikuasai negara, artinya tidak ada pihak lain di atas tanah itu, disebut juga tanah negara bebas.⁶⁵

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, semua tanah di kawasan Republik Indonesia dikuasai negara. Jika di atas tanah itu tidak ada hak pihak tertentu (orang atau badan hukum), tanah itu disebut tanah langsung dikuasai negara, kalau di atas tanah itu ada hak pihak tertentu, tanah itu disebut tanah hak, yang merupakan objek pendaftaran tanah. Sedangkan yang menjadi subjek dari pada pemilikan tanah dan juga subjek pendaftaran tanah adalah pemegang hak tanah baik perorangan maupun badan hukum. Selain pengertian tanah untuk memberikan penjelasan tentang apa yang dimaksud hak, hak pada hakikatnya suatu kekuasaan yang diberikan hukum kepada seseorang terhadap sesuatu benda maupun orang, sehingga di antaranya menimbulkan hubungan hukum.⁶⁶ Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan asas pendaftaran tanah yaitu sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, terbuka.

⁶⁵ Yani Pujiwati dkk., 1999, *Pendaftaran Tanah Negara berdasarkan PP24/1997 tentang Pendaftaran Tanah*, jurnal Sosiohumaniora, Vol I.No.1.

⁶⁶ Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, h. 28

1) Asas Sederhana

Dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dipahami pihak-pihak berkepentingan, terutama pemegang hak tanah.

2) Asas Aman

Dimaksudkan menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu dilaksanakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah.

3) Asas Terjangkau

Dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah, pelayanan yang diberikan harus terjangkau pihak membutuhkan.

4) Asas Mutakhir

Yang dimaksud asas mutakhir adalah kelengkapan memadai dalam pelaksanaan dan keseimbangan pemeliharaan data, data yang tersedia menunjukkan data mutakhir, dapat menjangkau apabila ada perubahan-perubahan di kemudian hari, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi, asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang ada akan selalu sesuai perkembangan di lapangan.

5) Asas Terbuka

Dimaksudkan data yang berada pada kantor pertanahan selalu sesuai kenyataan dan masyarakat secara terbuka dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Di samping itu Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria

beserta penjelasannya mengenai beberapa ciri-ciri khusus pendaftaran tanah yaitu.

- a. Torrens System
- b. Asas Negatif
- c. Asas Publisitas
- d. Asas Spesialitas
- e. Rehtcadaster atau Pendaftaran Hak
- f. Kepastian Hukum
- g. Pemastian Lembaga.⁶⁷

A.P. Perlindungan mengutip pandangan dari Sir Charles Fortescue Brickdate yang mengatakan ada 7 hal yang harus diperhatikan dalam pendaftaran tanah yaitu:

1. *Security*, bertolak dari kemantapan sistem sehingga seseorang akan merasa aman atas hak tersebut baik karena membeli tanah untuk suatu jaminan utang.
2. *Simplicity*, sederhana sehingga setiap orang dapat mengerti;
3. *Accuracy*, bahwa terdapat ketelitian pada sistem pendaftaran secara lebih efektif;
4. *Expedition*, artinya dapat lancar dan segera, sehingga menghindari ketidakjelasan yang bisa berakibat berlarut-larut dalam pendaftaran tersebut.
5. *Cheapness*, yaitu agar biaya dapat semurah mungkin.
6. *Suntability to circumstances*, yaitu tetap berharga baik sekarang maupun kelak di kemudian hari.
7. *Completeness of record*:
 - a. Perekaman tersebut harus lengkap lebih-lebih masih ada tanah yang belum terdaftar.

⁶⁷ Perlindungan. A.P., *Op cit*, h.126

- b. Demikian pula pendaftaran dari setiap tanah tertentu dengan berdasarkan keadaan pada waktu didaftarkan.⁶⁸

5.3.2 Pejabat Berkaitan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 9 PP Nomor 24 tahun 1997, maka pendaftaran hak diselenggarakan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Adapun tugas-tugas BPN diatur Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988, antara lain mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, meliputi:

1. Pengaturan penggunaan, pengurusan, dan pemilikan tanah.
2. Pengurusan hak-hak tanah.
3. Pengukuran dan Pendaftaran tanah.
4. Lain-lain yang berkaitan pertanahan.

Pasal 6 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh PP atau perundang-undangan bersangkutan, ditugaskan kepada pejabat terkait pendaftaran tanah. Kegiatan tertentu dalam pelaksanaan pendaftaran tanah ditugaskan kepada pejabat lain yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik dan pemetaan fotogrametri. Pejabat yang terkait pendaftaran tanah yaitu:

- 1) PPAT (PPAT/PPAT Sementara)
- 2) Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf
- 3) Pejabat Lelang
- 4) Panitia Ajudikasi

⁶⁸ Perlindungan. A.P., *Op.Cit.* h.127

BAB 6

PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP

6.1 Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lain setingkat, yang meliputi pengumpulan data fisik dan yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftaran.⁶⁹ Yang dimaksud data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya,⁷⁰ sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum atau penguasaan bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang hak atau pihak yang menguasai, dan hak pihak lain serta beban-beban lain.⁷¹ Komputerisasi Kegiatan Pertanahan yang selanjutnya disingkat KKP adalah aplikasi utama dalam menunjang pelaksanaan kewenangan, tugas dan

⁶⁹ Pasal 1 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 6 Tahun 2018

⁷⁰ Pasal 1 Ayat (5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 6 Tahun 2018

⁷¹ Pasal 1 Ayat (6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 6 Tahun 2018

fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional berbasis teknologi informasi dan komunikasi yang dibangun dan dikembangkan mengacu kepada alur, persyaratan, waktu, biaya, dan kewenangan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.⁷²

PTSL bertujuan mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata, dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.⁷³

6.2 Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Penyelenggaraan PTSL dilakukan berdasarkan Pasal 4 Permen No. 6 Tahun 2018 yaitu:

- 1) PTSL meliputi seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.
- 2) Objek PTSL sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah.
- 3) Objek PTSL sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) meliputi bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan PTSL.
- 4) Pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan dengan tahapan:

⁷² Pasal 1 Ayat (15) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 6 Tahun 2018

⁷³ Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 6 Tahun 2018

- a. Perencanaan
- b. Penetapan lokasi
- c. Persiapan
- d. Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas
- e. Penyuluhan
- f. Pengumpulan data fisik dan yuridis
- g. Penelitian data yuridis untuk pembuktian hak
- h. Pengumuman data fisik dan yuridis serta pengesahannya
- i. Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak
- j. Pembukuan hak
- k. Penerbitan sertifikat hak tanah
- l. Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan
- m. Pelaporan

6.3 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Tahapan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) lebih rinci dijelaskan Pasal 5–39 Peraturan Menteri No. 6 Tahun 2018, yaitu:

(1) PERENCANAAN ⁷⁴

Penyelenggaraan PTSL sebagaimana dimaksud Pasal 4 Ayat (1) dapat dilaksanakan melalui kegiatan PTSL, atau gabungan kegiatan PTSL dengan program dan/atau kegiatan lain, yaitu:

- a. Program sertifikasi lintas sektor
- b. Program sertifikasi massal swadaya masyarakat
- c. Program atau kegiatan sertifikasi massal redistribusi tanah objek *landreform*, konsolidasi tanah, dan transmigrasi

⁷⁴Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 6 Tahun 2018

- d. Program atau kegiatan sertifikasi massal lain, atau gabungan dari beberapa/seluruh kegiatan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf d sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Adapun tahapan PTSL dijelaskan Pasal 6 yaitu: ⁷⁵

- a) Dalam rangka efisiensi dan efektivitas pelaksanaan kegiatan PTSL, secara bertahap:
 - 1. Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi penyebaran target PTSL yang dikonsentrasikan pada beberapa desa/kelurahan dan/atau kecamatan.
 - 2. Kepala Kantor Wilayah BPN menetapkan lokasi penyebaran target PTSL yang dikonsentrasikan pada beberapa kabupaten/kota satu provinsi.
- b) Kepala Kantor Wilayah BPN dapat melakukan mobilisasi/penugasan pegawai dari kantor wilayah BPN dan dari kantor pertanahan ke kantor pertanahan lain dengan memperhatikan dan mempertimbangkan ketersediaan sumber daya manusia yang ada di lingkungan kantor pertanahan dan kantor wilayah BPN.
- c) Penugasan pegawai sebagaimana dimaksud pada ayat b, yang diperbantukan melaksanakan PTSL pada kantor pertanahan yang ditunjuk dibuat dalam bentuk keputusan sebagaimana tercantum Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

⁷⁵Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 6 Tahun 2018

(2) PENETAPAN LOKASI

Setelah perencanaan, tahap selanjutnya penetapan lokasi. Penetapan lokasi PTSL diatur Pasal 7, yaitu:

- a. Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi kegiatan PTSL di wilayah kerjanya.
- b. Penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat a dapat dilakukan dalam satu wilayah desa/kelurahan atau secara bertahap dalam satu hamparan.
- c. Penetapan Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat a dilakukan ketentuan:
 1. Berdasarkan ketersediaan anggaran PTSL yang dialokasikan dalam APBN/APBD, PNBP, *Corporate Social Responsibility* (CSR) atau sumber dana PTSL lainnya.
 2. Diprioritaskan pada lokasi desa/kelurahan yang ada kegiatan PRONA/PRODA, lintas sektor, Sertifikat Massal Swadaya (SMS), CSR dan/atau program pendaftaran tanah massal lainnya, atau berdasarkan ketersediaan dana sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, untuk 1 (satu) desa/kelurahan PTSL.
 3. Mempertimbangkan kemampuan sumber daya manusia/petugas pelaksana PTSL pada masing-masing kantor pertanahan.
- d. Dalam hal lokasi yang ditetapkan sebagaimana dimaksud ayat a terdiri dari beberapa desa/kelurahan, diupayakan agar desa/kelurahan yang menjadi objek PTSL letaknya berdekatan.
- e. Penetapan lokasi dilampiri peta lokasi.
- f. Penetapan lokasi dibuat dalam bentuk keputusan sebagaimana tercantum Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Dalam Pasal 8, apabila ada perubahan lokasi PTSL maka kepala kantor pertanahan wajib melapor kepala kantor wilayah BPN dengan memberikan alasan perubahan hal tersebut.

(3) PERSIAPAN

Tahapan Persiapan diatur Pasal 9 dan 10 Peraturan Menteri No. 6 Tahun 2018, bahwa kepala kantor pertanahan melakukan persiapan pelaksanaan kegiatan PTSL:

- a. Sarana dan prasarana pelaksanaan kegiatan PTSL;
- b. Sumber daya manusia;
- c. Kebutuhan transportasi;
- d. Koordinasi aparat pemerintah lain; dan
- e. Alokasi anggaran.

Selanjutnya dalam Pasal 10:

- a. Setelah lokasi PTSL ditetapkan, Kepala Kantor Pertanahan menyiapkan peta dasar pendaftaran yang berbentuk peta garis atau peta foto.
- b. Dalam hal peta dasar pendaftaran belum tersedia, Kepala Kantor Pertanahan menyiapkan peta lain sebagai peta kerja.
- c. Peta sebagaimana dimaksud pada ayat a dan b telah memuat pemetaan bidang-bidang tanah yang terdaftar haknya.
- d. Dalam hal bidang-bidang tanah terdaftar belum dipetakan atau sudah dipetakan tetapi tidak pada posisi sebenarnya, maka pemetaan bidang-bidang tanah tersebut dilakukan bersamaan dengan pemetaan hasil pengukuran bidang tanah secara sistematis.

(4) PEMBENTUKAN DAN PENETAPAN PANITIA AJUDIKASI PTSL DAN SATUAN TUGAS

Pembentukan dan Penetapan Panitia Ajudikasi PTSL dan Satuan Tugas diatur Pasal 11-15 Peraturan Menteri No. 6 Tahun 2018.

(5) PENYULUHAN

Penyuluhan merupakan langkah awal penting, hal ini terdapat Pasal 16:

- a. Penyuluhan dilakukan Kepala Kantor Pertanahan beserta Panitia Ajudikasi PTSL, Satgas Fisik dan Yuridis.
- b. Penyuluhan sebagaimana dimaksud ayat a dilakukan dengan memberikan penjelasan paling sedikit mengenai:
 1. Manfaat bagi masyarakat, pemerintah, dan negara atas hasil pelaksanaan kegiatan PTSL;
 2. Tahapan dan mekanisme kegiatan PTSL;
 3. Penetapan dan pemasangan tanda batas masing-masing bidang tanah;
 4. Dokumen yuridis yang perlu disiapkan;
 5. Jadwal pengukuran bidang tanah dan pengumpulan data yuridis oleh Satgas Fisik dan Yuridis;
 6. Hasil akhir kegiatan PTSL;
 7. Pembiayaan yang disediakan pemerintah dan/atau sumber lain yang sah melalui kegiatan PTSL;
 8. Akibat hukum yang terjadi apabila kewajiban dan tanggung jawab pada ayat 3 dan 4 di atas tidak dipenuhi;
 9. Hak mengajukan keberatan atas hasil adjudikasi yang diumumkan selama jangka waktu tertentu;
 10. Biaya-biaya dan/atau pajak yang akan ditanggung peserta kegiatan PTSL.

- c. Penyuluhan sebagaimana dimaksud pada ayat b dilakukan kepada masyarakat, sudah maupun belum memiliki sertifikat.
- d. Selain kepada masyarakat, penyuluhan juga dapat dilakukan kepada pemerintah daerah, instansi terkait, penegak hukum dan/atau tokoh-tokoh masyarakat.

(6) PENGUMPULAN DATA FISIK DAN YURIDIS

Salah satu tahapan kegiatan pendaftaran tanah adalah pengumpulan data fisik. Pengumpulan data fisik adalah kegiatan mengumpulkan data fisik meliputi:⁷⁶

- a. Penetapan batas bidang tanah;
- b. Pengukuran batas bidang tanah;
- c. Pemetaan bidang tanah;
- d. Pengumuman data fisik;
- e. Menjalankan prosedur dan memasukkan data dan informasi berkaitan data fisik bidang tanah di aplikasi KKP36 (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan) dengan berpedoman ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengukuran dan pemetaan bidang tanah.

Dalam Pasal 20 Ayat (1) Pengumpulan Data Yuridis, yaitu meliputi pengumpulan alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan. Dalam melakukan tugas tersebut Satgas Yuridis dapat dibantu pengumpul data yuridis melalui tata cara dan pembiayaan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, meliputi standar, kriteria, metode, prosedur, dan mekanisme pengumpulan, pengolahan, dan penyajian serta

⁷⁶ Petunjuk Teknis Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap No. 01/JUKNIS-300/2016

pemeliharaan data dan dokumen yuridis sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, sedangkan pada Pasal 21 Ayat (1) pengumpulan data yuridis sebagaimana dimaksud Pasal 20 Ayat (1) dilaksanakan melalui kegiatan pengumpulan dan pemeriksaan riwayat kepemilikan tanah yang dituang dalam Risalah Penelitian Data Yuridis.

(7) PENELITIAN DATA YURIDIS UNTUK PEMBUKTIAN HAK

Penelitian data yuridis untuk pembuktian hak terdapat di Pasal 22, yaitu:

- 1) Untuk keperluan pembuktian hak, panitia adjudikasi PTSL melakukan penelitian data yuridis sebagaimana dimaksud Pasal 21.
- 2) Dalam hal bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau tidak ada sama sekali maka dapat dilengkapi dan dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang pemilikan dan/atau penguasaan fisik bidang tanah dengan iktikad baik yang bersangkutan.
- 3) Unsur iktikad baik sebagaimana dimaksud pada ayat 2 terdiri dari kenyataan fisik menguasai, menggunakan, memanfaatkan, dan memelihara tanah secara turun temurun dalam waktu tertentu dan/atau memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 4) Iktikad baik sebagaimana dimaksud pada ayat 3 dibuktikan pernyataan pemohon/peserta adjudikasi PTSL yang menyatakan:
 - a. Tidak keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa
 - b. Tidak termasuk atau bukan merupakan:

- Aset Pemerintah, Pemerintah Daerah, atau Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah.
- Kawasan Hutan.

Surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dengan ketentuan:

- a. Disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar sebagai pemilik dan menguasai bidang tanah tersebut;
- b. Dibuat berdasarkan keterangan sebenar-benarnya dan dapat dipertanggungjawabkan secara perdata maupun pidana, dan apabila di kemudian hari terdapat unsur ketidakbenaran dalam pernyataan bukan merupakan tanggung jawab panitia adjudikasi PTSL.

