

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah

##### 1. Pengertian Tanah

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia; sebagai Negara agraris Tanah merupakan faktor penting bagi bangsa Indonesia baik sebagai daya produksi maupun sebagai pemukiman.<sup>18</sup> Tanah telah menjadi sumber daya yang semakin strategis karena jumlahnya yang terbatas dan semakin beragamnya kepentingan yang berhubungan dengan tanah. Ini mengakibatkan peran tanah menjadi sangat penting untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia. Tanah juga berfungsi sebagai simbol sosial dalam masyarakat, di mana kepemilikan tanah mencerminkan nilai kehormatan, kebanggaan, dan keberhasilan individu. Dengan demikian, secara ekonomi, sosial, dan budaya, tanah yang dimiliki menjadi sumber kehidupan serta simbol identitas, kehormatan, dan martabat bagi pemiliknya.

Dalam pasal 2 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria kebijakan penggunaan telah diatur, bahwa tanah itu harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dengan berencana sesuai dengan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

---

<sup>18</sup> Putri Bahagia Ningrum dan Kami Hartono, "pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (pts) Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 Studi Di Kabupaten Semarang" KONFERENSI ILMIAH MAHASISWA UNISSULA(KIMU) 4, 28 Oktober 2020,633

Agraria, dan adanya kewajiban untuk memelihara dan menambah kesuburan tanah yang dipergunakan tersebut.<sup>19</sup> Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang dengan hak yang disediakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria adalah digunakan dan dimanfaatkan.

Dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa tanah tidak akan lepas dari beberapa komponen sebagai berikut, tanah adalah permukaan bumi yang dapat dikuasai oleh negara, masyarakat adat, dan perorangan (individu) atau bahkan badan hukum yang berhubungan dengan tanah, serta juga dapat digunakan untuk kepentingan yang bernilai ekonomis dan budaya.

## **2. Pengertian Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak nya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan "menggunakan" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan "mengambil manfaat" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian perikanan, peternakan, dan perkebunan.<sup>20</sup>

hak atas tanah diatur dalam pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu, "Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2

---

<sup>19</sup> M. Sulistio, "Politik Hukum Pertanahan di Indonesia," *Jurnal Education and Development* 8, no. 2 (2020): 105.

<sup>20</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak atas tanah* (Jakarta: PT Kharisma Putra Utama, 2015), hlm.21

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-orang lain serta badan hukum”.

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.<sup>21</sup>

Menurut Soedikno Mertokusumo, pemegang hak atas tanah mempunyai dua wewenang terhadap tanahnya, yaitu<sup>22</sup> :

a. Wewenang umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah memiliki wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada disekadar diperlukan untuk kepentingan yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan lain yang lebih tinggi. (pasal 4 ayat (2) UUPA).

b. Wewenang khusus

Wewenang khusus yang diperoleh pemegang hak atas tanah yaitu menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik yaitu dapat untuk

---

<sup>21</sup> Urip Santoso, *Hukum Agrari Kajian Komprehensif*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, Hlm. 89

<sup>22</sup> R. N. Pratiwi dan F. U. Najicha, “Mengenal Macam-Macam Hak atas Tanah di Indonesia Sesuai dengan UUPA,” *Jurnal Hukum* 4, no. 2 (2021): 3–4

kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan, wewenang pada hak Guna Bangunan yaitu menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.<sup>23</sup>

### 3. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Pasal 4 Ayat (1) dan (2) menyatakan bahwa berdasarkan hak penguasaan negara, ditetapkan berbagai jenis hak atas tanah yang dapat diberikan kepada individu, kelompok, maupun badan hukum. Hak atas tanah ini memberikan kekuasaan untuk memanfaatkan dan menggunakan tanah tersebut, dengan tetap mengikuti ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria serta peraturan-peraturan lainnya yang lebih tinggi.

Macam-macam hak atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dijelaskan lebih rinci dalam pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:<sup>24</sup>

- a. Hak milik.
- b. Hak guna usaha.
- c. Hak guna bangunan.

---

<sup>23</sup> Ibid., Hlm. 89-90.

