

**EFEKTIFITAS PERATURAN MENTERI AGRARIA NOMOR 6 TAHUN 2018 TENTANG PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM PEMEGANG HAK DI WILAYAH KABUPATEN TEGAL**

**TESIS**

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Magister Ilmu Hukum**

**Oleh : Linda Yuliana**

# NPM: 7223800035

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM PROGRAM PASCASARJANA**

**UNIVERSITAS PANCASAKTI TEGAL 2024**

# LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING

EFEKTIFITAS PERATURAN MENTERI AGRARIA NOMOR 6 TAHUN 2018 TENTANG PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM PEMEGANG HAK DI WILAYAH KABUPATEN TEGAL

Nama : Linda Yuliana

NPM : 7223800035

Telah diperiksa dan disetujui oleh pembimbing untuk diajukan ke panitia ujian tesis.

Tegal, Februari 2025

****

|  |  |
| --- | --- |
| Pembimbing 1 | Pembimbing II |
| **Dr. Mukhidin, S.H., M.H**  NIDN.0621076101 | **Dr. Sanusi, S.H., M.H**  NIDN.0609086202 |

Mengetahui Direktur Pasca Sarjana

**Dr. Fajar Ari Sudewo, SH., MH.**

NIDN. 0606066001

ii

# LEMBAR PENGESAHAN UJIAN TESIS

Tesis dengan Judul Efektifitas Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam mewujudkan kepastian hukum pemegang hak di wilayah kabupaten Tegal karya :

Nama : Linda Yuliana

NPM : 7223800035

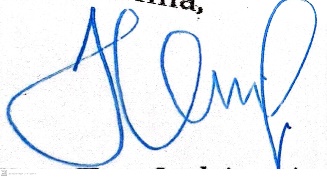
Program Studi : Magister Ilmu Hukum

Telah dipertahankan dalam sidang panitia ujian tesis Pascasarjana Universitas Pancasakti Tegal pada hari,..... Tanggal,.....

Tegal, Februari 2025

|  |  |
| --- | --- |
| Ketua | Sekretaris |
| **Dr. Taufiqulloh, S.Pd., M.Hum.**  NIDN.0615087802 | **Dr. Fajar Ari Sudewo, SH., MH.**  NIDN. 0606066001 |

|  |  |
| --- | --- |
| Penguji I | Penguji II |
| **Dr. Mukhidin, SH., MH.**  NIDN. 0621076101 | **Dr. Sanusi, SH., MH**  NIDN. 06090862024 |

PENGUJI UTAMA

## Dr, Nuridin, SH., MH NIDN 0610116002

Mengetahui



|  |  |
| --- | --- |
| Direktur Pascasarjana | Ketua Program Studi |
| **Dr. Fajar Ari Sudewo, SH., MH.**  NIDN. 0606066001 | **Dr. Sanusi, S.H., M.H**  NIDN.0609086202 |

iii

# PERNYATAAN KEASLIAN

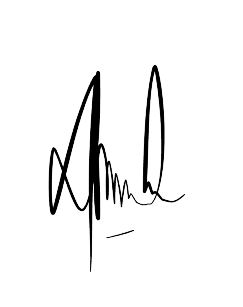
Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Linda Yuliana

NPM : 7223800035

Program Studi : Magister Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa tesis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian saya, kecuali bagian yang dirujuk dari sumbernya. Bila ternyata dikemudian hari diketahui tidak sesuai, maka saya siap menanggung akibatnya.

Tegal, Januari 2025 Yang menyatakan

**Linda Yuliana**

NPM. 7223800035

iv

# ABSTRAK

PTSL adalah program pemerintah Indonesia yang bertujuan untuk mendaftarkan seluruh bidang tanah di seluruh wilayah Indonesia secara sistematis dan terencana. Program ini telah dilakukan diberbagai wilayah di Indonesia, salah satunya yaitu di wilayah Kabupaten Tegal, yang mana dalam pelaksanaannya masih terdapat beberapa kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018 terkait Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam mewujudkan kepastian hukum pemegang hak atas tanah di Kabupaten Tegal.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan sosiologis, mengumpulkan data primer melalui wawancara dan survei, serta data sekunder dari literatur yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan PTSL di Kabupaten Tegal telah mencapai target yang signifikan, dengan 100% penerbitan Sertipikat hak atas tanah dan peningkatan partisipasi masyarakat. Namun, masih terdapat kendala seperti keterbatasan sumber daya manusia dan kurangnya kesadaran masyarakat.