(8) PENGUMUMAN DATA FISIK DAN YURIDIS SERTA PENGESAHANNYA

Untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah, data yuridis dan fisik bidang tanah dan peta bidang-bidang tanah diumumkan dengan menggunakan formulir Pengumuman Data Fisik dan Yuridis (DI 201B) selama 14 (empat belas) hari kalender di Kantor Panitia Adjudikasi PTSL dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan.⁷⁷ Pihak yang berkepentingan diberi kesempatan mengajukan keberatan mengenai Pengumuman Data Fisik dan Yuridis (DI 201B) sebagaimana dimaksud ayat (2) selama

⁷⁷ Pasal 24 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 6 Tahun 2018

jangka waktu pengumuman.⁷⁸ Setelah masa pengumuman sebagaimana dimaksud ayat (2) berakhir, data fisik dan yuridis disahkan panitia adjudikasi PTSL yang dibuat dalam bentuk Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Yuridis (DI 202).⁷⁹

6.4 Penyelesaian Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Penyelesaian kegiatan PTSL terdiri atas 4 (empat) kluster, meliputi:⁸⁰

- a. Kluster 1, yaitu bidang tanah yang data fisik dan yuridisnya memenuhi syarat diterbitkan sertifikat hak tanah;
- b. Kluster 2, yaitu bidang tanah yang data fisik dan yuridisnya memenuhi syarat diterbitkan sertifikat hak tanah, tetapi terdapat perkara di pengadilan dan/atau sengketa;
- c. Kluster 3, yaitu bidang tanah yang data fisik dan yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertifikat hak tanah karena subjek dan/atau objek haknya belum memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan Peraturan Menteri;
- d. Kluster 4, yaitu bidang tanah yang objek dan subjeknya sudah terdaftar dan sudah bersertifikat hak tanah, baik yang belum dipetakan maupun yang sudah dipetakan, tetapi tidak sesuai kondisi lapangan atau terdapat perubahan data fisik, wajib dilakukan pemetaan ke Peta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Kluster 4 sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf d merupakan kegiatan dalam rangka pembangunan sistem pemetaan bidang

⁷⁸ Pasal 24 Ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 6 Tahun 2018

⁷⁹ Pasal 24 Ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 6 Tahun 2018

⁸⁰ Pasal 25 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 6 Tahun 2018

tanah dalam satu kesatuan wilayah administrasi desa/kelurahan secara lengkap. Selanjutnya dilakukan beberapa tahapan terakhir, yaitu:

1. Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak;
2. Pembukuan hak;
3. Penerbitan sertifikat hak tanah;
4. Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan;
5. Pelaporan.

Lebih rinci terdapat dalam Pasal 32, yaitu lokasi PTSL yang terdapat Tanah Objek Landreform, Konsolidasi Tanah atau Objek Transmigrasi, dapat diterbitkan sertifikat hak tanah dengan ketentuan:

- a. Tanah Objek Landreform yang berdasarkan rencana tata ruang telah berubah menjadi tanah non pertanian;
- b. Objek Konsolidasi Tanah telah diproses sesuai tahapan menurut ketentuan berlaku tetapi belum diberikan hak kepada peserta Konsolidasi Tanah;
- c. Objek Transmigrasi diberikan Hak Pengelolaan, tetapi belum diberikan Hak Milik Tanah kepada peserta transmigrasi atau lokasi objek yang sebelumnya menjadi lokasi transmigrasi, tetapi oleh Menteri Desa Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi telah dikualifikasi bukan lagi daerah transmigrasi.

Mengenai tunggakan pembayaran BPHTB dijelaskan Pasal 33 yaitu:

- (1) Dalam hal penerima Sertifikat Hak Tanah tidak atau belum mampu membayar BPHTB dan/atau masih adanya tunggakan pembayaran PPh oleh pihak lain atas tanah yang

bersangkutan maka tetap dapat diterbitkan Sertifikat Hak Tanah.

- (2) Dalam hal peserta PTSL tidak atau belum mampu membayar BPHTB maka yang bersangkutan harus membuat surat pernyataan BPHTB terutang.
- (3) Dalam hal bidang tanah berasal dari hasil jual beli di masa lampau dan pembeli sekarang tidak mempunyai bukti pembayaran PPh dari pihak penjual di masa lalu, maka yang bersangkutan harus membuat surat keterangan PPh terutang.
- (4) Materi muatan surat pernyataan BPHTB terutang dan surat keterangan PPh terutang sebagaimana dimaksud ayat (2) dan (3) dimuat Keputusan Pemberian Hak Tanah dan selanjutnya dicatat Buku Tanah dan Sertifikat sebagai BPHTB terutang dari pemilik tanah yang bersangkutan atau PPh terutang penjual tanah.
- (5) Penerbitan sertifikat kepada penerima hak sebagaimana dimaksud ayat (1) dilaksanakan dengan ketentuan:
 - a. Penerima hak menyerahkan surat-surat bukti kepemilikan asli; dan
 - b. Penerima hak membuat Surat Pernyataan BPHTB Terutang dan/atau Surat Keterangan PPh terutang, sebagaimana dimaksud ayat (2) dan (3), yang menjadi warkat hak tanah bersangkutan.
- (6) Kepala Kantor Pertanahan wajib menyampaikan daftar BPHTB terutang dan/atau PPh terutang sebagaimana dimaksud ayat (4) secara periodik dalam waktu 3 (tiga) bulan kepada bupati/wali kota setempat untuk BPHTB, kepada Kantor Pajak Pratama setempat untuk PPh, yang memuat identitas

peserta (NIK), letak tanah, luas tanah, tanggal, dan nomor sertifikat serta Nilai Jual Objek Pajak/Surat Keterangan Pajak.

- (7) Daftar BPHTB dan PPh Terutang sebagaimana dimaksud ayat (4) didasarkan aplikasi KKP.
- (8) Peralihan hak atau perubahan Buku Tanah dan Sertifikat Hak Tanah hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan dapat membuktikan bahwa BPHTB terutang dan/atau PPh terutang tersebut sudah dilunasi masing-masing wajib pajak.
- (9) Surat Pernyataan BPHTB Terutang, Surat Keterangan PPh terutang dan format pengisian BPTHB/PPh Terutang dibuat sesuai format sebagaimana tercantum di Lampiran.

BAB 7

PELAKSANAAN DAN TAHAPAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BLORA

7.1 Gambaran Geografis Kabupaten Blora⁸¹

Blora berasal dari kata *belor* yang berarti lumpur, kemudian berkembang menjadi *mbeloran* yang akhirnya sampai sekarang lebih dikenal dengan nama Blora. Secara etimologi Blora berasal dari kata *wai + lorah*. *Wai* berarti air, dan *lorah* berarti jurang atau tanah rendah.

Dalam bahasa Jawa sering terjadi pergantian atau pertukaran huruf W dengan B, tanpa menyebabkan perubahan arti kata. Sehingga seiring perkembangan zaman kata *wailorah* menjadi *bailorah*, dari *bailorah* menjadi *balora* dan kata *balora* akhirnya menjadi Blora. Jadi nama Blora berarti tanah rendah berair, ini dekat sekali dengan pengertian tanah berlumpur.

⁸¹ <http://www.blorakab.go.id>, diakses tanggal 4 Desember 2018, pukul 19:39 WIB

Wilayah Kabupaten Blora terdiri dataran rendah dan perbukitan dengan ketinggian 20-280 mdpl. Bagian utara merupakan kawasan perbukitan, rangkaian Pegunungan Kapur Utara. Bagian selatan juga berupa perbukitan kapur bagian Pegunungan Kendeng, yang membentang dari timur Semarang hingga Lamongan (Jawa Timur). Ibu kota Kabupaten Blora sendiri terletak di cekungan Pegunungan Kapur Utara.

Sepuluh dari wilayah Kabupaten Blora merupakan kawasan hutan, terutama di bagian utara, timur, dan selatan. Dataran rendah di bagian tengah umumnya areal persawahan.

Sebagian besar wilayah Kabupaten Blora merupakan daerah krisis air (baik untuk air minum maupun irigasi) pada musim kemarau, terutama di daerah pegunungan kapur. Sementara pada musim penghujan, rawan banjir longsor di sejumlah kawasan.

Kabupaten Blora terdiri atas 16 kecamatan yang dibagi lagi sejumlah 271 desa dan 24 kelurahan. Pusat pemerintahan berada di Kecamatan Blora. Di samping Blora, kota-kota kecamatan lain yang cukup signifikan adalah Cepu, Jiken, Ngawen, Randublatung, dan Kunduran. Berikut kecamatan di Kabupaten Blora:⁸²

Kecamatan	Luas km ²
Kota Blora	79,786
Cepu	49,145
Randublatung	211,13
Kunduran	127,983
Jepun	107,724
Ngawen	100,982
Jati	183,621

⁸²*Ibid*

Jiken	168,167
Banjarejo	103,522
Bogorejo	49,805
Japah	103,052
Kradenan	109,508
Kedungtuban	106,858
Sambong	88,750
Todanan	128,739
Tunjungan	101,815

Sumber : <http://www.blorakab.go.id>

Tahun 2018 Kabupaten Bora menjadi salah satu target program pemerintah bidang pertanian, yaitu program Pendaftaran Sistematis Lengkap (PTSL) sebanyak 47.300 bidang. Berikut rincian penetapan lokasi target PTSL Kabupaten Bora Tahun 2018:⁸³

⁸³<https://ptsl.atrbpn.go.id/Target/PtslKantah>, diakses tanggal 03 Desember 2018

No	Kode	Desa/ Kelurahan	PBT	Pelaksana	SHAT
1	11120112	Pengkoljagong	2.364	SKB	2.364
2	11120204	Sambongwangan	300	ASN	300
3	11120208	Sumberejo	300	ASN	300
4	11120209	Kutukan	6.128	SKB	6.128
5	11120301	Megeri	1.024	SKB	1.024
6	11120302	Nglebak	1.137	SKB	1.137
7	11120308	Mojorembun	400	ASN	400
8	11120408	Wado	1.871	SKB	1.871
9	11120409	Pulo	1.195	ASN	615
10	11120413	Nglandeyan	642	ASN	500

11	11120417	Galuk	425	ASN	425
12	11120601	Temengeng	506	ASN	506
12	11120601	Temengeng	605	SKB	605
14	11120610	Giyanti	1.371	SKB	1.371
15	11120711	Bangoan	966	SKB	966
16	11120806	Bangsri	950	ASN	950
17	11120812	Tempel-lemahbang	100	ASN	100
18	11120815	Balong	50	ASN	50
19	11120819	Kawengan	1.700	ASN	1.700
20	11120820	Gersi	665	ASN	665
21	11120821	Gedangdowo	1.166	ASN	1.166
22	11120822	Puledagel	1.200	ASN	1.200
23	11120823	Bacem	100	ASN	100

23	11120823	Bacem	375	ASN	375
25	11120904	Purworejo	300	ASN	300
26	11120926	Tempuran	670	SKB	670
27	11120928	Ngampel	1.095	ASN	1.095
28	11121103	Klopotuwur	2.904	ASN	2.904
29	11121111	Sumberagung	3.430	ASN	1.627
30	11121119	Plosorejo	750	ASN	750
31	11121120	Buluroto	2.050	ASN	2.050
32	11121201	Rowobungkul	2.409	ASN	2.409
33	11121210	Jetakwanger	225	ASN	225
34	11121215	Trembulrejo	2.325	ASN	2.325
35	11121216	Punggursugih	600	ASN	600
36	11121220	Bradag	225	ASN	225

37	11121227	Srigading	2.000	ASN	2.000
38	11121305	Sonokidul	100	ASN	100
39	11121310	Bakah	200	ASN	200
40	11121402	Sambeng	1.337	ASN	345
41	11121404	Pelemsengir	415	ASN	343
42	11121505	Prantaan	870	SKB	870
43	11121602	Tengger	450	ASN	450
44	11121607	Japah	939	SKB	939
45	11121608	Beganjing	2.055	SKB	2.055
#	#	Total	50.889: ASN 30.889SKB 20.000	ASN 33 SKB 12	47.300

Waktu pelaksanaan PTSL di Kabupaten Bloro dimulai 17 April 2018 sampai 31 Desember 2018. Target PTSL di Kabupaten Bloro yang berjumlah 47.300 bidang termasuk target tinggi jika melihat rentang waktu penyelesaian dan jumlah SDM.⁸⁴

7.2 Tahapan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

7.2.1 Persiapan

Tahapan persiapan dilaksanakan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bloro sesuai Pasal 9 dan 10 Peraturan Menteri No. 6 Tahun 2018. Tahapan persiapan pelaksanaan kegiatan PTSL dimulai dari:

- a. Persiapan sarana dan prasarana, dengan menyediakan dan melengkapi alat-alat yang dibutuhkan proses PTSL, seperti:
 1. GPS. GPS yang digunakan yaitu GPS tipe Geodetic yang bisa mendapatkan data akurat secara *real time kinematic* (RTK) baik menggunakan radio ataupun NTRIP.
 2. Peta. Kepala BPN Bloro menyiapkan peta dasar pendaftaran yang berbentuk peta garis atau peta foto. Dalam hal peta dasar pendaftaran belum tersedia, Kepala BPN Bloro menyiapkan peta lain yang digunakan sebagai peta kerja. Peta yang dimaksud memuat pemetaan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar haknya. Dalam hal bidang-bidang tanah terdaftar belum dipetakan atau sudah dipetakan tetapi tidak pada posisi sebenarnya, maka pemetaan bidang-bidang tanah tersebut dilakukan bersamaan dengan pemetaan hasil pengukuran bidang tanah sistematis.
 3. Alat ukur
 4. Patok

⁸⁴ Wawancara dengan Sugeng Purwadi, APtnh.MSi, Kepala BPN Bloro, tanggal 20 September 2018

5. Komputer
 6. *Printer*
 7. Kertas
 8. Alat Tulis, dan sebagainya
- b. Menyediakan Kebutuhan Transportasi;
 - c. Menjalin koordinasi dengan aparat pemerintah lainnya; dan
 - d. Menyiapkan alokasi anggaran

Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap tidak membebankan biaya besar bagi pemohonnya karena biaya dibebankan kepada APBD khusus program PTSL. Pemerintah mengeluarkan anggaran untuk biaya pembuatan sertifikat, dan masyarakat hanya mengeluarkan biaya transportasi aparat desa, warkat, dan meterai.

7.2.2 Pembentukan dan Penetapan Panitia Ajudikasi PTSL dan Satuan Tugas

Berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Blora Nomor: 754/KEP-33.17/IV/2018 tentang pembentukan panitia ajudikasi, satuan tugas fisik dan yuridis pendaftaran tanah sistematis lengkap Kabupaten Blora tahun anggaran 2018, nama-nama panitia PTSL di Kabupaten Blora sebagai berikut:⁸⁵

1. Tim I untuk wilayah: Buluroto/Banjarejo (2.300), Srigading/Ngawen (2.200), Sumberagung/ Banjarejo (3.100), Klopoduwur/Banjarejo (2.900), Kawengan /Jepon (1.750)

⁸⁵ SK Kepala Kantor Pertanahan Blora Bapak Sugeng Purwadi, APTnh., Msi. tanggal 17 April 2018

No	Nama	Jabatan
1	Masduki, S.H.	Ketua merangkap anggota
2	Hardi, APtnh., M.H.	Wakil Ketua Insfrastruktur Agraria merangkap anggota Koordinator Satgas Fisik
3	Nuryanto, S.H.	Wakil Ketua hubungan Hukum Agraria merangkap anggota Koordinator Satgas Yuridis
4	Bambang Priyotomo, S.H.	Sekretaris dan Koordinator Satgas Administrasi
5	Kepala Desa Letak PTSL yang bersangkutan	Anggota Ajudikasi
6	Darman, Sabar, Masubandi, Wahyu Riyadi, Kusnadi	Anggota Satgas Fisik
7	Kadino, Sutarso, Sunarto, Mugi Santoso, Asriana	Anggota Satgas Yuridis
8	Suhardi Utomo, Wulandari, Nurfita Anggraeni, Dwi Hartataik, Suhendra Kurniawan, Asti Choirun Nisa, Santi, Asih Ardianisa	Anggota Satgas Administrasi

2. Tim II untuk wilayah: Trembulrejo/Ngawen (2.100), Pungursugih/Ngawen (600), Gersi/Jepon (700), Gedangdowo/Jepon (1.400), Plosorejo/Banjarejo (900), Puledagel/Jepon (1.100), Bangsri/Jepon (2.200), dan Rowobungkul/Ngawen (3.060).