<sup>24</sup> Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, cetakan ke-2, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 48

- d. Hak pakai.
- e. Hak sewa.
- f. Hak membuka tanah.
- g. Hak memungut hasil hutan.
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 Jo Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang dikempokkan menjadi tiga macam yaitu<sup>25</sup>:

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap  
Hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama Undang-Undang Pokok Agraria masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Contohnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan dan hak memungut hasil hutan.
- b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang.  
Hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang.
- c. Hak atas tanah yang bersifat sementara.

---

<sup>25</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2023).

Hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapus dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal dan bertentangan dengan jiwa Undang-Undang Pokok Agraria

#### **4. Hak Milik Atas Tanah**

Dalam pasal 20-27 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pengertian hak milik atas tanah telah diatur. Dalam pasal 20 ayat (1) UUPA menjelaskan bahwa hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA.<sup>26</sup> Arti dari hak yang terkuat dan terpenuh dalam pengertian tersebut bukan berarti hak milik merupakan hak yang bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, melainkan untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah, hak milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh.

Sedangkan menurut Pasal 21 ayat (1) UUPA yaitu hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Khusus untuk badan hukum, hak milik maupun syarat perolehannya ditetapkan oleh pemerintah.<sup>27</sup> Penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan perundang-undangan. Dalam memanfaatkan hak milik atas tanah, perlu diperhatikan fungsi sosial tanah. Penggunaan

---

<sup>26</sup> A. Amir, "Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali," *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* (2019): 51–65.

<sup>27</sup> B. Sudiarto, "Subyek Hak Milik atas Tanah Menurut UUPA," *Al-Qisth Law Review* 5, no. 1 (2021): 1–43.

tanah seharusnya tidak merugikan orang lain, harus disesuaikan dengan kondisi dan karakter haknya, serta harus ada keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan umum. Selain itu, tanah juga harus dirawat dengan baik untuk meningkatkan kesuburannya dan mencegah kerusakan.

Hak milik adalah hak untuk menikmati manfaat dari suatu benda secara bebas dan untuk bertindak tanpa batasan terhadap benda tersebut, dengan kedaulatan penuh asalkan tidak melanggar undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh pihak yang berwenang, serta tidak mengganggu hak orang lain.<sup>28</sup> Dengan memiliki hak milik atas suatu benda, pemegang hak diberikan kewenangan untuk menguasainya dengan tenang dan mempertahankannya dari pihak manapun yang berusaha mengganggu ketenangan dalam mengelola, memanfaatkan, dan menggunakan benda tersebut.

Pada dasarnya, hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia saja dan tidak bisa dimiliki oleh warga negara asing maupun badan hukum, baik yang didirikan di Indonesia maupun di luar negeri, kecuali untuk badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963. Ini berarti selain warga negara Indonesia tunggal, dan badan-badan yang ditunjuk dalam Peraturan

---

<sup>28</sup> Abdul Muis et al., *Pengertian Hak Milik atas Tanah Ditinjau dari Perdata dan Undang-Undang Pokok Agraria* (Disertasi PhD, Universitas Medan Area, 2009).

Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Terdiri dari:<sup>29</sup>

- a. Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut Negara Bank).
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang No. 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 No. 139).
- c. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria Setelah Mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

## **B. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah**

### **1. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Pengertian pendaftaran tanah juga terdapat dalam Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu : *“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada*

---

<sup>29</sup> Muljadi dan Widjaja, Hak-Hak Atas Tanah, (Jakarta:Kencana Prenada Media Group) Hal. 45.

*haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebani nya.”*

Pengertian tersebut diatas menjelaskan bahwa ada berbagai macam kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang saling berurutan, berkaitan satu dengan yang lain, dan merupakan satu kesatuan rangkaian yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat. Sebutan pendaftaran tanah atau (land registration) yang artinya menimbulkan kesan, bahwa objek utama pendaftaran atau satu-satunya objek pendaftaran adalah tanah.<sup>30</sup>

Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 Ayat (2) UUPA (Undang undang Pokok Agraria) meliputi 3 (tiga) kegiatan sebagai berikut<sup>31</sup> :

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

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka setiap kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan haruslah dimulai dari tahap pengukuran, perpetaan dan pembukuan buku tanah. Setelah tahap pertama tersebut selesai, maka diikuti dengan pendaftaran hak atas tanah tersebut termasuk peralihan hak tersebut di kemudian hari. Setelah

---

<sup>30</sup> Dyah Ayu Sulistyarini, *Problematika Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terhadap Munculnya Sertipikat Tanah yang Overlapping di Kota Semarang* (Tesis Magister, Universitas Islam Sultan Agung, 2024)

<sup>31</sup> Rahmat Ramadhani, "Pendaftaran Tanah sebagai Langkah untuk Mendapatkan Kepastian Hukum terhadap Hak atas Tanah," *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi* 2, no. 1 (2021): 31–40.

proses pendaftaran hak maupun peralihan hak tersebut selesai, maka sebagai tahap akhir adalah pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti hak.

Mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik, tanah yang merupakan objek pendaftaran, yaitu untuk dipastikan letaknya, batas batasnya, luasnya dalam peta pendaftaran dan disajikan juga dalam “daftar tanah”. Kata yang menunjuk kepada kegiatan bidang fisik tersebut, berasal dari istilah latin (*capitastrum*) yang merupakan daftar berisikan data mengenai tanah.<sup>32</sup> Terdapat tiga indikator yang diperlukan dalam mengukur pendaftaran tanah yaitu:<sup>33</sup>

a. Persiapan

Persiapan meliputi tiga aspek yaitu:

a) Sosialisasi

Seluruh jajaran Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional memberikan informasi akan dilaksanakannya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap kepada masyarakat secara langsung maupun melalui media. Pelaksanaan Sosialisasi ini dijalankan secara baik dengan tidak menghilangkan atau melewatkan prosedur yang ada, sehingga proses pelaksanaannya berjalan dengan baik dan mampu

<sup>32</sup> Hutagalung, Arie Sukanti. “Hukum Pertanahan Di Belanda Dan Indonesia”. (Denpasar: Pustaka Larasan, 2012) hal.39

<sup>33</sup> Boedi Harsono. “Hukum Agraria Indonesia”. (Jakarta : Djambatan 2008) hal 65.

diterima oleh pihak Kantor Pertanahan itu sendiri maupun terhadap masyarakat.

b) Penetapan lokasi

Lokasi ditentukan dengan mempertimbangkan ketersediaan peta kerja, serta kemampuan dan sumber daya Panitia dan satgas. Proses pelaksanaannya memerlukan berbagai persyaratan dan kriteria untuk penetapan lokasi yang akan dikerjakan dalam pengadaan PTSL, dan hal ini dilaksanakan dengan baik. Penentuan jumlah lokasi PTSL dilakukan oleh Kantor Pertanahan.

c) Pelatihan

Untuk memastikan kelancaran pelaksanaan tugas pendaftaran tanah sistematis lengkap, perlu diadakan pelatihan teknis di bidang yuridis untuk panitia adjudikasi percepatan dan satgas yuridis. Pelatihan ini mencakup materi tentang pengumpulan data yuridis, pengolahan data yuridis, dan tata laksana kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap, yang diselenggarakan oleh kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional provinsi.

b. Penyuluhan

Dalam hal ini program tersebut yang dilakukan beberapa tahapan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dengan dokumen yang perlu disiapkan diantaranya, jadwal pengumpulan data yuridis,

Kluster hasil akhir dengan adjudikasi percepatan yang terkait dengan penyuluhan.

c. Pengumpulan Data

Pengumpulan data yuridis dapat dilakukan oleh masyarakat terkait kepemilikan tanah, yang akan menjadi dasar untuk penerbitan sertifikat dalam program Pendaftaran Tanah. Proses ini dikelola oleh Satgas Yuridis, sedangkan inventarisasi data yuridis dilakukan menggunakan formulir inventarisasi dan identifikasi peserta Pendaftaran Tanah.

**2. Asas Hukum Pendafrtan Tanah**

Terdapat dua asas hukum pendaftaran tanah yaitu:

a. Asas Spesialitas (specialiteit)

Asas Spesialitas memberikan data fisik mengenai letak tanah, letak batas-batasnya dan luas bidang tanahnya.<sup>34</sup>

b. Asas Publisitas (Openbaarheid)

Asas Publisitas memberikan data yuridis mengenai orang-orang yang menjadi pemegang hak, apa nama hak atas tanah serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya.<sup>35</sup>

Asas spesialitas dan asas publisitas ini dimuat dalam suatu daftar guna dapat diketahui secara mudah oleh siapa saja yang ingin

