

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah

##### 1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah tidak terlepas dari istilah kadaster. Kata kadaster bila ditelusuri dari segi bahasa adalah, dalam bahasa Perancis adalah *cadastro*, dalam bahasa Italia adalah *catastro*, dalam bahasa Jerman adalah *kataster*, dan dalam bahasa latin adalah *capitastrum*. Dari semua asal kata tersebut yang dianggap sebagai asal usul pelaksanaan kadaster adalah *capitastrum* yang berarti suatu daftar umum di mana nilai serta sifat-sifat dari benda tetap diuraikan (*een openbaar register, waarin de waarde en de aard der onreerende geederen omschreven stend*). Pada masa Romawi kuno, pembuatan daftar tersebut (*capitastrum*) adalah untuk kepentingan pengumpulan pajak (*capotatio terrens*).<sup>13</sup>

Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 Ayat (2) UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) meliputi 3 (tiga) kegiatan sebagai berikut :

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

Pengertian pendaftaran tanah juga terdapat dalam Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu : “Rangkaian

---

<sup>13</sup> Drs Waskito, M.Si dan Ir. Hadi Arnowo, M.App.Sc, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Jakarta:Kencana) Hal. 2.

*kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang 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.

Terdapat tiga indikator yang di perlukan dalam mengukur pendaftaran tanah yaitu: <sup>14</sup>

a. Persiapan

Persiapan meliputi tiga aspek yaitu:

1) 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 diterima oleh pihak Kantor Pertanahan itu sendiri maupun terhadap masyarakat.

2) Penetapan Lokasi

Lokasi ditetapkan dengan memperhatikan ketersediaan peta kerja, ketersediaan dan kemampuan optimal Panitia, dan satgas. Dalam proses pelaksanaannya yang memerlukan beberapa bentuk persyaratan dan kriteria-kriteria dalam penetapan lokasi yang akan dikerjakan dalam

---

<sup>14</sup> Boedi Harsono. “Hukum Agraria Indonesia”. (Jakarta : Djambatan 2008) hal 65

pengadaan PTSL ini dilaksanakan dengan baik. Jumlah penentuan lokasi PTSL ini ditentukan oleh pihak Kantor Pertanahan.

### 3) Pelatihan

Pelatihan dalam mempersiapkan kelancaran pelaksanaan tugas pendaftaran tanah sistematis lengkap, perlu dilakukan pelatihan teknis pendaftaran tanah sistematis bidang yuridis, bagi panitia adjudikasi percepatan dan satgas yuridis yang meliputi materi pengumpulan data yuridis, pengolahan data yuridis dan tata laksana kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap, yang dilaksanakan 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 Pelaksanaan pengumpulan data yuridis dapat dilaksanakan dari pihak masyarakat mengenai kepemilikan tanah untuk dijadikan dasar agar dapat diberikan sertifikat pada program kegiatan Pendaftaran Tanah Pengumpulan data yuridis dilakukan oleh Satgas Yuridis dan Inventarisasi/pengumpulan data yuridis dilakukan dengan formulir inventarisasi dan identifikasi peserta Pendaftaran Tanah.

## 2. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah memiliki beberapa asas di dalamnya yaitu:

#### a. Asas Sederhana

Asas Sederhana adalah agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

#### b. Asas Aman

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

memberikan jaminan kapastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas Terjangkau

Asas terjangkau artinya dapat dijangkau oleh golongan ekonomi lemah memperhatikan kebutuhan dan kemampuannya, artinya pendaftaran tanah harus dapat dijangkau oleh pihak-pihak yang memerlukan.

d. Asas mutakhir

Asas mutakhir artinya data-data yang ada di dalam atau diperoleh dari penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dijaga eksistensinya, sehingga data terpelihara sesuai dengan kenyataan di lapangan.

e. 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>15</sup>

### 3. 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>16</sup>

*“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuanketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum.”*

Ketentuan Pasal 19 Ayat (1) diatas menginstruksikan kepada pemerintah Indonesia untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang bersifat (*rechtskadaster*),