No	Nama	Jabatan
1	Ir. Dasuki	Ketua merangkap anggota
2	Hardi, APtnh., M.H.	Wakil Ketua Insfrastruktur Agraria merangkap anggota Koordinator Satgas Fisik
3	Nuryanto, S.H.	Wakil Ketua hubungan Hukum Agraria dan Koordinator Satgas Yuridis
4	Endah Suratriningsih, S.SiT., M.H.	Sekretaris merangkap anggota Koordinator Satgas Administrasi
5	Kepala Desa Letak PTSL yang bersangkutan	Anggota Ajudikasi
6	Kusnadi, Masubandi, Joko Surono, Darman, Wahyu Riyadi, Gino	Anggota Satgas Fisik
7	Ari Wijayanto, Suharno, Lia Rosliana, Sri Murni, Budi Purnomo	Anggota Satgas Yuridis
8	Bayu Aris N, Sumini, Anis Ayu Rachmawati, Fitri Nia Wijayanti, Fega Indra Wahyu A, Onny Aria S, Mentari Intan S, Asih Ardianisa	Anggota Satgas Administrasi

3. Tim III untuk wilayah: Begajing/Japah (1.380), Giyanti/Sambong (1.834), Wado/Kedungtuban (3.504), Nglebak/Kradenan (1.843), Bangowan/Jiken (664) dan Japah (626).

No	Nama	Jabatan
1	Sukur, APtnh., M.H.	Ketua merangkap anggota
2	Muh Daris, S.Sit.	Wakil Ketua Insfrastruktur Agraria merangkap anggota Koordinator Satgas Fisik

3	Eko Rubiyanto, S.Sit., M.H.	Wakil Ketua hubungan Hukum Agraria merangkap anggota Koordinator Satgas Yuridis
4	Sriyono, Aptnh.	Sekretaris dan Koordinator Satgas Administrasi
5	Kepala Desa Letak PTSL yang bersangkutan	Anggota Ajudikasi
6	Pihak ke-3 (PT. Citra Rupa Bumi Consultan)	Pengumpul Data Fisik
7	Suwasantini, Edy Sudaryanto, Sabtugimin, Ferri Dian Pambudi, Bambang Susilo	Anggota Satgas Yuridis
8	Cipta Anjas K, Bifintya Hayyu, Eka Fitri H, Shendy W, Aditya Rizky, Cahyo Adi, Budi Prasetyo, Indra Dwi K, Lorenzia Anggi R, Ahmad Khoirun N, Wuwuh Setiyoko, OvaNur Azizah	Anggota Satgas Administrasi

4. Tim IV untuk wilayah: Pengkoljagong/Jati (1.789), Prantaan/Bogorejo (608), Tempuran/Blorakota (572), Megeri/Kradenan (1.680), Kutukan/Randublatung (5.500).

No	Nama	Jabatan
1	Bayu Indarto, S.SIT., M.H.	Ketua merangkap anggota
2	Muh Darus, S.Sit.	Wakil Ketua Insfrastruktur Agraria merangkap anggota Koordinator Satgas Fisik
3	Eko Rubiyanto, S.Sit., M.H.	Wakil Ketua hubungan Hukum Agraria merangkap anggota Koordinator Satgas

		Yuridis
4	Sudarjo	Sekretaris dan Koordinator Satgas Administrasi
5	Kepala Desa Letak PTSL yang bersangkutan	Anggota Ajudikasi
6	Pihak ke 3 (PT. Citra Rupa Bumi Consultan)	Pengumpul Data Fisik
7	Doni Hamdani, Subiyanto, Suroso, Ardian Siswanto	Anggota Satgas Yuridis
8	Yusuf Adi S, Heni Indiyanti RD, Siti Nur Azizah, Arum Wulandari, Ganang Adhy P, Heru Waskito, M. Nur Fendiyanto, Angga Dewi S, Catur Budi Raharjo, Devy Herawati, Wahyu Iriantomo, Ika Nur Ari, Adi Praditya	Anggota Satgas Administrasi

Menurut pengamatan penulis, berdasarkan SK No. 754/KEP-33.17/IV/2018, pembentukan panitia PTSL di Kabupaten Blora sudah sesuai Pasal 11 sampai 16 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 6 Tahun 2018.

7.2.3 Penyuluhan

Penyuluhan merupakan langkah awal penting, hal ini terdapat di Pasal 16:

- a. Penyuluhan dilakukan Kepala Kantor Pertanahan beserta Panitia Ajudikasi PTSL, Satgas Fisik, dan Yuridis.
- b. Penyuluhan sebagaimana dimaksud ayat (a) dilakukan dengan memberikan penjelasan paling sedikit mengenai:

1. Manfaat bagi masyarakat, pemerintah, dan negara atas hasil pelaksanaan kegiatan PTSL;
2. Tahapan dan mekanisme kegiatan PTSL.

Sosialisasi dilaksanakan masing-masing tim di wilayah pembagian kerja pada April 2018. Tujuan pelaksanaan sosialisasi untuk memberikan informasi akan dilaksanakannya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) kepada masyarakat secara langsung maupun melalui media. Sosialisasi dan penyuluhan dilakukan sebagian tim pelaksana PTSL dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Blora yang sudah berpengalaman dan dibantu aparat desa serta bagian penanganan PTSL di desa tertentu yang dibentuk (panitia PTSL per desa). Sosialisasi dan penyuluhan dilakukan di desa-desa yang sudah menjadi target PTSL dan merupakan objek pelaksanaan PTSL. Penyuluhan PTSL dilakukan di balai desa masing-masing 16 kecamatan yang terdapat di Kabupaten Blora, dengan mengundang seluruh masyarakat yang memenuhi kompetensi subjek PTSL serta melalui beberapa media seperti surat kabar dan internet. Penyuluhan umum dilakukan di balai desa sedangkan pelaksanaannya dilakukan perkedukuhan atau per desa. Adapun penyuluhan melalui media cetak dilakukan dengan poster dan *banner*.

Dalam proses sosialisasi dan penyuluhan, masyarakat sangat antusias dengan diadakannya program PTSL ini. Penyuluhan dilakukan dengan metode diskusi yaitu tanya jawab dari pemberi materi dan masyarakat penerima materi. Misalnya masyarakat yang kurang paham terselenggaranya PTSL, hal-hal berkaitan turun waris apa saja syaratnya, hal-hal berkaitan dengan konversi apa saja syaratnya, dan pertanyaan seputar apa saja yang perlu disiapkan guna melengkapi persyaratan serta bagaimana bila

terjadi perbedaan antara nama di persil dengan nama di Kartu Tanda Penduduk (KTP). Hal ini dilakukan masyarakat guna memperoleh kepastian dan perlindungan hukum serta pemahaman melaksanakan program PTSL.

7.2.4 Pengumpulan Data Fisik

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Penentuan data fisik melalui pengukuran oleh Satgas Fisik (Satuan Petugas Fisik) secara per bidang sesuai data yuridis yang diperoleh per desa atau kedukuhan atau kelurahan. Pengukuran dilakukan mulai Mei sampai dengan Agustus 2018.

a) Tahap Penetapan Batas Bidang Tanah

Sebelum dilakukan pengukuran bidang tanah, pertama kali pemohon atau pemegang hak tanah harus memasang tanda batas pada titik-titik sudut batas serta harus ada penetapan batas tanahnya terlebih dahulu.

Dalam hal pemegang hak tanah yang berbatasan tidak hadir dalam penetapan batas, maka petugas fisik/petugas ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu akan mengimbau agar bidang tanah diberi tanda batas terlebih dahulu. Apabila pemohon selalu tidak dapat hadir dalam penetapan batas, petugas fisik didampingi petugas kantor desa atau panitia desa menetapkan batas sementara dan dicatat gambar ukurnya.⁸⁶

Begitu juga apabila dalam hal pemegang hak tanah yang berbatasan tidak bersedia menunjukkan batas atau tidak hadir

⁸⁶ Wawancara dengan Hardi, APTnh., M.H., Koordinator Satgas Fisik, 20 Agustus 2018

pada penetapan batas, penetapan batas sementara dilakukan petugas fisik/ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu berdasarkan yang terlihat. Misal pagar, pematang, dan lain-lain. Batas yang ditetapkan sifatnya hanya sementara, disebabkan karena pemegang hak dan/atau pemegang hak yang berbatasan tidak berada di lokasi.⁸⁷

b) Tahap Pelaksanaan Pengukuran Tanah

Petugas pelaksana pengukuran adalah staf sub seksi pengukuran dan pemetaan dengan didampingi juru ukur dan petugas desa. Setelah penetapan batas bidang tanah, selanjutnya adalah pelaksanaan pengukuran bidang tanah. Pengukuran bidang tanah dilaksanakan untuk menentukan letak geografis, luas, situasi bidang tanah untuk lampiran sertifikat, pembuatan peta pendaftaran dan untuk mendapatkan data ukuran bidang tanah sebagai unsur pengembalian batas-batas apabila karena sesuatu hal batas-batas bidang tanah tersebut hilang.

Di lapangan petugas fisik atau petugas ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Blora dalam pelaksanaan pengukuran menerapkan asas Kontradiktur Delimitasi. Asas Kontradiktur Delimitasi adalah norma yang digunakan pendaftaran tanah dengan mewajibkan pemegang hak tanah memperhatikan penempatan, penetapan, dan pemeliharaan batas tanah secara kontradiktur atau berdasarkan kesepakatan dan persetujuan pihak-pihak berkepentingan, yang dalam hal ini adalah pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimiliki. Ketentuan mengenai asas ini terdapat di Pasal 17, 18, dan 19 Peraturan

⁸⁷*ibid*

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Asas ini harus terpenuhi, dalam artian telah memenuhi persetujuan pemasangan tanda batas oleh para pihak berkepentingan yaitu pihak pemohon dan yang berbatasan dengan bidang tanah pemohon.⁸⁸ Untuk mengidentifikasi satu bidang tanah dan membedakan bidang tanah lainnya, petugas fisik Kantor Pertanahan Kabupaten Blora dibantu petugas desa dalam meninjau bidang tanah, sehingga dengan mudah mencari dan membedakan bidang tanah yang dimaksud.

c) Gambar Ukur dan Pemetaan Bidang Tanah

Setelah pelaksanaan penetapan batas bidang dan pelaksanaan pengukuran, petugas fisik atau petugas ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Blora membuat gambar ukur. Gambar ukur pada prinsipnya memuat data hasil pengukuran bidang tanah berupa jarak, sudut, nilai koordinat, maupun gambar bidang tanah dan situasi sekitar. Gambar ukur adalah dokumen tempat mencantumkan gambar suatu bidang tanah atau lebih dan situasi sekitarnya serta data hasil pengukuran bidang tanah.

Dalam pengukuran, petugas fisik membawa gambar ukur, pengukuran dilaksanakan dengan syarat dan teknis sebagai berikut:⁸⁹

- Dapat digambar
- Diketahui letaknya
- Dapat dihitung luasnya
- Dapat direkonstruksi

⁸⁸ Wawancara dengan Wahyu Riyafi, S.H., Anggota Tim II Satgas Fisik, 20 Agustus 2018

⁸⁹ *Ibid*

Setelah memenuhi syarat tersebut maka selanjutnya dicantumkan ke gambar ukur. Apabila syarat tersebut terpenuhi, secara otomatis memenuhi pemetaan bidang.

7.2.5 Pengumpulan Data Yuridis

Pelaksanaan awal data yuridis dimulai dari pengumpulan data oleh panitia desa untuk pendataan awal peserta/pemohon PTSL. Setelah mendapat dari peserta/pemohon yang mengikuti program PTSL, kemudian panitia/tim dari Kantor Pertanahan Kabupaten Blora yang dibantu panitia desa melakukan pengumpulan syarat administrasi, meliputi:

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya bermeterai cukup;
- b. Surat Kuasa apabila dikuasakan;
- c. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP);
- d. Fotokopi Kartu Keluarga (KK);
- e. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB;
- f. Alas Haknya (jual beli, hibah, warisan atau surat-surat lain berkaitan tanah).

Setelah peserta/pemohon PTSL mengumpulkan syarat administrasi di atas, lalu petugas yuridis berhak mengisi blangko yang disiapkan Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu, dan setelah mengisi blangko tersebut, petugas yuridis berhak mengentri data yuridis. Dari data entri inilah yang menjadi produk sertifikat karena dicocokkan antara data fisik dengan yuridis.

7.2.6 Penelitian Data Yuridis (Pemeriksaan Tanah)

Pemeriksaan tanah dilakukan untuk memastikan keterangan yang tertuang di data yuridis sesuai dengan keadaan lapangan. Hal

ini dilakukan dengan cara mengakui informasi yang meliputi kesesuaian nama dan profesi peserta PTSL, membandingkan keterangan formulir isian inventarisasi dan dokumen/data yuridis dengan kesesuaian kondisi penguasaan, penggunaan tanah tersebut di lapangan, serta kesesuaian letak, batas dan luas yang tertuang data fisik (peta bidang tanah) dengan kenyataan di lapangan.

Pada saat pemeriksaan atau memverifikasi data, petugas yuridis didampingi panitia desa untuk menjelajah bidang-bidang tanah yang dimohonkan sambil mencocokkan data-data terkumpul, serta menanyakan/memeriksa bahwa bidang tanah tersebut apakah terjadi permasalahan sengketa atau tidak.⁹⁰

Apabila dalam proses pemeriksaan tanah dan panitia menemukan ketidakcocokan antara data yuridis dan fisik, panitia akan mengembalikan berkas yang bersangkutan pada pemohon untuk dilengkapi terlebih dahulu, dan sama halnya apabila tanah tersebut statusnya mengambang atau dengan kata lain dalam sengketa, berkas-berkas dikembalikan.⁹¹

7.2.7 Pengumuman dan Penetapan Hak

Setelah dilakukan pemeriksaan tanah di mana antara data fisik dan yuridis dianggap cocok, maka selanjutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Blora melakukan kegiatan pengumuman atas tanah yang dimohonkan haknya. Pengumuman dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora dan di balai desa target PTSL dengan cara menempel pada papan pengumuman.

⁹⁰ Wawancara dengan Nuryanto, S.H., Koordinator Satgas Yuridis, 20 Agustus 2018

⁹¹ *Ibid*

Pengumuman dimaksudkan memberi kesempatan kepada pihak-pihak berkepentingan untuk mengajukan keberatan atau sanggahan terhadap data fisik dan yuridis. Pengumuman dilakukan dalam jangka waktu 14 hari. Apabila keberatan diajukan pada saat masa pengumuman, akan ditindaklanjuti pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Blora, tetapi apabila keberatan diajukan setelah masa pengumuman, pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Blora tidak akan menanggapi lebih lanjut.⁹²

Keberatan atau sanggahan bila muncul dari pihak yang berkepentingan baik itu pemohon atau keluarga ataupun pihak lain yang merasa kepentingannya dirugikan, keberatan tersebut harus disampaikan dengan alasan sah disertai bukti-bukti. Apabila keberatan tersebut dianggap sah, Kantor Pertanahan Kabupaten Blora berhak tidak melanjutkan proses pembuatan sertifikat dan mengembalikan berkas kepada pemohon agar permasalahannya diselesaikan terlebih dahulu, karena pada sistemnya kantor pertanahan adalah produk hukum secara administrasi, jadi sekadar menunggu surat dari pihak bermasalah atau bersengketa. Bila permasalahan atau sengketa selesai, para pihak harus bersurat kembali ke Kantor Pertanahan Kabupaten Blora untuk mencabut dan melanjutkan kegiatan pensertifikatan. Jika kekeliruan muncul dari Kantor Pertanahan Kabupaten Blora oleh petugas fisik maupun yuridis, akan dilakukan perbaikan.⁹³

Kegiatan penetapan hak, dilakukan setelah proses pengumuman selesai. Sebagai persyaratan proses penetapan hak, data fisik dan yuridis diumumkan jangka waktu 14 hari. Penetapan hak diproses melalui pemberian hak tanah dengan Surat Keputusan

⁹² Wawancara dengan Sriyono, Koordinator Administrasi Tim III, tanggal 20 Agustus 2018

⁹³ *Ibid*

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Blora, atau bisa diwakilkan ketua panitia adjudikasi untuk menandatangani Surat Keputusan Penetapan Hak.⁹⁴

7.2.8 Pembukuan Hak

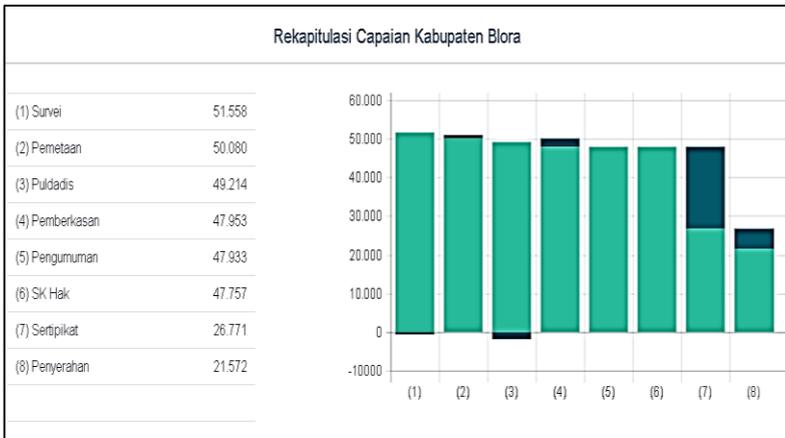
Setelah penetapan hak, maka tahap selanjutnya adalah pembukuan hak. Dalam proses keputusan pemberian hak tanah, pihak yang bertanggung jawab dalam hal ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Blora dan ketua tim yang bertugas melalui hasil penelitian dan pengolahan data dari tim yuridis yang menetapkan apakah layak diterbitkan sertifikat atau tidak. Dengan ditandatanganinya Risalah Panitia A oleh ketua panitia adjudikasi, proses selanjutnya adalah pembuatan sertifikat atas nama pemohon.