---

<sup>34</sup> sriyanti Nuralifah, "Keabsahan Sertifikat dari Perbedaan Jangka Waktu Publisitas dalam Pendaftaran Tanah," *Jurnal Hukum dan Kenotariatan* 5, no. 1 (2021): 18–36

<sup>35</sup> Reda Manthovani.Istiqomah "Pendaftaran Tanah Di Indonesia" *Jurnal Hukum Universitas Al-Azhar Indonesia*.Vol 2.No 2 Tahun 2019 hal23.

mengetahuinya, sehingga siapa saja yang ingin mengetahui data-data baik fisik maupun yuridis atas tanah itu tidak perlu lagi mengadakan penyelidikan langsung ke lokasi tanah yang bersangkutan karena segala data-data tersebut dengan mudah dapat diperoleh di Kantor Pertanahan.<sup>36</sup>

### 3. Asas-Asas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah memiliki empat asas didalamnya yaitu:<sup>37</sup>

a. Asas Sederhana

Asas Sederhana bertujuan agar ketentuan dan prosedur pokok dapat dengan mudah dipahami oleh semua pihak yang berkepentingan, terutama oleh pemegang hak atas tanah.

b. Asas Aman

Asas aman adalah untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah harus diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya

c. Asas Terjangkau

Asas mutakhir berarti bahwa data yang terdapat dalam atau diperoleh dari proses pendaftaran tanah harus dijaga keberadaannya,

---

<sup>36</sup> aisal Fajar, Antik Bintari dan Aditya Candra L "Administrasi Pendaftaran Tanah Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung Untuk Menangani Kasus Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Di Kota Bandung Tahun 2020". *Jurnal Administrasi Pemerintahan*. Vol 2, No 1. Tahun 2022 hal 56

<sup>37</sup> Sisca Anindya Rachmawati, "Revolusi Sistem Pencatatan Tanah melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) (Studi Lapangan di Desa Bantul)," *Widya Pranata Hukum: Jurnal Kajian dan Penelitian Hukum* 3, no. 1 (2021): 105–128.

agar data tersebut tetap akurat dan sesuai dengan kondisi di lapangan.

d. Asas Terbuka

Asas terbuka artinya melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah bagi masyarakat maupun pemerintah yang ingin memperoleh keterangan data fisik dan data yuridis, akan dapat memperoleh data yang benar setiap saat di kantor pertanahan.<sup>38</sup>

#### 4. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah semula dilaksanakan untuk tujuan fiskal (fiscal kadaster), namun dalam perkembangannya, untuk menghadapi ketidakpastian yang dihadapi dalam perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah, maka lahirlah pendaftaran tanah untuk tujuan kepastian hukum (recht kadaster). Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menentukan bahwa:<sup>39</sup> *“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum.”*

Ketentuan Pasal 19 Ayat (1) di atas mengarahkan pemerintah Indonesia untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang bersifat rechtskadaster, yang berarti bertujuan untuk menjamin kepastian hukum.

<sup>38</sup> Urip Santoso. “Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah”. (Kencana: Jakarta.2011).hal 49

<sup>39</sup> M Iqbal, Herman Bastiaji P dan Iin Indriani.”Urgensi Pendaftaran Tanah Sebagai Hak Milik Untuk Pertama Kali” Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat .Vol 2.No 2 Tahun 2022.hal 150.

Hal ini juga ditekankan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

- a. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, serta hak-hak lain yang terdaftar, sehingga mereka dapat dengan mudah membuktikan status mereka sebagai pemegang hak tersebut.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk Pemerintah, agar mereka dapat dengan mudah mengakses data yang diperlukan dalam melakukan tindakan hukum terkait bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

#### **5. Manfaat Pendaftaran Tanah**

Dengan pendaftaran tanah akan diperoleh manfaat-manfaat baik bagi pemegang hak, pemerintah maupun bagi calon pembeli atau kreditur. Manfaat yang didapat bagi masing-masing pihak adalah sebagai berikut:<sup>40</sup>

- a. Bagi Pemegang Hak
  - a) Memberi rasa aman
  - b) Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya.
  - c) Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak.