<sup>15</sup> Urip Santoso. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah. (Kencana: Jakarta.2011).hal 49

<sup>16</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.

artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Hal ini kemudian ditegaskan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lainnya yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

#### **4. 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>17</sup>

- a. Bagi pemegang hak:
  - 1) Memberikan rasa aman.
  - 2) Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya.
  - 3) Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak.
  - 4) Harga tanah menjadi lebih tinggi.
  - 5) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
  - 6) Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.
- b. Bagi Pemerintah:
  - 1) Akan terwujud tertib administrasi pemerintahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan.

---

<sup>17</sup> Arisaputra Reformasi Agraria Di Indonesia. (Jakarta: Sinar Grafika.2021) hal 40.

2) Dapat memperlancar kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan.

3) Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas - batas tanah, pendudukan tanah secara liar.

c. Bagi calon pembeli atau kreditur

Bagi calon pembeli atau kreditur dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah.

### **5. Objek Pendaftaran Tanah**

Dalam UUPA mengatur bahwa hak-hak atas tanah yang didaftar hanyalah Hak Milik diatur dalam Pasal 23, Hak Guna Usaha di-atur dalam Pasal 32, dan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 38, dan Hak Pakai diatur dalam Pasal 41, sedangkan Hak Sewa Untuk Bangunan tidak wajib didaftar.

Menurut Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997, objek pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:<sup>18</sup>

#### **1. Hak Milik.**

Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 (Pasal 20 Ayat (1) UUPA).

Yang dapat mempunyai Hak Milik, adalah:

- a. Hanya warga negara Indonesia.
- b. Bank Pemerintah atau badan keagamaan dan badan sosial (Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Ne-gara dan Hak Pengelolaan).

#### **2. Hak Guna Usaha**

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat

---

<sup>18</sup> Dr. Urip Santoso, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta:Kencana) Hal. 25.

diperpanjang paling lama 25 tahun guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan (Pasal 28 ayat 1 UUPA).

Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha, adalah :

- a. Warga negara Indonesia
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Berdasarkan Pasal 8 PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah, jangka waktu Hak Guna Usaha, adalah untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun, dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 35 tahun.

### 3. Hak Guna Bangunan

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 dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun (Pasal 35 Ayat (1) dan Ayat (2) UUPA).

Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan, adalah :

- a. Warga negara Indonesia.
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dari asal tanahnya, Hak Guna Bangunan dapat terjadi pada tanah negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik. Jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan menurut Pasal 25 PP No. 40 Tahun 1996 adalah untuk pertama kalinya paling lama adalah 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Sedangkan jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik menurut Pasal 29 PP No. 40 Tahun 1996, adalah paling lama 30 tahun, tidak dapat diperpanjang, tetapi dapat diperbarui haknya atas kesepakatan pihak pemilik tanah dan pemegang Hak Guna Bangunan.

### 4. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh warga negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini (Pasal 41 ayat 1 UUPA).

Yang dapat mempunyai Hak Pakai, adalah:

- a. Warga negara Indonesia.
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- c. Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, dan Pemerintah Daerah.
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial.
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- f. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
- g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

Hak Pakai ada yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan dan ada yang diberikan untuk jangka waktu yang ditentukan.

Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu diberikan kepada Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Daerah, Perwakilan Negara Asing, Perwakilan Badan Internasional, Badan Keagamaan, dan Badan Sosial.

Jangka waktu Hak Pakai atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan adalah untuk pertama kalinya paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.

Jangka waktu Hak Pakai atas tanah Hak Milik adalah paling lama 25 tahun, tidak dapat diperpanjang, akan tetapi dapat diperbarui haknya atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dan pemegang Hak Pakai.