7.2.9 Penerbitan dan Penyerahan Sertifikat

Penerbitan sertifikat pada intinya sama seperti pembuatan buku tanah/pembukuan hak. Panitia adjudikasi mencetak sertifikat hak tanah, dan kepala kantor melakukan penandatanganan sertifikat. Dalam melakukan penyerahan sertifikat PTSL, pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Blora selalu melibatkan panitia desa, karena tidak serta merta sertifikat yang jadi ini tidak ada masalah. Masalah dalam hal kesalahan gambar, luas pengukuran, dan lain sebagainya, hal ini dimaksudkan apabila ada masalah dapat langsung diselesaikan. Berikut rekapitulasi capaian PTSL kabupaten Blora:⁹⁵

⁹⁴ *Ibid*

⁹⁵ <https://ptsl.atrbpn.go.id/Target/PtsIKantah>, diakses tanggal 03 Desember 2018



Sampai saat ini penyerahan sertifikat PTSL di Kabupaten Blera sebanyak 21.572 dari target 47.300, artinya untuk mencapai target BPN Blera harus lebih bekerja keras, mengingat jadwal PTSL Desember 2018 harus pelaporan. Pelaporan diatur lebih rinci pada Pasal 39 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 6 Tahun 2018:

1. Pelaporan pelaksanaan kegiatan PTSL dilaksanakan pada saat:
 - a. Terjadi permasalahan pelaksanaan kegiatan PTSL; dan
 - b. PTSL selesai dilaksanakan.
2. Pelaporan pada saat terjadi permasalahan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a dilakukan Ketua Panitia Ajudikasi PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan tembusan Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan dan Kepala Kantor Wilayah BPN.
3. Pelaporan pada saat PTSL selesai dilaksanakan sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf b dilakukan berjenjang dan berkala dari Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN, dan Menteri.

4. Laporan kemajuan pelaksanaan kegiatan PTSL selain dilaksanakan melalui Sistem Kendali Mutu Pelayanan Pertanahan (SKMPP), dan secara berkala kepada Menteri c.q. Direktur Jenderal Infrastruktur Keagrariaan dan Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan.
5. Penanggung jawab pelaksanaan laporan, terdiri atas:
 - a. Kepala Kantor Pertanahan, untuk tingkat kabupaten/kota; dan
 - b. Kepala Kantor Wilayah BPN, untuk tingkat provinsi.
6. Laporan sebagaimana dimaksud ayat (1) ditandatangani oleh:
 - a. Kepala Kantor Pertanahan, untuk Kantor Pertanahan; dan
 - b. Kepala Kantor Wilayah BPN, untuk Kantor Wilayah BPN.

Berikut Rekapitulasi Progress PTSL Kantah Kab. Blera⁹⁶

No	Desa/ Kelurahan	Target PBT	Target SHAT	Survei	Peme- ta-an	Pulda- dis	Pember- kas-an *	Po- tensi K1	K1	K2	K3*	K4
1	Pengkoljag ong	2.364	2.364	2.364	2.364	2.363	2.363	6	521	0	1.836	0
2	Sambongw angan	300	300	300	300	300	300	300	0	0	0	0
3	Sumberejo	300	300	300	300	300	300	300	0	0	0	0
4	Kutukan	6.128	6.128	6.127	6.128	6.128	6.128	3	1.915	0	4.206	0
5	Megeri	1.024	1.024	1.024	1.024	1.023	1.023	16	671	0	332	0

⁹⁶ <https://ptsl.atrbpn.go.id/Target/PtslKantah>, diakses tanggal 03 Desember 2018

No	Desa/ Kelurahan	Target PBT	Target SHAT	Survei	Peme- ta-an	Pulda- dis	Pember- kas-an *	Po- tensi K1	K1	K2	K3*	K4
6	Nglebak	1.137	1.137	1.130	1.137	1.137	1.137	33	758	0	346	0
7	Mojorembun	400	400	400	400	400	400	400	0	0	0	0
8	Wado	1.871	1.871	1.668	1.871	1.871	1.871	0	1.493	0	377	0
9	Pulo	1.195	615	1.195	1.195	615	615	0	615	0	0	0
10	Nglandeyan	642	500	643	642	500	500	0	500	0	0	0
11	Galuk	425	425	425	425	425	425	425	0	0	0	0
12	Temengging	1.111	1.111	1.111	1.111	1.111	1.111	0	862	0	249	0

No	Desa/ Kelurahan	Target PBT	Target SHAT	Survei	Peme- ta-an	Pulda- dis	Pember- kas-an *	Po- tensi K1	K1	K2	K3*	K4
13	Giyanti	1.371	1.371	1.376	1.371	1.369	1.369	0	872	0	494	0
14	Bangoan	966	966	964	966	966	966	0	625	0	338	0
15	Bangsri	950	950	975	932	930	930	2	867	0	61	20 5
16	Tempellem ahbang	100	100	101	100	100	99	0	100	0	0	0
17	Balong	50	50	50	50	50	50	0	50	0	0	0
18	Kawengan	1.700	1.700	1.806	1.338	1.594	1.361	4	928	0	368	30 0
19	Gersi	665	665	671	674	656	651	26	425	0	200	66

No	Desa/ Kelurahan	Target PBT	Target SHAT	Survei	Peme- ta-an	Pulda- dis	Pember- kas-an *	Po- tensi K1	K1	K2	K3*	K4
20	Gedangdo wo	1.166	1.166	1.210	1.204	1.139	1.139	24	693	0	420	31 1
21	Puledagel	1.200	1.200	1.183	870	1.195	865	9	707	0	146	38 0
22	Bacem	475	475	475	475	475	475	375	100	0	0	0
23	Purworejo	300	300	299	300	300	300	29	271	0	0	0
24	Tempuran	670	670	670	670	670	670	0	505	0	165	0
25	Ngampel	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	10	747	0	332	0
26	Klopoduw ur	2.904	2.904	3.026	2.785	2.780	2.780	0	1.351	0	1.411	37 1

No	Desa/ Kelurahan	Target PBT	Target SHAT	Survei	Peme- ta-an	Pulda- dis	Pember- kas-an *	Po- tensi K1	K1	K2	K3*	K4
27	Sumberag ung	3.430	1.627	3.453	3.141	3.365	3.139	4	2.285	0	850	34 3
28	Plosorejo	750	750	863	840	729	729	29	418	0	275	17 5
29	Buluroto	2.050	2.050	2.215	1.867	2.146	1.849	11	1.408	0	428	39 1
30	Rowobung kul	2.409	2.409	2.601	2.587	2.462	2.461	36	1.248	0	1.155	26 0
31	Jetakwang er	225	225	225	225	225	225	225	0	0	0	0

No	Desa/ Kelurahan	Target PBT	Target SHAT	Survei	Peme- ta-an	Pulda- dis	Pember- kas-an *	Po- tensi K1	K1	K2	K3*	K4
32	Trembulrej o	2.325	2.325	2.214	2.481	2.485	2.479	3	1.401	0	1.074	0
33	Punggursu gih	600	600	603	427	589	428	2	340	0	85	13 2
34	Bradag	225	225	225	225	225	225	15	210	0	0	0
35	Srigading	2.000	2.000	2.207	2.194	2.194	2.193	11	1.054	0	1.126	0
36	Sonokidul	100	100	100	100	100	100	0	100	0	0	0
37	Bakah	200	200	200	200	200	200	0	200	0	0	0
38	Sambeng	1.337	345	1.337	1.337	345	345	0	345	0	0	47 5

No	Desa/ Kelurahan	Target PBT	Target SHAT	Survei	Peme- ta-an	Pulda- dis	Pember- kas-an *	Po- tensi K1	K1	K2	K3*	K4
39	Pelemseng ir	415	343	414	415	343	343	0	343	0	0	42 8
40	Prantaan	870	870	870	870	870	870	3	598	0	269	0
41	Tengger	450	450	450	450	450	450	450	0	0	0	0
42	Japah	939	939	939	939	939	939	0	416	0	523	0
43	Beganjing	2.055	2.055	2.054	2.055	2.055	2.055	0	829	0	1.057	0
#	Total	50.88 9	47.30 0	51.55 8	50.08 0	49.214	47.953	2.75 1	26.771	0	18.123	3.8 37

Keterangan:

- *Pemberkasan : Integrasi data antara Satgas Fisik dan Yuridis*
- *K3 : Termasuk berkas yang belum ada NIK*
- K1 : Tanah tersebut statusnya clear (tidak ada masalah) sehingga dapat diterbitkan sertifikat.*
- K2 : Status tanah tersebut sengketa sehingga hanya dicatat dalam buku tanah*
- K3 : Status subjek tanahnya belum memenuhi syarat sehingga hanya dicatat dalam daftar tanah.*
- K4 : Tanah tersebut sudah memiliki sertifikat tetapi perlu perbaikan informasi pada peta.*

7.3 Faktor-Faktor yang Menjadi Kendala Pelaksanaan PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora

Kendala adalah keadaan atau faktor yang membatasi, menghalangi, atau mencegah pencapaian sasaran; kekuatan yang memaksa pembatalan pelaksanaan. Dalam pelaksanaan PTSL di Kabupaten Blora, BPN Blora mengalami berbagai permasalahan, di antaranya yaitu:

1. Terbatasnya SDM di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora

Keberhasilan pelaksanaan PTSL ditentukan SDM berkualitas. Jumlah SDM dan pekerjaan harus berjalan

seimbang dan beriringan. Terbatasnya SDM dalam mengerjakan PTSL sesuai bidangnya, serta SDM yang ada masih belum berpengalaman, sehingga membutuhkan waktu lama dalam menyelesaikan pekerjaan. Dengan target sangat banyak (47.300 bidang tanah) yang harus diselesaikan sekitar 8 bulan rasanya tidak mungkin selesai semua karena keterbatasan sumber daya manusia. Sehingga perlu ditambah beberapa pegawai untuk melaksanakan PTSL secara efektif dengan target sangat banyak, karena seluruh Tim Ajudikasi Percepatan dan Satgas juga harus melakukan pekerjaan di Kantor Pertanahan Blora, sehingga mereka memiliki pekerjaan ganda. Terbatasnya SDM berkualitas juga dapat dilihat dari adanya pungli pada pelaksanaan PTSL di Blora. Seperti kasus pungli yang dilakukan Kepala Desa Kawengen, berhasil ditangkap petugas pada Agustus 2018 kemarin, karena terbukti melakukan pungutan liar pada pelaksanaan PTSL sebesar 40 juta.⁹⁷

2. Banyaknya Bidang Tanah Target PTSL

Target PTSL untuk Kabupaten Blora tahun 2018 sebanyak 47.300 bidang, dengan rentang waktu sekitar 8 bulan petugas pemberkasan di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora mengalami kesulitan. Untuk itu harus

⁹⁷ <http://daulatdesa.com/2018/08/13/selewengkan-pts-l-oknum-kades-kawengen-blora-diciduk-saber-pungli/>, diakses 25 Oktober 2018

dicarikan solusi agar pemberkasan dapat dilakukan cepat dan efektif.⁹⁸

3. Keterbatasan Jangka Waktu

PTSL harusnya dilaksanakan dengan jangka waktu satu tahun dimulai awal tahun Januari dan berakhir Desember, tetapi pada praktiknya (PTSL 2018 di Kabupaten Blora) baru terlaksana April, karena SK baru turun tanggal 17 April 2018 dan harus berakhir Desember 2018. Hal ini menyebabkan kurang efektif dalam pengerjaan atau penggarapan PTSL sehingga menyebabkan tidak tercapainya target ditentukan.⁹⁹

4. Kurangnya Kesadaran Masyarakat dalam Melengkapi Persyaratan Administrasi

Dalam hal ini kesadaran masyarakat berperan penting terhadap pelaksanaan PTSL karena apabila masyarakat sebagai pemohon tidak cekatan dalam memenuhi persyaratan administrasi, akan menghambat atau memengaruhi proses pelaksanaan PTSL dan yang jelas sangat memakan waktu.¹⁰⁰

⁹⁸ Wawancara dengan Bambang Priyotomo, SH, Koordinator Administrasi Tim I, 20 Agustus 2018

⁹⁹*ibid*

¹⁰⁰*Ibid*

5. Sulitnya Menerapkan Asas *Contradictoire Delimitatie*

Asas kontradiktoir eliminasi adalah asas yang mengatur penetapan batas-batas bidang tanah berdasarkan kesepakatan para pihak. Apabila para pemilik tanah berbatasan tidak memperoleh kata sepakat dengan letak sebenarnya dari suatu batas walaupun dilakukan mediasi, maka penetapan batas dengan keputusan pengadilan (Pasal 17, 18, 19 PP No. 24 Tahun 1997). Oleh karena itu kesepakatan/persetujuan dan kehadiran pemilik tanah yang berbatasan merupakan kewajiban pendaftaran tanah. Penerapan asas ini belum berjalan baik pada PTSL Blora. Hal ini disebabkan beberapa faktor, yaitu: pemegang hak tanah tidak memelihara batas bidang tanah baik, tidak jelasnya bidang tanah atau batas yang dipasang patok hilang, kurangnya kesadaran masyarakat memelihara tanda batas, serta pemohon PTSL susah dihadirkan pada saat kegiatan pengukuran.¹⁰¹

6. Kesulitan Pengukuran

Adapun dalam hal tanah *absentee* dan tanah telantar dapat menghambat pengukuran bidang tanah karena kebanyakan tanahnya hanya sebagai investasi dan pemegang hak tidak berdomisili di wilayah tanah, maka perlu diidentifikasi, inventarisasi, dan ditertibkan.

¹⁰¹*Ibid*

Namun, penertiban yang dilakukan bukan perkara mudah, karena memerlukan biaya besar. Untuk itu pemerintah harus berperan aktif melakukan penertiban dan pengawasan mewujudkan tertib administrasi pertanahan, mengurangi kesenjangan penguasaan dan kepemilikan tanah, bahkan dapat mengurangi sengketa tanah.

7. Kesulitan Pemberkasan

Syarat-syarat agar Badan Pertanahan dapat mengeluarkan sertifikat tanah, maka berkas-berkas yang menjadi persyaratan juga harus lengkap. Berikut beberapa syarat pemberkasan PTSL:

a. Konversi

Syarat: fotokopi Kartu Keluarga/KK, fotokopi KTP, Letter C, Sketsa tanah, nama dan tanda tangan batas bidang, SPPT PBB.

b. Waris

Syarat: Untuk tanah warisan dibuktikan akta kematian, semua ahli waris mengumpulkan fotokopi KK dan KTP, menyediakan fotokopi KTP saksi 2 orang.

Dalam tahap pengumpulan berkas ini petugas PTSL mengalami kesulitan karena banyaknya objek tanah PTSL di Kabupaten Blora. Petugas Badan Pertanahan Kabupaten Blora harus memilah-milah setiap berkas-berkas yang

masuk. Dalam proses ini sangat memakan waktu, sehingga memperlambat proses PTSL. Solusinya, Badan Pertanahan Kabupaten Blora mengambil kebijakan berupa pemberian Nomor Induk Sementara (NIS) pada setiap berkas yang masuk, sehingga memudahkan akses dan pengecekan.