---

<sup>40</sup> Arisaputra "Reformasi Agraria Di Indonesia". (Jakarta: Sinar Grafika.2021) hal 40

- d) Harga tanah menjadi lebih tinggi.
  - e) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
  - f) Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.
- b. Bagi Pemerintah
- a) Akan terwujud tertib administrasi pemerintahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan.
  - b) Dapat memperlancar kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan.
  - c) Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas - batas tanah, pendudukan tanah secara liar.
- c. Bagi Calon Pembeli atau Kreditur
- Calon pembeli atau kreditur dapat dengan mudah mendapatkan informasi yang jelas mengenai data fisik dan yuridis yang akan menjadi objek dalam tindakan hukum terkait tanah.

### **C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)**

#### **1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap(PTSL)**

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

pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.<sup>41</sup>

Salah satu tahapan dari kegiatan pendaftaran tanah adalah kegiatan pengumpulan data fisik yang meliputi:<sup>42</sup>

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

Pengumpulan data fisik untuk mempercepat pendaftaran tanah sistematis akan memberikan hasil yang optimal jika pengukuran dan pemetaan bidang tanah dilakukan secara teratur dan dikelompokkan dalam

---

<sup>41</sup> Auliya Martati .Tesis."Implementasi Asas Akuntabilitas Dalam Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap", (Surakarta :Universitas Sebelas Maret.2017) hal.36.

<sup>42</sup> Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan."Petunjuk Teknis Pengukuran Dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional". Tahun 2016 hal. 17

satu wilayah desa atau kelurahan. Selain itu, hal ini juga perlu didukung dengan ketersediaan peta dasar pendaftaran tanah.

## **2. Dasar Hukum Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)**

Terdapat dasar hukum pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap (PTSL) antara lain :

- a. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
- b. Undang-Undang No. 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik
- c. Undang-Undang No. 14 Tahun 2008 Tentang Keterbukaan Informasi Publik
- d. Undang-Undang No. 4 Tahun 2011 Tentang Informasi Geospasial
- e. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah; 6) Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 Tentang Kementerian Agraria Dan Tata Ruang
- f. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional
- g. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- h. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

- i. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2016 Tentang Surveyor Kadaster Berlisensi
- j. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- k. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

### **3. Objek Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)**

Pada pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap memiliki beberapa objek seluruh bidang tanah tanpa terkecuali baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak, baik merupakan tanah aset pemerintah/pemerintah daerah, tanah badan usaha milik negara/badan usaha milik 24 daerah, tanah desa, tanah negara, tanah masyarakat hukum adat, kawasan hutan, tanah obyektif landreform, tanah transmigrasi, dan bidang tanah lainnya.<sup>43</sup>

### **4. Tujuan Program Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap**

Tujuan diselenggarakan program pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap ini adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel,

---

<sup>43</sup> Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.<sup>44</sup>

Tujuan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah secara sistematis dan lengkap dalam satu wilayah desa atau kelurahan antara lain:

- a. Waktu pelaksanaan menjadi lebih cepat dibandingkan dengan pengukuran dan pemetaan yang dilakukan secara sporadik.
- b. Mobilisasi dan koordinasi petugas ukur dapat dilakukan dengan lebih mudah.
- c. Lebih mudah untuk mengidentifikasi bidang tanah yang belum terdaftar serta yang sudah terdaftar dalam satu wilayah desa atau kelurahan.
- d. Lebih mudah untuk menemukan bidang tanah yang bermasalah dalam satu wilayah desa atau kelurahan.
- e. Persetujuan batas-batas tanah yang bersebelahan (asas *contradictoir delimitatie*) relatif lebih mudah dilaksanakan.
- f. Dapat memperbaiki atau melengkapi peta dasar pendaftaran.

#### **5. Tahap Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)**

Terdapat dua belas tahapan dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Sistematis Lengkap (PTSL) antara lain:

- a. Persiapan

---

<sup>44</sup> Mira Novana A."Peran Kantor Pertanahan dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap"Jurnal Gema Keadilan.Vol 6 No I Tahun 2019.hal 46.

Persiapan ini meliputi:

- 1) Sosialisasi
  - 2) Penetapan Lokasi
  - 3) Perencanaan Tenaga dan pembentukan panitia ajudufikasi  
percepatan
  - 4) Pelatihan
- b. Penyuluhan
  - c. Pengumpulan data yuridis
  - d. Pengolahan data yuridis dan pembuktian hak
  - e. Pemeriksaan tanah
  - f. Pengumuman
  - g. Pengesahan
  - h. Penerbitan surat keputusan penetapan hak dan keputusan penugasan/  
pengakuan hak
  - i. Pembukuan hak
  - j. Penerbitan dan penyerahan sertifikat
  - k. Pengelolaan warkah/ dokumen
  - l. Pelaporan.