## 5. Tanah Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo. Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 1 angka 3 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 jo. Pasal 1 angka 3 Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Secara lebih lengkap, pengertian Hak Pengelolaan dimuat dalam Pasal 2 Ayat (3) Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan jo. Pasal 1 PP No. 36 tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan, adalah hak menguasai dari negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah terschutz kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Yang dapat mempunyai Hak Pengelolaan, adalah:

- a. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah.
- b. Badan Usaha Milik Negara.
- c. Badan Usaha Miliki Daerah.
- d. PT Persero.
- e. Badan Otorita.
- f. Badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk oleh Pemerintah.

## 6. Tanah Wakaf

Wakaf tanah Hak Milik diatur dalam pasal 49 Ayat 3 UUPA, yaitu perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Menurut Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, yang dimaksud dengan wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai

dengan ajaran Agama Islam.

Hak atas tanah yang dapat diwakalkan untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya menurut ajaran Agama Islam hanyalah Hak Milik. Dalam perwakatan tanah Hak Milik terdapat pihak yang me-wakalkan tanah disebut Wakif, pihak menerima tanah wakaf disebut Nadzir, pihak yang membuat Akta Ikrar Wakaf adalah Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, dan pihak yang mendaltar tanah yang diwakalkan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

#### 7. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Satuan rumah susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum (Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 16 Tahun 1985).

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan (Pasal & Ayat (2) dan Ayat (3) Undang-Undang No. 16 Tahun 1985).

#### 8. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996)

Hak-hak yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuannya wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, dan Hak Milik Atas Satuan

Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah negara.

#### 9. Tanah Negara

Tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah (Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Dalam hal tanah negara sebagai objek pendaftaran tanah, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran. Untuk tanah negara tidak disediakan buku tanah dan oleh karenanya di atas tanah negara tidak diterbitkan sertifikat.

### **B. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)**

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

Berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dijelaskan bahwa PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.<sup>19</sup>

Program PTSL ini dibentuk berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Pendaftaran tanah secara sistematis lengkap atau PTSL merupakan Program dari Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional. Lambannya

---

<sup>19</sup> Auliyaa Martati .Tesis."Implementasi Asas Akuntabilitas Dalam Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap", (Surakarta :Universitas Sebelas Maret.2017) hal.36.

proses sertifikasi tanah yang selama ini dikeluhkan masyarakat menarik perhatian pemerintah. Untuk itu diciptakannya program prioritas nasional berupa percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. PTSL merupakan wujud untuk menjamin kepastian perlindungan hukum atas kepemilikan masyarakat. Masyarakat yang telah mendapat sertifikat tanah dapat menjadikan sertifikat sebagai finansial inclusion atau modal pendampingan usaha yang berdaya dan berhasil guna meningkatkan kesejahteraan hidup masyarakat sendiri. Selain itu PTSL dapat mengurangi persoalan sengketa tanah yang telah menjamur di Indonesia. Pendanaan PTSL sendiri bersumber pada APBN.<sup>20</sup>

Salah satu tahapan dari kegiatan pendaftaran tanah adalah kegiatan pengumpulan data fisik yang meliputi:<sup>21</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 dalam rangka percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap akan optimal hasilnya apabila dalam pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dilaksanakan secara sistematis mengelompok dalam satu wilayah desa/kelurahan lengkap, disamping harus didukung dengan adanya ketersediaan peta dasar pendaftaran tanah.

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

<sup>20</sup> Ayumi Kartika Sari "PERATURAN HUKUM PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMIS LENGKAP (PTSL)" Jurnal Regionomic Vol 4, No 2 (2022)

<sup>21</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

Terdapat dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap yaitu :

- a. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.
- b. 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.
- c. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- d. 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.
- e. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2016 Tentang Surveyor Kadaster Berlisensi.
- f. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- g. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- h. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah

### **3. Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)**

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

meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.<sup>22</sup>

Sedangkan tujuan dari pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah secara sistematis lengkap mengelompok dalam satu wilayah desa/kelurahan lengkap diantaranya:

- a. Waktu pelaksanaan relatif lebih cepat dibandingkan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah secara sporadik.
- b. Mobilisasi dan koordinasi petugas ukur lebih mudah dilaksanakan.
- c. Lebih mudah untuk mengetahui bidang-bidang tanah yang belum terdaftar dan yang sudah terdaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan.
- d. Lebih mudah untuk mengetahui bidang-bidang tanah yang bermasalah dalam satu wilayah desa/kelurahan.
- e. Persetujuan batas sebelah menyebelah (asas *contradictoir delimitatie*) relative lebih mudah dilaksanakan.
- f. Dapat memperbaiki/melengkapi peta dasar pendaftaran.