7.4 Kebijakan Pemberian Nomor Induk Sementara (NIS) sebagai Solusi Kantor Pertanahan Kabupaten Blora dalam Pelaksanaan PTSL

Salah satu kendala yang dialami dalam pelaksanaan PTSL di Kabupaten Blora tahun 2018 adalah banyaknya bidang tanah yang ditargetkan PTSL dengan jangka waktu cepat. Target PTSL Kabupaten Blora tahun 2018 sebanyak 47.300 bidang, dengan rentang waktu 8 bulan. Hal ini menyebabkan petugas administrasi pemberkasan di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora mengalami kesulitan mencapai target. Untuk itu harus dicarikan solusi agar pemberkasan dapat dilakukan cepat dan efektif.

Tahapan PTSL di Kabupaten Blora dimulai dari persiapan, penyuluhan, pengumpulan data fisik lalu yuridis, pemeriksaan tanah, pengumuman dan penetapan hak, pembukuan hak, dan terakhir yaitu penerbitan dan penyerahan sertifikat.

Kendala yang dialami petugas administrasi pemberkasan tanah adalah pada tahap pengumpulan data, dikarenakan data masuk untuk dilakukan proses dari pengumpulan data fisik hingga penerbitan sertifikat terlalu banyak. Saat berkas masuk, petugas harus memilah-milah data itu terlebih dahulu, sehingga akan memakan waktu lama. Untuk itu solusi yang diambil petugas administrasi pemberkasan yaitu setelah tanah didaftarkan, akan diberikan Nomor Induk Sementara (NIS). Nomor Induk Sementara (NIS) diberikan pada setiap berkas, sehingga semua data-data itu bisa diakses mudah di sistem komputer.

Proses pemberian nomor ini dilakukan dengan memberikan angka-angka tertentu dengan tertib dan urut pada setiap berkas masuk berdasar urutan dan kebenaran data-data itu. Nomor induk ini adalah nomor sementara, bukan nomor berkas pendaftaran. Setelah data urut dan lengkap, akan dibuatkan nomor berkas pendaftaran tanah untuk selanjutnya dientri kelengkapan berkas.

Selain mempercepat pemberkasan, pemberian NIS juga bisa meminimalisasi terjadinya kesalahan pada proses pengumpulan data, berupa kemungkinan terjadinya pemberkasan ganda. Pemberian Nomor Induk Sementara (NIS) juga dapat menghemat waktu dan tenaga, sehingga proses pensertifikatan dapat berjalan

efisien.¹⁰² Kelancaran PTSL ditentukan hasil pengelolaan berkas-berkas masuk. Karena dari berkas-berkas inilah yang akan menjadi sumber acuan penerbitan sertifikat.

Dalam pelaksanaan PTSL di Kabupaten Bora dilakukan dengan tujuan perlindungan dan kepastian hukum. Hal ini agar sertifikat yang diterbitkan memenuhi teori perlindungan dan kepastian hukum. Oleh karena itu petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Bora melaksanakan tugasnya hati-hati, sesuai prosedur, dan bertanggung jawab penuh. Pelaksanaan PTSL di Kabupaten Bora dalam memenuhi asas-asas pendaftaran tanah yang termuat Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka.

8. Asas Sederhana

Pelaksanaan PTSL di Kabupaten Bora secara keseluruhan memenuhi asas sederhana, hanya pada pelaksanaannya belum berlangsung maksimal bagi para pihak berkepentingan. Pihak yang dimaksud adalah pemohon atau subjek PTSL dan instansi pemerintah (pegawai BPN dan Tim Ajudikasi Percepatan). Sehingga

¹⁰² Wawancara dengan Endah Suratringsih, S.SiT., M.H., Sekretaris dan Koordinator Administrasi Tim II, tanggal 20 Agustus 2018

fakta yang terjadi dalam praktik, ditemukan asas mudah dan dapat dipahami hanyalah pada aturan prosedurnya (untuk kegiatan PTSL belum dapat selesai tepat waktu baik data yuridis maupun fisik). Sehingga tujuan dari asas sederhana itu sendiri belum bisa tercapai.

9. Asas Aman

Asas aman dimaksudkan menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat. Dalam hal ini pelaksanaan PTSL bertujuan percepatan pemberian kepastian dan perlindungan hukum hak tanah rakyat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata, dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat. Dalam pelaksanaan PTSL sampai sekarang masih belum dapat dipastikan terwujudnya asas aman karena pada praktiknya penerapan asas aman baru dapat terlihat karena proses PTSL belum selesai dan banyak sertifikat belum dibagikan.

10. Asas Terjangkau

Asas terjangkau mempunyai maksud pada konsep efisiensi biaya artinya diharapkan golongan ekonomi lemah bisa menjangkau biaya yang dibebankan pendaftaran tanah. Dalam hal pelaksanaan PTSL sudah

memenuhi asas terjangkau karena pada dasarnya program PTSL ini dibuat gratis dalam hal pendaftaran dan pengukuran, artinya masyarakat yang menjadi subjek PTSL sudah sangat diringankan bebannya. Pemohon PTSL tinggal membayar biaya-biaya untuk syarat mengikuti proses pendaftaran dan pengukuran (biaya administrasi seperti meterai, surat pernyataan, surat keterangan waris, dan sebagainya), kemudian ada biaya patok (batas tanah) yang dibebankan kepada pemohon, dan yang terakhir ada biaya peralihan (dalam hal waris, BPHTB ditanggung ahli waris). Sehingga pelaksanaan PTSL sudah memenuhi asas terjangkau dalam hal biaya pendaftaran tanah.

11. Asas Mutakhir dan Terbuka

Asas mutakhir ini dimaksudkan adanya kelengkapan memadai dalam pelaksanaan dan keseimbangan pemeliharaan data. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan mutakhir. Asas ini menuntut pula dipeliharanya data pendaftaran tanah terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai keadaan nyata di lapangan. Sedangkan asas terbuka dimaksudkan agar data-data tanah di kantor BPN bersifat terbuka untuk publik dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar. Dalam

pelaksanaan PTSL asas mutakhir berjalan baik karena adanya pembaruan terus menerus mengenai data tanah dalam pelaksanaan PTSL, sedangkan untuk asas terbuka sepertinya kurang baik dalam penerapannya karena pada program PTSL ini tidak bersifat terbuka bagi publik hanya terbuka bagi orang-orang pemohon PTSL.

DAFTAR PUSTAKA

Alquran

Alquran Surah An-Nuur Ayat 42.

Alquran Surah Al-Hadid Ayat 2.

Alquran Surah Al-Hadid Ayat 7.

Buku

Ali, Achmad. 2002. *Menguak Tabir Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia.

Ali, Achmad. 2009. *Menguak Teori (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*. Jakarta: Predana Media Group.

Ali, Achmad. 2010. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*. Makasar: Direktur Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar.

Chulaemi, Achmad. 1993. *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-Macam Hak Tanah dan Peminahannya*, Semarang: FH-Undip.

Sulchan, Achmad, dkk. 2017. *Akta Notaris Menggunakan Media Elektronik*. Semarang: SINT Publishing.

- Sutedi, Adrian. 2012. *Sertifikat Hak Tanah*. Jakarta: Pena Grafika.
- Sutedi, Adrian. 2012. *Sertifikat Hak Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Parlindungan, A.P. 1986. *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Alumni.
- Sunggono, Bambang. 1997. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Harsono, Boedi. 1994. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksannya*. Jilid I Hukum Tanah Nasional. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, Boedi. 1999. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksananya*. Edisi Revisi, Cetakan Ke-8. Jakarta: Djambatan.
- Kansil, C.S.T. 1996. *Latihan Ujian Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arrasjid, Chainur. 2008. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Parangin, Effendi. 1991. *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali Press.

- Perangin, Effendi. 1994. *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo.
- Perangin-Angin, Effendi. 1986. *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Perangin, Effendy. 2005. *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Kartasapoetra, G., dkk. 1991. *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Tobing, Lumban. 1983. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cetakan ke-3. Jakarta: Erlangga.
- Hadari, H.M. dan Martini Hadari. 1992. *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Hermanses, R. 1981. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Direktorat Jenderal Agraria.
- Sudiyat, Imam. 1982. *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Berkembang*. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional.
- Soerodjo, Irawan. 2002. *Kepastian Hukum Hak Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola.

- Daliyo, J.B., dkk. 2001. *Hukum Agraria I*. Cetakan ke-5. Jakarta: Prehallindo.
- Bruggink, J.J.H. 1999. *Refleksi Hukum*. Cetakan kedua (Terjemahan Arief Sidharta). Jakarta: Citra Aditya Bakti.
- Najih, Mokhammad dan Soimin. 2012. *Pengantar Hukum Indonesia*. Malang: Setara Press.
- Muchsin. 2003. *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*. Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program, Universitas Sebelas Maret.
- Notohamidjojo. 2011. *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*. Salatiga: Griya Media.
- Salman, Otje dan Anton F. Susanti. 2008. *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*. Jakarta: Rafika Aditama Pers.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia. 2003. *Warta Perundang-undangan No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Jakarta: LKBHN Antara.
- Mahmud Marzuki, Peter. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Pranada Media Group.
- Mahmud Marzuki, Peter. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Pranada Media Group.

- Soeroso, R. 2009. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti, R. 1986. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Suryodiningrat, R. M. 1978. *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*. Bandung: Tarsito.
- Murad, Rusmadi. 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum Tanah*. Bandung: Alumni.
- Setiono. 2004. *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. Surakarta: Magister Ilmu Hukum, Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 1995. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Press.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamuji. 2003. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: UI Press.
- Soegianto. 2015. *Etika Profesi dan Perlindungan Hukum bagi Notaris*. Yogyakarta: CV. Farisma Indonesia.
- Subekti. 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cetakan XXXI. Jakarta: Intermasa.

Gautama, Sudargo. 1981. *Tafsir Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Alumni.

Mertokusumo, Sudikno. 2012. *Teori Hukum*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.

Supriadi. 2010. *Hukum Agraria*. Cetakan keempat. Jakarta: Sinar Grafika.

Pujiwati, Yani, dkk. 1999. *Pendaftaran Tanah Negara Berdasarkan PP24/1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Jurnal Sosiohumaniora. Vol I. No.I.

Lain-Lain

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 6 Tahun 2018.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok-pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<http://ptsl.atrbpn.go.id>

<https://www.atrbpn.go.id>

<http://www.blorakab.go.id>

<http://www.infoblora.com>

<https://omtanah.com>

BIODATA PENULIS

Dr. H. Achmad Sulchan, S.H., M.H.

Lahir di Semarang, 31 Maret 1957. Pendidikan S1 ditempuh di Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang. S2 di Universitas Diponegoro (Undip) Semarang, dan S3 di Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Pernah menjadi Anggota DPRD Kota Semarang sebagai Sekretaris Komisi A. Sejak tahun 1986 hingga sekarang sebagai advokat/pengacara di Semarang. Pula sebagai staf pengajar di Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang dan Mengajar di Magister Kenotariatan Unissula. Mengampu mata kuliah Teori dan Penemuan Hukum Notaris. Buku yang pernah diterbitkan antara lain *Kemahiran Litigasi Hukum Pidana dan Perkara Pidana Pemilihan Umum yang Bernilai Keadilan*. Artikel-artikelnya dimuat pula di berbagai media massa baik lokal maupun nasional.

Ani Ayu Rahmawati, S.H., M.Kn.

Lahir di Blora, 12 Mei 1986 dari pasangan Masrur dan Trimurtiani. Setelah lulus dari Program Sarjana di Fakultas Hukum, Untag Semarang kemudian melanjutkan pendidikan di Program Magister Notariat, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Menikah dengan Agung Suryo Hari Siswadi, S.T. dan dikaruniai seorang anak bernama Revalina Nazhwa Yus Ramadhanisa. Selain sebagai penulis juga bekerja di PPNPN BPN Blora.

LAMPIRAN



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

INSTRUKSI PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 2 TAHUN 2018
TENTANG
PERCEPATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP
DI SELURUH WILAYAH REPUBLIK INDONESIA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Bahwa dalam rangka terdaftarnya seluruh bidang tanah di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana amanat Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pemerintah mencanangkan program percepatan Pendaftaran Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sampai dengan tahun 2025, dan untuk terselenggaranya kegiatan dimaksud, dengan ini menginstruksikan:

- Kepada :
1. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional;
 2. Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan;
 3. Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;
 4. Menteri Dalam Negeri;
 5. Menteri Badan Usaha Milik Negara;
 6. Menteri Keuangan;
 7. Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi;
 8. Kepala Kepolisian Republik Indonesia;
 9. Jaksa Agung Republik Indonesia;
 10. Kepala Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah;
 11. Kepala Lembaga Penerbangan dan Antariksa Nasional;
 12. Kepala Badan Informasi Geospasial;
 13. Para Gubernur; dan
 14. Para Bupati/Walikota.

Untuk : . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 2 -

- Untuk :
- PERTAMA : Mengambil langkah-langkah yang diperlukan sesuai dengan tugas, fungsi, dan kewenangan masing-masing dalam rangka pelaksanaan percepatan Pendaftaran Tanah secara Sistematis Lengkap di seluruh wilayah Indonesia sebagai Gerakan Nasional dengan tujuan utama agar terwujudnya pendaftaran tanah secara lengkap di seluruh wilayah Indonesia dalam rangka mendukung Proyek Strategis Nasional.
- KEDUA : Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk:
1. Menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis lengkap dengan menghasilkan keluaran (*output*) dengan 3 (tiga) kriteria yaitu sebagai berikut:
 - a. Kluster 1 (satu) yaitu bidang tanah yang memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat;
 - b. Kluster 2 (dua) yaitu bidang tanah yang hanya dicatat di dalam buku tanah karena belum memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat yang disebabkan karena bidang tanah tersebut dalam keadaan sengketa atau beperkara di pengadilan;
 - c. Kluster 3 (tiga) yaitu bidang tanah yang hanya didaftarkan dalam daftar tanah karena belum memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat yang disebabkan subyek atau obyeknya tidak memenuhi syarat untuk diberikan hak atas tanah pada kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau tidak diketahui keberadaannya;
 2. Membuat peraturan dan mengambil langkah-langkah percepatan penyelesaian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam proses pembuktian pemilikan dan/atau penguasaan tanah;
 3. Membuat . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 3 -

3. Membuat/menyiapkan/merevisi Peraturan yang mengatur mengenai jangka waktu pengumuman data fisik dan data yuridis untuk mempercepat penyelesaian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
4. Menyampaikan hasil keluaran (*output*) Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap kepada Tim Percepatan Kebijakan Satu Peta guna memperkuat basis data Kebijakan Satu Peta.
5. Melakukan evaluasi dan monitoring dan selanjutnya melaporkan pelaksanaan Instruksi Presiden ini secara berkala kepada Presiden Republik Indonesia.

KETIGA : Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan untuk:

1. Memberikan data spasial batas kawasan hutan di seluruh wilayah Indonesia kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
2. Melakukan pendampingan kepada petugas pengumpul data fisik dan yuridis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di daerah yang berbatasan dengan kawasan hutan dengan ikut memberikan persetujuan penandatanganan batas;
3. Melakukan langkah-langkah penyelesaian dengan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional berkenaan dengan penggunaan, pemanfaatan, penguasaan, dan pemilikan tanah masyarakat di dalam kawasan hutan sesuai dengan mekanisme Peraturan Presiden yang mengatur mengenai penyelesaian penguasaan tanah dalam kawasan hutan.

KEEMPAT : Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat untuk:

1. Memberikan informasi berupa data spasial batas Sempadan Sungai, Danau/Waduk/Situ/ Embung kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;

2. Melakukan . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 4 -

2. Melakukan pendampingan kepada petugas pengumpul data fisik dan yuridis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di daerah batas Sempadan Sungai, Danau/Waduk/Situ/Embung.

KELIMA : Menteri Dalam Negeri untuk memfasilitasi Gubernur/Bupati/Walikota dalam mengambil langkah-langkah percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.

KEENAM : Menteri Badan Usaha Milik Negara untuk mendorong Badan Usaha Milik Negara untuk dapat berpartisipasi aktif dalam rangka percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap melalui:

1. Alokasi program dukungan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam rencana kerja dan anggaran Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan (*Corporate Social Responsibility*), dengan memperhatikan kemampuan perusahaan dan tata kelola perusahaan yang baik (*Good Corporate Governance*) serta ketentuan Perundang-undangan;
2. Melakukan pendampingan kepada petugas pengumpul data fisik dan yuridis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di daerah yang berbatasan dengan tanah aset Badan Usaha Milik Negara dengan ikut memberikan persetujuan penandatanganan batas.