## **6. Ruang Lingkup Pekerjaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)**

Ruang lingkup pekerjaan (pengukuran dan pemetaan) pendaftaran tanah sistematis lengkap meliputi:<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> Ika Yuliana S."Implementasi Surat Keputusan Bersama Menteri Agraria Dan Tata Ruang, Mendagri, Dan Menteri Desa, Pdt Dan Transmigrasi Tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah

- a. Ketersediaan peta dasar pendaftaran tanah
- b. Metode pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah
- c. Petugas pelaksana pengukuran dan pemetaan bidang tanah
- d. Proses pengukuran bidang tanah dan pengumpulan informasi bidang tanah
- e. Pelaksanaan pemetaan bidang tanah
- f. Entri data dan integrasi data dalam aplikasi komputerisasi kegiatan pertanahan (KKP)
- g. Pengumuman
- h. Kendali mutu kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah sistematis lengkap
- i. Pelaporan.

#### **D. Teori Kepastian Hukum**

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>46</sup>

---

Sistematis Dalam Program Ptsl 2019 Di Kabupaten Lombok Tengah” Jurnal Unizar law review. Vol 4. No 2, Tahun 2021 hal.147

<sup>46</sup> Dominikus Rato. “Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum” (Yogyakarta:Laksbang Pressindo 2010) hal.59

Menurut Gustav Radbruch, dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan terdapat empat unsur pokok yang memiliki keterkaitan erat dengan makna kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut.<sup>47</sup>

1. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan
2. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
3. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan
4. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Berdasarkan pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum, kepastian hukum dipahami sebagai kepastian dari hukum itu sendiri yang merupakan produk hukum positif, khususnya melalui peraturan perundang-undangan.<sup>48</sup> Hukum positif tersebut berfungsi mengatur kepentingan setiap individu dalam masyarakat dan harus ditaati, meskipun dalam praktiknya terkadang masih dirasakan kurang adil. Oleh karena itu, kepastian hukum mencerminkan adanya keadaan yang pasti berupa ketentuan atau ketetapan yang dapat dijadikan pedoman dalam kehidupan bermasyarakat.

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis.

---

<sup>47</sup> Satjipto Rahardjo, 2012, Ilmu Hukum, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 19

<sup>48</sup> *Ibid*, hlm 20

Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.<sup>49</sup>

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang 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 yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>50</sup>

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari pemikiran Yuridis-Dogmatik yang berakar pada aliran positivisme dalam dunia hukum. Aliran ini cenderung memandang hukum sebagai sesuatu yang otonom dan mandiri, di mana hukum hanya dianggap sebagai kumpulan aturan.<sup>51</sup> Bagi para penganut aliran ini, tujuan hukum semata-mata adalah untuk menjamin

---

<sup>49</sup> Riduan Syahrani "Rangkuman Intisari Ilmu Hukum" (Bandung: Citra Aditya Bakti 1999), hal 23

<sup>50</sup> Satipto Raharjo. "Ilmu Hukum: Pencarian, Pembatasan Dan Pencerahan" (Jakarta: Muhammadiyah University Press 2004) Hal.24

<sup>51</sup> Fantriso R. Tagih Huma, *Itikad Baik dalam Perspektif Hukum Kontrak serta Implikasinya terhadap Kepastian Hukum* (PhD Thesis, Universitas Kristen Indonesia, 2018).

kepastian hukum. Kepastian hukum diwujudkan melalui aturan-aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan tersebut menunjukkan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mencapai keadilan atau kemanfaatan, melainkan hanya untuk memastikan kepastian.

Berdasarkan pandangan para ahli mengenai teori kepastian hukum, dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum menuntut adanya aturan yang jelas, tidak boleh menimbulkan multi tafsir dalam hukum tersebut, tidak boleh bersifat kontradiktif antar peraturan satu dengan lainnya serta peraturan tersebut dapat dilaksanakan. Selain itu, hukum yang ditetapkan oleh pemerintah sebagai pihak yang berwenang harus bersifat tegas dan terbuka, sehingga masyarakat dapat memahami isi serta makna dari ketentuan hukum yang berlaku.