#### **4. Objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)**

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 daerah, tanah desa, tanah negara, tanah masyarakat hukum adat, kawasan hutan, tanah obyek landreform, tanah transmigrasi, dan bidang tanah lainnya.<sup>23</sup>

<sup>22</sup> Mira Novana A. "Peran Kantor Pertanahan dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap" Jurnal Gema Keadilan. Vol 6 No I Tahun 2019. hal 46.

<sup>23</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

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

Terdapat beberapa tahapan dalam pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu :<sup>24</sup>

### a. Persiapan

Persiapan dalam hal ini meliputi :

- 1) Sosialisasi.
- 2) Penetapan Lokasi.
- 3) Perencanaan Tenaga Dan Pembentukan Panitia Ajudikasi 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 Penegasan/Pengakuan Hak.

### i. Pembukuan Hak.

### j. Penerbitan dan penyerahan Sertipikat.

### k. Pengelolaan Warkah/Dokumen.

### l. Pelaporan.

## 6. Sumber Pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Proses Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap dapat di dibiayai dengan :<sup>25</sup>

### a. Anggaran Pemerintah Pusat (APBN)

### b. Anggaran Pemerintah Daerah (APBD)

### c. Dana desa.

### d. Swadaya masyarakat.

<sup>24</sup> Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional “*Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sitematis Lengkap*”. No 3/Juknis-HK.02/III/2023. Tahun 2023

<sup>25</sup> Pasal 33 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

- e. Swasta melalui program Corporate Social Responsibility (CSR).
- f. Dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

### **C. Perbedaan PTSL dengan PRONA**

Yang membedakan program PTSL dengan PRONA adalah sebagai berikut :

- a. Prona merupakan pendaftaran tanah secara sporadik sehingga hanya tanah-tanah yang ikut Prona saja yang diukur, sedangkan PTSL merupakan kegiatan pendaftaran secara sistematis, meskipun masyarakat tidak ikut serta PTSL tanah tersebut akan tetap diukur untuk kepentingan pemetaan tanah.
- b. Prona membutuhkan akta peralihan sehingga diperlukan pembayaran pajak-pajak peralihan, sedangkan PTSL hanya menggunakan Surat Pernyataan Pengakuan Hak dan tidak diperlukan pembayaran pajak-pajak peralihan hak dalam waktu dekat, dengan kata lain menjadi pajak terutang.
- c. Prona diperuntukkan untuk masyarakat yang tidak mampu, sedangkan PTSL diperuntukkan untuk semua masyarakat yang belum mensertifikatkan tanah yang dikuasainya tanpa melihat kemampuan ekonomi.
- d. Pembiayaan yang dikeluarkan oleh peserta dalam Prona tidak diatur jelas, sedangkan PTSL menetapkan biaya yang dikeluarkan oleh Peserta atau Pemohon sebesar Rp. 150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah).
- e. Anggaran dana untuk pelaksanaan Prona berasal dari Dunia, sedangkan PTSL berasal dari APBN.
- f. Pengukuran dalam Prona hanya untuk pemohon saja, sedangkan pengukuran dalam PTSL dilakukan terhadap pemohon dan tanah yang tidak ikut serta program PTSL.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> Isdiyana Kusuma Ayu, Benny Krestian Heriawanto "PERBANDINGAN PELAKSANAAN PROGRAM NASIONAL AGRARIA DAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KOTA BATU" Jurnal HUKUM dan KENOTARIATAN Volume 3 Nomor 2 Agustus 2019