KETUJUH : Menteri Keuangan untuk mendukung percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap milik orang pribadi melalui pemberian fasilitas kebijakan fiskal dalam rangka percepatan yang dapat berupa keringanan beban masyarakat terhadap Bea Materai dan Pajak Penghasilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

KEDELAPAN: Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi untuk memberikan data terhadap lokasi yang telah ditetapkan sebagai lokasi transmigrasi.

KESEMBILAN : ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 5 -

- KESEMBILAN : Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia dan Jaksa Agung Republik Indonesia untuk:
1. Mendahulukan proses administrasi Pemerintahan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan sebelum melakukan penyidikan atas laporan masyarakat yang menyangkut penyalahgunaan wewenang dalam pelaksanaan Instruksi Presiden ini;
 2. Meneruskan/menyampaikan laporan masyarakat yang diterima oleh Kejaksaan Agung Republik Indonesia atau Kepolisian Negara Republik Indonesia mengenai penyalahgunaan wewenang dalam pelaksanaan Proyek Strategis Nasional kepada pimpinan kementerian/lembaga atau Pemerintah Daerah untuk dilakukan pemeriksaan dan tindak lanjut penyelesaian atas laporan masyarakat, termasuk dalam hal diperlukan adanya pemeriksaan oleh Aparat Pengawasan Intern Pemerintah;
 3. Melakukan pemeriksaan atas hasil audit Aparat Pengawasan Intern Pemerintah mengenai temuan tindak pidana yang bukan bersifat administratif yang disampaikan oleh pimpinan kementerian/lembaga atau Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- KESEPULUH : Kepala Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah untuk mendampingi pelaksanaan pengadaan barang dan jasa dalam kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- KESEBELAS : Kepala Lembaga Penerbangan dan Antariksa untuk menyediakan Citra Satelit Resolusi Tinggi dan/atau Citra Satelit Resolusi Sangat Tinggi untuk diserahkan kepada Kepala Badan Informasi Geospasial untuk diolah dalam rangka kepentingan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- KEDUABELAS : ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 6 -

- KEDUABELAS** : Kepala Badan Informasi Geospasial untuk menyediakan Informasi Geospasial berupa Peta Dasar, Citra Satelit Tegak Resolusi Sangat Tinggi dan/atau Orthofoto untuk mendukung Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- KETIGABELAS** : Gubernur dan Bupati/Walikota untuk mendukung pelaksanaan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan mengatur, menetapkan, dan/atau menganggarkan besaran biaya yang diperlukan dalam dokumen persiapan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa/Kelurahan berdasarkan kemampuan keuangan daerah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.
- KEEMPATBELAS** : Melaksanakan Instruksi Presiden ini dengan penuh tanggung jawab.

Instruksi Presiden ini mulai berlaku pada tanggal dikeluarkan.

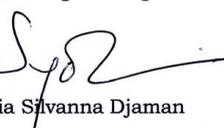
Dikeluarkan di Jakarta
pada tanggal 13 Februari 2018
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd

JOKO WIDODO

Salinan sesuai dengan aslinya
KEMENTERIAN SEKRETARIAT NEGARA
REPUBLIK INDONESIA
Deputi Bidang Hukum dan
Perundang-undangan,




Lydia Silvanna Djaman



MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 6 TAHUN 2018
TENTANG
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

- Menimbang : a. bahwa untuk mengatur kembali pelaksanaan percepatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap, telah ditetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
- b. bahwa ketentuan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang diatur dalam Peraturan Menteri sebagaimana dimaksud dalam huruf a, masih terdapat beberapa permasalahan dalam pelaksanaannya sehingga memerlukan penyempurnaan substansi/materi dengan

menyesuaikan pada ketentuan peraturan perundangundangan yang mengatur tentang pendaftaran tanah maupun ketentuan pertanahan lainnya agar terselenggara pendaftaran tanah sistematis lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia;

- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;

Mengingat : Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

1. Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
2. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916);
3. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 5038);
4. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 5601);

5. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 14, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 351, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5804);
7. Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 18);
8. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 21);
9. Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia;
10. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan

Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

11. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
12. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan
13. Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2016 tentang Surveyor Kadaster Berlisensi (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 1591) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2016 tentang Surveyor Kadaster Berlisensi (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1111);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP.**

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.
2. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.
3. Hak atas Tanah adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
4. Tanah Negara adalah Tanah yang tidak dilekati dengan suatu Hak atas Tanah, bukan tanah ulayat Masyarakat Hukum Adat, bukan tanah wakaf, bukan tanah komunal dan/atau bukan Barang Milik Negara/Daerah/ BUMN/BUMD/Desa.
5. Data Fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.
6. Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum atau status penguasaan bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang hak atau pihak yang menguasai, dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.
7. Peta Dasar Pendaftaran adalah peta yang memuat titik-titik dasar teknik dan unsur geografis, seperti sungai, jalan, bangunan dan batas fisik bidang-bidang tanah.

8. Peta Pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.
9. Peta Bidang Tanah adalah gambar hasil pemetaan satu bidang tanah atau lebih pada lembaran kertas dengan suatu skala tertentu yang batas-batasnya telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang dan digunakan untuk pengumuman data fisik.
10. Gambar Ukur adalah dokumen tempat mencantumkan gambar suatu bidang tanah atau lebih dan situasi sekitarnya serta data hasil pengukuran bidang tanah baik berupa jarak, sudut, azimuth ataupun sudut jurusan dan koordinat baik dalam bentuk elektronik atau non elektronik.
11. Surat Ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
12. Daftar Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.
13. Buku Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.
14. Sertipikat Hak atas Tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria untuk Hak atas Tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.
15. Komputerisasi Kegiatan Pertanahan yang selanjutnya disingkat KKP adalah aplikasi utama dalam menunjang pelaksanaan kewenangan, tugas dan fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional berbasis teknologi informasi dan komunikasi yang dibangun dan dikembangkan mengacu kepada alur, persyaratan, waktu, biaya, dan kewenangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
16. Panitia Ajudikasi PTSL adalah satuan organisasi yang dibentuk oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk melaksanakan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

17. Satuan Tugas yang selanjutnya disebut satgas adalah unit organisasi yang membantu pelaksanaan kegiatan Panitia Ajudikasi PTSL.
18. Surveyor Kadaster Berlisensi adalah mitra kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, yang terdiri dari Surveyor Kadaster dan Asisten Surveyor Kadaster.
19. Kantor Jasa Surveyor Kadaster Berlisensi yang selanjutnya disingkat KJSKB adalah Surveyor Kadaster Berlisensi yang berbentuk badan usaha baik perorangan maupun firma.
20. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kementerian adalah Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
21. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
22. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah BPN adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Provinsi yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri.
23. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah BPN.

BAB II MAKSUD, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

- (1) Peraturan Menteri ini dimaksudkan sebagai pedoman pelaksanaan kegiatan PTSL yang dilaksanakan desa demi desa di wilayah kabupaten dan kelurahan demi kelurahan di wilayah

perkotaan yang meliputi semua bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

- (2) Peraturan Menteri ini bertujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.

Pasal 3

Ruang lingkup Peraturan Menteri ini meliputi:

- a. penyelenggaraan PTSL;
- b. pelaksanaan kegiatan PTSL;
- c. penyelesaian kegiatan PTSL; dan
- d. pembiayaan.

BAB III

PENYELENGGARAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP

Pasal 4

- (1) PTSL meliputi seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.
- (2) Objek PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah.
- (3) Objek PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan PTSL.
- (4) Pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan dengan tahapan:
 - a. perencanaan;
 - b. penetapan lokasi;
 - c. persiapan;

- d. pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas;
 - e. penyuluhan;
 - f. pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis;
 - g. penelitian data yuridis untuk pembuktian hak;
 - h. pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya;
 - i. penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak;
 - j. pembukuan hak;
 - k. penerbitan sertifikat hak atas tanah;
 - l. pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan; dan
 - m. pelaporan.
- (5) Tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan sesuai objek, subjek, alas hak, dan proses serta pembiayaan kegiatan PTSL.

BAB IV PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP

Bagian Kesatu Perencanaan

Pasal 5

Penyelenggaraan PTSL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) dapat dilaksanakan melalui kegiatan PTSL, atau gabungan dari kegiatan PTSL dengan program dan/atau kegiatan lain, yaitu:

- a. Program Sertipikasi Lintas Sektor;
- b. Program Sertipikasi massal swadaya masyarakat;
- c. Program atau kegiatan sertipikasi massal redistribusi tanah objek *landreform*, konsolidasi tanah, dan transmigrasi; atau
- d. Program atau kegiatan sertipikasi massal lainnya, atau gabungan dari beberapa/seluruh kegiatan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf d sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 6

- (1) Dalam rangka efisiensi dan efektivitas pelaksanaan kegiatan PTSL, maka secara bertahap:
 - a. Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi penyebaran target PTSL yang dikonsentrasikan pada beberapa desa/kelurahan dan/atau kecamatan; dan
 - b. Kepala Kantor Wilayah BPN menetapkan lokasi penyebaran target PTSL yang dikonsentrasikan pada beberapa kabupaten/kota dalam satu provinsi.
- (2) Kepala Kantor Wilayah BPN dapat melakukan mobilisasi/penugasan pegawai dari Kantor Wilayah BPN dan dari Kantor Pertanahan ke Kantor Pertanahan lain dengan memperhatikan dan mempertimbangkan ketersediaan sumber daya manusia yang ada di lingkungan Kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah BPN.
- (3) Penugasan pegawai sebagaimana dimaksud pada ayat (2), yang diperbantukan untuk melaksanakan PTSL pada Kantor Pertanahan yang ditunjuk dibuat dalam bentuk keputusan sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Bagian Kedua Penetapan Lokasi

Pasal 7

- (1) Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi kegiatan PTSL di wilayah kerjanya.
- (2) Penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dalam satu wilayah desa/kelurahan atau secara bertahap dalam satu hamparan.
- (3) Penetapan Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan ketentuan:

- a. berdasarkan ketersediaan anggaran PTSL yang telah dialokasikan dalam APBN/APBD, PNPB, *Corporate Social Responsibility* (CSR) atau sumber dana PTSL lainnya;
 - b. diprioritaskan pada lokasi desa/kelurahan yang ada kegiatan PRONA/PRODA, lintas sektor, Sertipikat Massal Swadaya (SMS), CSR dan/atau program pendaftaran tanah massal lainnya, atau berdasarkan ketersediaan dana yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, untuk 1 (satu) desa/kelurahan PTSL; dan
 - c. mempertimbangkan kemampuan sumber daya manusia/petugas pelaksana PTSL pada masing-masing Kantor Pertanahan.
- (4) Dalam hal lokasi yang ditetapkan sebagaimana dimaksud ayat (1) terdiri dari beberapa desa/kelurahan, diupayakan agar desa/kelurahan yang menjadi objek PTSL letaknya berdekatan.
 - (5) Penetapan lokasi dilampiri dengan peta lokasi.
 - (6) Penetapan Lokasi dibuat dalam bentuk keputusan sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 8

- (1) Dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan dapat melakukan perubahan lokasi PTSL yang sudah ditetapkan.
- (2) Perubahan penetapan lokasi sebagaimana dimaksud ayat (1) dibuat dalam bentuk keputusan Kepala Kantor Pertanahan tentang perubahan lokasi PTSL.
- (3) Kepala Kantor Pertanahan wajib melaporkan perubahan lokasi PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Wilayah BPN dengan memberikan alasan tentang perubahan dimaksud.

Bagian Ketiga Persiapan

Pasal 9

Kepala Kantor Pertanahan melakukan persiapan pelaksanaan kegiatan PTSL dengan menyiapkan:

- a. sarana dan prasarana pelaksanaan kegiatan PTSL;
- b. sumber daya manusia;
- c. kebutuhan transportasi;
- d. koordinasi dengan aparat pemerintah lainnya; dan
- e. alokasi anggaran.

Pasal 10

Setelah lokasi PTSL ditetapkan, Kepala Kantor Pertanahan menyiapkan peta dasar pendaftaran yang berbentuk peta garis atau peta foto.

- (1) Dalam hal peta dasar pendaftaran belum tersedia, Kepala Kantor Pertanahan menyiapkan peta lainnya yang digunakan sebagai peta kerja.
- (2) Peta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) telah memuat pemetaan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar haknya.
- (3) Dalam hal bidang-bidang tanah terdaftar belum dipetakan atau sudah dipetakan tetapi tidak pada posisi sebenarnya, maka pemetaan bidang-bidang tanah tersebut dilakukan bersamaan dengan pemetaan hasil pengukuran bidang tanah secara sistematis.

Bagian Keempat Pembentukan dan Penetapan Panitia Ajudikasi PTSL dan Satuan Tugas

Pasal 11

- (1) Kepala Kantor Pertanahan membentuk dan menetapkan Panitia Ajudikasi PTSL dan satgas, yang dituangkan dalam bentuk keputusan.

- (2) Sebelum melaksanakan tugasnya, Panitia Ajudikasi PTSL dan satgas wajib mengangkat sumpah di hadapan pejabat yang mengangkatnya.
- (3) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan mengenai Panitia Ajudikasi PTSL dan Satgas serta Berita Acara Pengangkatan Sumpah, tercantum dalam Lampiran III dan Lampiran IV, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 12

- (1) Panitia Ajudikasi PTSL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) terdiri atas:
 - a. Ketua merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan;
 - b. Wakil Ketua bidang fisik merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan infrastruktur pertanahan;
 - c. Wakil Ketua bidang yuridis merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan hubungan hukum pertanahan;
 - d. Sekretaris, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan;
 - e. Kepala Desa/Kelurahan setempat atau Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya; dan
 - f. Anggota dari unsur Kantor Pertanahan, sesuai kebutuhan.
- (2) Dengan mempertimbangkan ketersediaan sumber daya manusia, setiap Panitia Ajudikasi PTSL dapat dibentuk untuk lebih dari 1 (satu) atau untuk beberapa wilayah kecamatan dengan melibatkan unsur perangkat setiap desa/kelurahan yang bersangkutan.

Pasal 13

- (1) Panitia Ajudikasi PTSL dibantu oleh Satgas Fisik, Satgas Yuridis dan Satgas Administrasi.
- (2) Satgas Fisik terdiri dari unsur Aparatur Sipil Negara Kementerian, Pegawai Tidak Tetap/Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Kementerian, Surveyor Kadaster Berlisensi, Asisten Surveyor Kadaster Berlisensi dan/atau KJSKB yang

diketahui oleh Wakil Ketua bidang fisik Panitia Ajudikasi PTSL.

- (3) Satgas Yuridis terdiri dari unsur Aparatur Sipil Negara Kementerian, Pegawai Tidak Tetap/Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Kementerian, Perangkat Desa/Kelurahan, perangkat RT/RW/Lingkungan, organisasi masyarakat, Bintara Pembina Desa (BABINSA), Bhayangkara Pembina Keamanan dan Ketertiban Masyarakat (BHABINKAMTIBMAS) dan/atau unsur masyarakat lainnya yang diketuai oleh Wakil Ketua bidang yuridis Panitia Ajudikasi PTSL.
- (4) Satgas Administrasi terdiri dari unsur Aparatur Sipil Negara Kementerian, dan dapat dibantu oleh Pegawai Tidak Tetap/Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Kementerian yang diketuai oleh Sekretaris Panitia Ajudikasi PTSL.
- (5) Dalam hal diperlukan, Kepala Kantor Wilayah BPN dapat menugaskan Aparatur Sipil Negara dari Kantor Wilayah BPN atau Kantor Pertanahan sebagai Satgas Fisik, Satgas Yuridis atau Satgas Administrasi untuk membantu pelaksanaan kegiatan PTSL di Kantor Pertanahan lain dalam satu wilayah provinsi.
- (6) Satgas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibentuk pada masing-masing desa/kelurahan atau meliputi beberapa desa/kelurahan.

Pasal 14

- (1) Panitia Ajudikasi PTSL, mempunyai tugas:
 - a. menyiapkan rencana kerja dan jadwal kegiatan PTSL;
 - b. mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya;
 - c. memberikan asistensi terhadap kelengkapan persyaratan bukti kepemilikan/penguasaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan;
 - d. memeriksa kebenaran formal data fisik dan data yuridis alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah;

- e. mengumumkan data fisik dan data yuridis bidangbidang tanah yang sudah dikumpulkan;
 - f. memfasilitasi penyelesaian sengketa antara pihak- pihak yang bersangkutan mengenai data yang disengketakan;
 - g. mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud dalam huruf e, sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak serta pendaftaran hak;
 - h. menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan kepada Kepala Kantor Pertanahan; dan
 - i. melakukan supervisi pelaksanaan dan hasil pekerjaan Satgas Fisik dan Satgas Yuridis.
- (2) Tugas dan wewenang Ketua Panitia Ajudikasi, meliputi:
- a. memimpin dan bertanggung jawab terhadap seluruh pelaksanaan program kegiatan adjudikasi;
 - b. mengoordinasikan pelaksanaan kegiatan dengan Kantor Pertanahan dan instansi terkait;
 - c. memberikan pengarahan pelaksanaan kegiatan termasuk penyuluhan;
 - d. mengesahkan berita acara pengumuman data fisik dan data yuridis;
 - e. menegaskan konversi hak atas tanah;
 - f. menandatangani penetapan pengakuan/penegasan hak;
 - g. menandatangani usulan keputusan pemberian hak atas tanah Negara;
 - h. atas nama Kepala Kantor Pertanahan menandatangani buku tanah dan sertipikat; dan
 - i. menandatangani dokumen penyerahan hasil kegiatan Panitia Ajudikasi kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- (3) Tugas Wakil Ketua bidang fisik yaitu membantu Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dalam:
- a. mengoordinasikan pelaksanaan tugas pengumpulan data fisik dan penatausahaan pendaftaran tanah terkait dengan data fisik;
 - b. membantu Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dalam pemeriksaan data fisik bidang-bidang tanah;
 - c. membuat kesimpulan hasil pengukuran dan pemetaan;

- d. memeriksa sengketa mengenai batas dan luas tanah;
 - e. meneliti daftar tanah dan memeriksa luas;
 - f. memeriksa peta dan surat ukur;
 - g. menginventarisir permasalahan khususnya mengenai data fisik bidang-bidang tanah;
 - h. membuat laporan hasil kegiatan secara berkala;
 - i. mengontrol pengukuran batas tanah;
 - j. bersama Wakil Ketua bidang yuridis menyiapkan pelaksanaan pengumuman;
 - k. menyiapkan peta pendaftaran; dan
 - l. atas nama Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan:
 - 1) menandatangani peta bidang tanah dan surat ukur; atau
 - 2) menandatangani peta bidang tanah yang dibuat oleh Surveyor Kadaster Berlisensi untuk penggunaannya.
- (4) Tugas Wakil Ketua bidang yuridis adalah membantu Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dalam:
- a. mengoordinasikan pelaksanaan tugas pengumpulan data yuridis dan penatausahaan pendaftaran tanah terkait dengan data yuridis;
 - b. membantu Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dalam pemeriksaan data yuridis bidang-bidang tanah;
 - c. supervisi pengumpulan dokumen asli mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah;
 - d. bersama Wakil Ketua bidang fisik menyiapkan pelaksanaan pengumuman;
 - e. membuat kesimpulan hasil pengumpulan data yuridis;
 - f. membantu menyelesaikan sengketa mengenai data yuridis, membuat kesimpulan dan membuat laporan setelah pengumuman;
 - g. menyiapkan buku tanah terkait dengan data yuridis;
 - h. menginventarisir permasalahan umum hak atas tanah;
 - i. membuat laporan hasil kegiatan secara berkala;
 - j. supervisi nama pemegang hak pada buku tanah;
 - k. memeriksa buku tanah, sertipikat dan daftar nama;

- l. menyiapkan konsep penetapan konversi dan pengakuan/penegasan hak atas tanah;
 - m. menyiapkan daftar tanah Negara serta usulan pemberian hak atas tanah Negara; dan
 - n. menyiapkan konsep keputusan pemberian hak atas tanah.
- (5) Tugas Sekretaris Panitia Ajudikasi PTSL, meliputi:
- a. melaksanakan tugas pengetikan, penggandaan dokumen, penerimaan surat-surat umum dan pemberian tanda terimanya dan pekerjaan administratif lainnya;
 - b. menyiapkan laporan ke Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah BPN dan unit kerja lain yang dianggap perlu;
 - c. menyiapkan daftar hadir;
 - d. membuat laporan hasil rapat;
 - e. menyiapkan laporan hasil kegiatan secara berkala setiap bulan;
 - f. membuat evaluasi untuk laporan hasil kegiatan secara berkala setiap bulan;
 - g. menyiapkan pencetakan/penjahitan sertipikat; dan
 - h. mempersiapkan pertanggungjawaban keuangan.

Pasal 15

- (1) Tugas Satgas Fisik, meliputi:
- a. pengukuran batas bidang tanah secara kadastral yang dituangkan pada Gambar Ukur, atas penunjukan pemilik tanah atau kuasanya;
 - b. melaksanakan pemetaan bidang tanah pada Peta Pendaftaran dan membuat Peta Bidang Tanah;
 - c. menjalankan prosedur dan memasukkan data dan informasi yang berkaitan dengan data fisik bidang tanah pada aplikasi KKP;
 - d. menandatangani Gambar Ukur dan dokumen terkait;
 - e. dalam hal pelaksana kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah oleh pihak ketiga, maka Surveyor Kadaster Berlisensi menandatangani peta bidang tanah untuk pembuatannya; dan

- f. menyampaikan peta bidang tanah kepada Ketua Panitia Ajudikasi PTSL.
- (2) Tugas Satgas Yuridis, meliputi:
- a. melakukan pemeriksaan dokumen bukti kepemilikan/penguasaan bidang tanah;
 - b. memeriksa riwayat tanah dan menarik surat-surat bukti pemilikan atau penguasaan tanah yang asli dan memberikan tanda terima;
 - c. membuat daftar bidang-bidang tanah yang telah diajudikasi;
 - d. membuat laporan pelaksanaan pekerjaan secara berkala;
 - e. menyiapkan pengumuman mengenai data yuridis;
 - f. menginventarisasi sanggahan/keberatan dan penyelesaiannya;
 - g. menyiapkan data untuk pembuatan daftar isian dan pemeriksaan sertipikat; dan
 - h. menginput kegiatan PTSL ke dalam Aplikasi KKP.
- (3) Tugas Satgas Administrasi membantu pelaksanaan tugas Sekretaris Panitia Ajudikasi PTSL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (5).

Bagian Kelima Penyuluhan

Pasal 16

- (1) Penyuluhan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan beserta Panitia Ajudikasi PTSL, Satgas Fisik dan Satgas Yuridis.
- (2) Penyuluhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan penjelasan paling sedikit mengenai:
- a. manfaat bagi masyarakat, pemerintah dan negara atas hasil pelaksanaan kegiatan PTSL;
 - b. tahapan dan mekanisme kegiatan PTSL;
 - c. penetapan dan pemasangan tanda batas masing- masing bidang tanah;
 - d. dokumen yuridis yang perlu disiapkan;
 - e. jadwal pengukuran bidang tanah dan pengumpulan data yuridis oleh Satgas Fisik dan Satgas Yuridis;
 - f. hasil akhir kegiatan PTSL;

- g. pembiayaan yang disediakan oleh Pemerintah dan/atau sumber lain yang sah melalui kegiatan PTSL;
 - h. akibat hukum yang terjadi apabila kewajiban dan tanggung jawab dimaksud pada huruf c dan d di atas tidak dipenuhi;
 - i. hak untuk mengajukan keberatan atas hasil adjudikasi yang diumumkan selama jangka waktu pengumuman; dan
 - j. biaya-biaya dan/atau pajak yang akan ditanggung oleh peserta kegiatan PTSL.
- (3) Penyuluhan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan kepada masyarakat, baik yang sudah maupun belum memiliki sertipikat.
- (4) Selain kepada masyarakat, penyuluhan juga dapat dilakukan kepada Pemerintah Daerah, Instansi terkait, Penegak Hukum dan/atau tokoh-tokoh masyarakat.

Bagian Keenam

Pengumpulan Data Fisik dan Pengumpulan Data Yuridis

Paragraf 1

Umum

Pasal 17

- (1) Pelaksanaan pengumpulan, pengolahan dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis penetapan hak dan pendaftaran tanah menggunakan daftar isian, blanko, peta dan daftar lainnya serta isian atau entri yang ada dalam aplikasi KKP.
- (2) Kepala Kantor Pertanahan harus memastikan kesesuaian data yang dihasilkan dari kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan data elektronik dalam aplikasi KKP sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Kecuali ditentukan lain dalam Peraturan Menteri ini, maka daftar isian, blanko, peta dan daftar lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menggunakan daftar isian, blanko, peta dan daftar lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dengan penyesuaian kebutuhan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Pasal 18

Dalam rangka optimalisasi dan simplifikasi pelaksanaan kegiatan PTSL maka:

- a. kegiatan pengumpulan data fisik oleh Satgas Fisik dan pengumpulan data yuridis oleh Satgas Yuridis, dilakukan oleh 1 (satu) tim untuk setiap desa/kelurahan lokasi objek PTSL;
- b. kegiatan pengumpulan data fisik dan identifikasi bidangbidang tanah dapat mengoptimalkan pihak ketiga dan partisipasi masyarakat;
- c. kegiatan pengumpulan data yuridis harus dikoordinasikan dengan Pemerintah Desa/Kelurahan, agar data yuridis peserta kegiatan PTSL dapat dikumpulkan secara kolektif pada suatu tempat yang telah ditetapkan sebelumnya untuk masing-masing desa/kelurahan.

Paragraf 2

Pengumpulan Data Fisik

Pasal 19

- (1) Pengumpulan data fisik dilaksanakan melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah.
- (2) Pengumpulan data fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Satgas Fisik dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang- undangan.
- (3) Pengukuran dan pemetaan bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan menggunakan teknologi survei dan pemetaan terdiri dari metode terestris, metode fotogrametris, metode satelit, atau metode kombinasi dari ketiga metode dimaksud.
- (4) Dalam melaksanakan pengukuran bidang tanah, Satgas Fisik harus mengetahui data atau informasi tentang masing-masing pemilik atau pihak yang berhak atas tanahnya, paling sedikit berupa fotokopi KTP/Kartu Keluarga/Surat Keterangan kependudukan dari instansi yang berwenang.
- (5) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Satgas Fisik dapat dibantu oleh Surveyor Kadaster Berlisensi, KJSKB dan/atau Badan Hukum Perseroan yang

bergerak di bidang survei dan pemetaan informasi geospasial melalui tata cara dan pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.

- (6) Standar, kriteria, metode, prosedur, dan mekanisme pengumpulan, pengolahan, dan penyajian serta pemeliharaan data dan dokumen fisik dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.

Paragraf 3 Pengumpulan Data Yuridis

Pasal 20

Pengumpulan data yuridis meliputi pengumpulan alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan.

- (1) Pengumpulan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Satgas Yuridis dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundangundangan.
- (2) Dalam melakukan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Satgas Yuridis dapat dibantu oleh Pengumpul Data Yuridis melalui tata cara dan pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Standar, kriteria, metode, prosedur, dan mekanisme pengumpulan, pengolahan, dan penyajian serta pemeliharaan data dan dokumen yuridis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 21

- (1) Pengumpulan data yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) dilaksanakan melalui kegiatan pengumpulan dan pemeriksaan riwayat kepemilikan tanah yang dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis.
- (2) Risalah Penelitian Data Yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Bagian Ketujuh
Penelitian Data Yuridis untuk Pembuktian Hak

Pasal 22

- (1) Untuk keperluan pembuktian hak, Panitia adjudikasi PTSL melakukan penelitian data yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21.
- (2) Dalam hal bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau tidak ada sama sekali maka dapat dilengkapi dan dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang pemilikan dan/atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik oleh yang bersangkutan.
- (3) Unsur itikad baik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari kenyataan secara fisik menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah secara turun temurun dalam waktu tertentu dan/atau memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Itikad baik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibuktikan dengan pernyataan pemohon/peserta Adjudikasi PTSL yang menyatakan:
 - a. tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa; dan
 - b. tidak termasuk atau bukan merupakan:
 - 1) aset Pemerintah, Pemerintah Daerah, atau Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah; atau
 - 2) Kawasan Hutan.
- (5) Surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dengan ketentuan:
 - a. disaksikan paling sedikit oleh 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar sebagai pemilik dan yang menguasai bidang tanah tersebut; dan
 - b. dibuat berdasarkan keterangan yang sebenar- benarnya dan dapat dipertanggungjawabkan baik secara perdata maupun

pidana, dan apabila di kemudian hari terdapat unsur ketidakbenaran dalam pernyataannya bukan merupakan tanggung jawab Panitia Ajudikasi PTSL.

Pasal 23

Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 harus bermeterai dan dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Bagian Kedelapan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis serta Pengesahannya

Pasal 24

- (1) Rekapitulasi data yuridis yang sudah dituangkan di dalam Risalah Penelitian Data Yuridis mengenai bidangbidang tanah yang sudah dipetakan dalam peta bidang-bidang tanah, dimasukkan dalam Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah.
- (2) Untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah, data yuridis dan data fisik bidang tanah dan peta bidang-bidang tanah diumumkan dengan menggunakan formulir Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201B) selama 14 (empat belas) hari kalender di Kantor Panitia Ajudikasi PTSL dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan.
- (3) Pihak yang berkepentingan diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan mengenai Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201B) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama jangka waktu pengumuman.
- (4) Setelah masa pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berakhir, data fisik dan data yuridis disahkan oleh Panitia Ajudikasi PTSL yang dibuat dalam bentuk Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 202).
- (5) Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran

VII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

- (6) Apabila pada waktu pengesahan data fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) masih terdapat kekuranglengkapan data atau masih terdapat keberatan yang belum diselesaikan, maka data fisik dan data yuridis tetap disahkan dengan memberikan catatan pada Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis mengenai hal-hal yang belum lengkap dan/atau keberatan yang belum diselesaikan.
- (7) Dalam hal terdapat pihak yang mengajukan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan pemberitahuan tertulis agar segera mengajukan gugatan ke Pengadilan.
- (8) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dicatat dalam Daftar Keberatan/Sanggahan terhadap Pengumuman Hasil Penelitian Data Fisik dan Data Yuridis (DI 309).
- (9) Penanganan keberatan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB V PENYELESAIAN KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP

Bagian Kesatu Umum

Pasal 25

- (1) Penyelesaian kegiatan PTSL terdiri atas 4 (empat) kluster, meliputi:
 - a. Kluster 1, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah;
 - b. Kluster 2, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanahnya namun terdapat perkara di Pengadilan dan/atau sengketa;

- c. Kluster 3, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah karena subjek dan/atau objek haknya belum memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri ini; dan
 - d. Kluster 4, yaitu bidang tanah yang objek dan subjeknya sudah terdaftar dan sudah bersertipikat Hak atas Tanah, baik yang belum dipetakan maupun yang sudah dipetakan namun tidak sesuai dengan kondisi lapangan atau terdapat perubahan data fisik, wajib dilakukan pemetaannya ke dalam Peta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- (2) Kluster 4 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d merupakan kegiatan dalam rangka pembangunan sistem pemetaan bidang tanah dalam satu kesatuan wilayah administrasi desa/kelurahan secara lengkap.

Bagian Kedua

Penegasan Konversi, Pengakuan Hak, dan Pemberian Hak

Pasal 26

Dalam hal bidang tanah data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah (Kluster 1) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf a, maka berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (4), Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menindaklanjuti dengan:

- a. menegaskan konversi menjadi Hak Milik atas nama pemegang hak yang terakhir, untuk bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan, dan memberi catatan pada Risalah Penelitian Data Yuridis sebagai berikut:

“Berdasarkan data fisik dan data yuridis yang disahkan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis nomor ... tanggal ..., hak atas tanah ini ditegaskan konversinya menjadi Hak Milik dengan pemegang hak

tanpa/dengan catatan ada keberatan (tidak ke pengadilan/sedang diproses di pengadilan dengan/ tanpa sita jaminan)

KETUA PANITIA AJUDIKASI PTSL (.....)”

- b. menetapkan pengakuan/penegasan sebagai Hak Milik, untuk bidang tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan dengan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 (dua puluh) tahun secara terus-menerus termasuk pendahulu-pendahulunya, dan memberi catatan pada Risalah Penelitian Data Yuridis sebagai berikut:

“Berdasarkan data fisik dan data yuridis yang disahkan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis nomor ... tanggal ..., hak atas tanah ini diakui sebagai Hak Milik dengan pemegang hak tanpa/dengan catatan ada keberatan (tidak ke pengadilan/sedang diproses di pengadilan dengan/tanpa sita jaminan)

KETUA PANITIA AJUDIKASI PTSL (.....)”

- c. mengusulkan keputusan pemberian hak, untuk bidang tanah yang merupakan tanah Negara dengan mengusulkan secara kolektif kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan menggunakan Daftar Usulan Pemberian Hak Milik/Guna Bangunan/Pakai (Sistematik) (DI 310) dan dilampiri dengan Risalah Penelitian Data Yuridis, DI 201B dan DI 201C.

Pasal 27

- (1) Berdasarkan usulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf c, Kepala Kantor Pertanahan menetapkan Keputusan Pemberian Hak yang dilakukan secara kolektif dan memberikan catatan pada halaman terakhir Daftar Usulan Pemberian Hak Milik/Guna Bangunan/Pakai (Sistematik) (DI 310) sebagai berikut:

“Berdasarkan Pasal 66 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ... jo. Pasal ... Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor ... Tahun 2018 tentang ... dan memperhatikan DI 310

Nomor ... tanggal ..., dengan ini saya selaku Kepala Kantor Pertanahan

Kabupaten/Kota ..., memutuskan:

- a. memberikan Hak Milik/Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai dengan jangka waktu ... tahun kepada sdr dkk atas bidang-bidang tanah yang mempunyai NIB sebagaimana yang tercantum pada DI 310 nomor ... tanggal ... nomor urut ... s/d ...
- b. Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada angka 1 berlaku sejak hak tersebut didaftar pada buku tanah.
- c. Masing-masing penerima hak diwajibkan membayar BPHTB sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/
KOTA (.....)”

- (2) Pendaftaran hak atas bidang-bidang tanah Negara dilaksanakan berdasarkan keputusan pemberian hak oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana DI 310 yang di halaman terakhir memuat keputusan pemberian hak tersebut dan dilampiri dengan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) atau Pajak Penghasilan (PPH).

Bagian Ketiga Pembukuan Hak

Pasal 28

- (1) Penegasan Konversi dan Pengakuan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf a dan huruf b, dan Penetapan Keputusan Pemberian Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1), maka dibukukan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai dan/atau wakaf dalam buku tanah yang bersangkutan.
- (2) Dalam pembukuan hak sebagaimana ayat (1) di atas, pembatasan-pembatasan yang bersangkutan dengan hak tersebut termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai, sungai dan lain-lain, juga dicatat pembatasan penggunaan tanah hak dalam kawasan lindung.

- (3) Penandatanganan Buku Tanah dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan.
- (4) Bentuk, isi dan tata cara pengisian buku tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 29

- (1) Dalam hal bidang tanah yang memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat namun terdapat perkara di Pengadilan (Kluster 2) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf b, maka dilakukan:
 - a. pembukuan hak dengan mengosongkan nama pemegang haknya; dan
 - b. penerbitan sertipikat Hak atas Tanah setelah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dan amar putusannya menyatakan salah satu pihak sebagai pihak yang berhak.
- (2) Dalam hal putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b ditetapkan setelah tahun anggaran kegiatan PTSL berakhir, maka Kepala Kantor Pertanahan yang menandatangani dan menerbitkan Sertipikat Hak atas Tanah.
- (3) Penerbitan sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan tanpa mengganti buku tanah yang telah ditandatangani Panitia Ajudikasi PTSL.
- (4) Dalam hal bidang tanah yang memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat namun terdapat sengketa (Kluster 2) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf b merupakan tanah sengketa yang telah dilakukan mediasi namun belum terdapat penyelesaian;
- (5) Tanah sengketa yang telah dilakukan mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan telah mendapat penyelesaian terhadap data fisik maupun data yuridis dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikatnya (Kluster 1).

Pasal 30

- (1) Dalam hal bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah (Kluster 3) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf c, hasil kegiatan PTSL dicatat dalam daftar tanah dan daftar isian pendaftaran tanah lainnya.
- (2) Bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikat (Kluster 3) sebagaimana dimaksud ayat (1), dalam hal:
 - a. subjek merupakan Warga Negara Asing, BUMN/BUMD/BHMN, Badan Hukum Swasta, subjek tidak diketahui, subjek tidak bersedia mengikuti kegiatan PTSL, subjek tidak bersedia membuat surat pernyataan terhitung BPHTB dan/atau PPh;
 - b. objek PTSL merupakan tanah P3MB, Prk 5, Rumah Golongan III yang belum lunas sewa beli, Objek Nasionalisasi, Tanah Ulayat, Tanah Absente dan tanah kelebihan maksimum;
 - c. objek PTSL merupakan tanah objek *landreform*, transmigrasi dan konsolidasi tanah yang tidak dapat diterbitkan sertipikat sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri ini;
 - d. subjek tidak bersedia membuat surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, bagi objek PTSL yang merupakan tanah bekas milik adat; dan/atau
 - e. dokumen objek yang membuktikan kepemilikan atas tanah tidak lengkap.
- (3) Bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibukukan Buku Tanah dan diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanahnya kepada pihak yang berhak, setelah:
 - a. dipenuhinya persyaratan yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 - b. dimohon oleh pihak yang berhak dengan pembiayaan sendiri melalui mekanisme Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

- (4) Penandatanganan penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Bagian Keempat
Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah

Pasal 31

- (1) Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan wakaf yang sudah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 dan memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya, diterbitkan sertipikat hak atas tanah.
- (2) Data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pembatasan-pembatasan termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai atau pembatasan lainnya.
- (3) Dokumen alat bukti hak lama yang menjadi dasar pembukuan dicoret silang dengan tinta dengan tidak menyebabkan tidak terbacanya tulisan/tanda yang ada atau diberi teraan berupa cap atau tulisan yang menyatakan bahwa dokumen itu sudah dipergunakan untuk pembukuan hak, sebelum disimpan sebagai warkah.
- (4) Penandatanganan sertipikat hak atas tanah hasil pelaksanaan kegiatan PTSL dilaksanakan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan.
- (5) Sertipikat hak atas tanah diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya, dan Sertipikat wakaf diserahkan kepada nadzir.

Pasal 32

Lokasi PTSL yang di dalamnya terdapat Tanah Objek *Landreform*, Konsolidasi Tanah atau objek transmigrasi, maka dapat diterbitkan sertipikat hak atas tanah dengan ketentuan:

- a. Tanah Objek *Landreform* yang berdasarkan rencana tata ruang telah berubah menjadi tanah non pertanian;

- b. objek Konsolidasi Tanah telah diproses sesuai dengan tahapan menurut ketentuan yang berlaku akan tetapi belum diberikan hak kepada peserta Konsolidasi Tanah;
- c. objek transmigrasi telah diberikan Hak Pengelolaan akan tetapi belum diberikan Hak Milik atas Tanah kepada peserta transmigrasi atau lokasi objek yang sebelumnya menjadi lokasi transmigrasi akan tetapi oleh Menteri Desa Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi telah dikualifikasi bukan lagi sebagai daerah transmigrasi.

Pasal 33

- (1) Dalam hal penerima Sertipikat Hak atas Tanah tidak atau belum mampu membayar BPHTB dan/atau masih adanya tunggakan pembayaran PPh oleh pihak lain atas tanah yang bersangkutan maka tetap dapat diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah.
- (2) Dalam hal peserta PTSL tidak atau belum mampu membayar BPHTB maka yang bersangkutan harus membuat surat pernyataan BPHTB terhutang.
- (3) Dalam hal bidang tanah berasal dari hasil jual beli di masa lampau dan pembeli sekarang tidak mempunyai bukti pembayaran PPh dari pihak penjual di masa lalu, maka yang bersangkutan harus membuat surat keterangan PPh terhutang.
- (4) Materi muatan surat pernyataan BPHTB terhutang dan surat keterangan PPh terhutang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dimuat dalam Keputusan Pemberian Hak atas Tanah dan selanjutnya dicatat dalam Buku Tanah dan Sertipikat sebagai BPHTB terhutang dari pemilik tanah yang bersangkutan atau PPh terhutang oleh penjual tanah atau yang bersangkutan.
- (5) Penerbitan sertipikat kepada penerima hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan ketentuan:
 - a. penerima hak menyerahkan surat-surat bukti kepemilikan yang asli; dan
 - b. penerima hak membuat Surat Pernyataan BPHTB Terhutang dan/atau Surat Keterangan PPh terhutang, sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3), yang menjadi warkah Hak atas Tanah yang bersangkutan.

- (6) Kepala Kantor Pertanahan wajib menyampaikan daftar BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) secara periodik dalam waktu 3 (tiga) bulan kepada Bupati/Walikota setempat untuk BPHTB, kepada Kantor Pajak Pratama setempat untuk PPh, yang memuat identitas peserta (NIK), letak tanah, luas tanah, tanggal dan nomor sertipikat serta Nilai Jual Objek Pajak/surat keterangan pajak.
- (7) Daftar BPHTB dan PPh Terhutang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) didasarkan pada aplikasi KKP.
- (8) Peralihan hak atau perubahan atas Buku Tanah dan Sertipikat Hak atas Tanah hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan dapat membuktikan bahwa BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang tersebut sudah dilunasi oleh masing-masing wajib pajak.
- (9) Surat Pernyataan BPHTB Terhutang, Surat Keterangan PPh terhutang dan format pengisian BPTHB/PPh Terhutang dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran VIII, Lampiran IX dan Lampiran X yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 34

- (1) Dalam hal tanah yang diajukan merupakan harta bersama yang belum dibagi/dipisahkan dan dimohon oleh salah satu pihak baik dalam masa perkawinan maupun perceraian maka tetap diterbitkan atas nama suami istri.
- (2) Dalam hal tanah yang diajukan merupakan harta atau boedel waris yang belum terbagi, maka tetap diterbitkan atas nama seluruh ahli waris.

Pasal 35

Dalam hal terdapat kesalahan administrasi dalam penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah maka dilakukan perbaikan berdasarkan Berita Acara Perbaikan Kesalahan Administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (1) Berita Acara Perbaikan Kesalahan Administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat sesuai dengan format

sebagaimana tercantum dalam Lampiran XI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Bagian Keenam

Pendokumentasian dan Penyerahan Hasil Kegiatan

Pasal 36

- (1) Panitia Ajudikasi PTSL melakukan pengumpulan, pengelompokan, pengolahan, dan penyimpanan data PTSL, yang meliputi:
 - a. dokumen data yuridis yang terdiri dari identitas pemegang hak, alas hak, berita acara yang dibuat panitia, bukti pengumuman, Berita Acara Pengesahan data fisik dan data yuridis dan surat keputusan pemberian hak;
 - b. dokumen data fisik: data pengukuran dan perhitungan hasil pengukuran, gambar ukur, peta bidang tanah, dan surat ukur;
 - c. daftar isian pendaftaran tanah dan hak atas tanah;
 - d. buku tanah;
 - e. sertifikat Hak atas Tanah;
 - f. bukti-bukti administrasi keuangan; dan
 - g. data administrasi lainnya.
- (2) Penyimpanan data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dalam bentuk elektronik.

Pasal 37

- (1) Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menyerahkan hasil pelaksanaan kegiatan PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan pada akhir kegiatan PTSL dan disertai dengan data PTSL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36.
- (2) Penyerahan hasil pelaksanaan kegiatan PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam bentuk Berita Acara Serah Terima berkas dan warkah hasil kegiatan PTSL yang ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dan Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 38

- (1) Hasil kegiatan PTSL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, disimpan, didokumentasikan dan diarsipkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- (2) Bentuk, cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumen PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Hasil kegiatan PTSL disampaikan juga kepada Tim Percepatan Kebijakan Satu Peta guna memperkuat basis data Kebijakan Satu Peta.

Bagian Ketujuh Pelaporan

Pasal 39

- (1) Pelaporan pelaksanaan kegiatan PTSL dilaksanakan pada saat:
 - a. terjadi permasalahan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL; dan
 - b. PTSL selesai dilaksanakan.
- (2) Pelaporan pada saat terjadi permasalahan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan tembusan Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan dan Kepala Kantor Wilayah BPN.
- (3) Pelaporan pada saat PTSL selesai dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan secara berjenjang dan berkala dari Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN, dan Menteri.
- (4) Laporan kemajuan pelaksanaan kegiatan PTSL selain dilaksanakan melalui Sistem Kendali Mutu Pelayanan Pertanahan (SKMPP), dan secara berkala kepada Menteri c.q. Direktur Jenderal Infrastruktur Keagrariaan dan Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan.
- (5) Penanggung jawab pelaksanaan laporan, terdiri atas:
 - a. Kepala Kantor Pertanahan, untuk tingkat Kabupaten/Kota; dan
 - b. Kepala Kantor Wilayah BPN, untuk tingkat Provinsi.

- (6) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh
- a. Kepala Kantor Pertanahan, untuk Kantor Pertanahan; dan
 - b. Kepala Kantor Wilayah BPN, untuk Kantor Wilayah BPN.

BAB VI
PEMBIAYAAN
Pasal 40

- (1) Sumber pembiayaan PTSL dapat berasal dari:
- a. Daftar Isian Program Anggaran (DIPA) Kementerian;
 - b. Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) Provinsi, Kabupaten/Kota;
 - c. *Corporate Social Responsibility* (CSR), Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, badan hukum swasta;
 - d. dana masyarakat melalui Sertipikat Massal Swadaya (SMS) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau
 - e. penerimaan lain yang sah berupa hibah (*grant*), pinjaman (*loan*) badan hukum swasta atau bentuk lainnya melalui mekanisme Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Pendapatan Negara Bukan Pajak.
- (2) Sumber pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembiayaan PTSL dapat juga berasal dari kerjasama dengan pihak lain yang diperoleh dan digunakan serta dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Biaya PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dialokasikan juga untuk:
- a. pembayaran honorarium Panitia Ajudikasi PTSL, yang bukan merupakan anggota Satgas Fisik, Satgas Yuridis dan Satgas Administrasi; dan
 - b. biaya mobilisasi/penugasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2).
- (4) Dalam hal anggaran sebagaimana dimaksud pada ayat tidak atau belum disediakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus dialokasikan melalui revisi anggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VII KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 41

- (1) Penyelesaian permohonan hak dan pendaftaran hak yang sudah terdaftar di Kantor Pertanahan dalam lokasi pendaftaran tanah secara sistematis yang pada saat Panitia Ajudikasi diambil sumpahnya belum selesai pengurusannya, diatur sebagai berikut:
 - a. permohonan hak yang sudah diperiksa oleh Panitia Pemeriksaan Tanah, penyelesaiannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN dan/atau Menteri sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. permohonan pendaftaran hak yang berasal dari konversi yang sudah selesai diumumkan, penyelesaiannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan/atau Kepala Kantor Wilayah BPN sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - c. permohonan yang tidak termasuk huruf a dan b berkasnya disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada Panitia Ajudikasi untuk diselesaikan menurut Peraturan Menteri ini.
- (2) Proses permohonan hak dan pendaftaran asal konversi hak-hak lama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, wajib diberitahukan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada Panitia Ajudikasi dan sesuai keperluannya diserahkan warkah-warkahnya.

Pasal 42

- (1) Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dapat dilakukan berbasis partisipasi masyarakat dengan dibantu oleh Petugas Pengumpul Data Pertanahan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tahapan, mekanisme/tata cara kerja, standar, metode, dan prosedur kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dalam Petunjuk Teknis.

Pasal 43

- (1) Hasil penyelesaian kegiatan PTSL berupa Kluster 3 dapat ditindaklanjuti dengan proses penerbitan sertipikat hak atas tanah atas nama subjek hak dengan ketentuan pada lokasi tersebut ditetapkan kembali sebagai lokasi PTSL dan data fisik maupun data yuridis tidak mengalami perubahan.
- (2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan sepanjang data fisik dan data yuridisnya tidak terdapat perubahan.
- (3) Dalam hal terjadi perubahan data fisik dan/atau data yuridis maka dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VIII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 44

Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah yang masuk ke dalam kegiatan PTSL wajib menyesuaikan dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri ini

Pasal 45

- (1) Pengumuman data fisik dan data yuridis yang masih dalam proses, mengacu pada ketentuan sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini.
- (2) Pengumuman data fisik dan data yuridis dalam rangka PTSL yang telah selesai dan belum disahkan sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, dinyatakan tetap sah dan dapat ditindaklanjuti sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ini.

Pasal 46

- (1) Seluruh hasil kegiatan PTSL yang telah dilaksanakan sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, dinyatakan sah dan berlaku.
- (2) Kegiatan PTSL yang masih dalam proses, diselesaikan sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri ini.

- (3) Panitia Ajudikasi PTSL yang telah dibentuk sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, harus diangkat sumpah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri ini.

BAB IX KETENTUAN PENUTUP

Pasal 47

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, maka Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1127), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 48

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta pada tanggal 22 Maret 2018
MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN
PERTANAHAN NASIONAL,

Ttd.
SOFYAN A. DJALIL

Diundangkan di Jakarta pada tanggal 11 April 2018

DIREKTUR JENDERAL
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

Ttd.
WIDODO EKATJAHJANA
BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2018 NOMOR
501