Penelitian ini menunjukkan bahwa PTSL telah berfungsi sebagai instrumen efektif dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah, meskipun evaluasi dan perbaikan berkelanjutan masih diperlukan untuk mengatasi tantangan yang ada. Adapun saran yang diberikan meliputi peningkatan sosialisasi, pelatihan petugas, dan pemanfaatan teknologi informasi untuk mempercepat proses pendaftaran tanah.

Kata Kunci : PTSL, Efektivitas, Kepastian Hukum

v

### Abstract

*PTSL is an Indonesian government program which aims to register all land parcels throughout Indonesia in a systematic and planned manner. This program has been carried out in various regions in Indonesia, one of which is in the Tegal Regency area, where in its implementation there are still several obstacles faced by the Tegal Regency Land Office.This study aims to analyze the effectiveness of Regulation of the Minister of Agrarian Affairs Number 6 of 2018 concerning the Systematic Land Registration (PTSL) in achieving legal certainty for land rights holders in Tegal Regency.*

*The research method used is empirical legal research with a sociological approach, collecting primary data through interviews and surveys, as well as secondary data from relevant literature. The results indicate that the implementation of PTSL in Tegal Regency has achieved significant targets, with a 100% issuance of land rights certificates and increased community participation. However, challenges such as limited human resources and a lack of public awareness still exist.*

*This study demonstrates that PTSL has functioned effectively as an instrument for providing legal certainty and protection of land rights, although ongoing evaluation and improvement are necessary to address existing challenges. Recommendations include enhancing socialization efforts, training personnel, and utilizing information technology to expedite the land registration process.*

***Keywords****: PTSL, Effectiveness, Legal Certaint*

vi

# MOTTO DAN PERSEMBAHAN

## Motto :

"Barang siapa yang mempermudah kesulitan orang lain, maka Allah akan mempermudah urusannya di dunia dan akhirat"

Karya ini saya Persembahkan untuk :

1. Ibunda Tercinta Ibu Warningsih
2. Suami tercinta Budi Santoso
3. Anak-anaku tersayang Hasna Zahida, Muhammad Husni Faqih, Muhammad Faqih Hasan dan Zahida Hilya Ziyaul Husna
4. Keluarga besar MIH 18 Pascasarjana UPS

vii

# DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i

[LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING ii](#_bookmark0)

[LEMBAR PENGESAHAN UJIAN TESIS iii](#_bookmark1)

[PERNYATAAN KEASLIAN iv](#_bookmark2)

[ABSTRAK v](#_bookmark3)

[Abstract vi](#_bookmark4)

[MOTTO DAN PERSEMBAHAN vii](#_bookmark5)

[DAFTAR ISI viii](#_bookmark6)

[DAFTAR TABEL xi](#_bookmark7)

[DAFTAR GAMBAR xii](#_bookmark8)

[DAFTAR LAMPIRAN xiii](#_bookmark9)

[BAB I. PENDAHULUAN 1](#_bookmark10)

1. [Latar Belakang 1](#_bookmark11)
2. [Rumusan Masalah 14](#_bookmark12)
3. [Tujuan Penelitian 15](#_bookmark13)
4. [Manfaat Penelitian 15](#_bookmark14)
5. [Originalitas Penelitian 16](#_bookmark15)
6. [Kerangka Konseptual 20](#_bookmark16)
7. [Kerangka Teoritik 22](#_bookmark17)

viii

1. [Jadwal Penelitian 24](#_bookmark18)
2. [Sistematika Penelitian 24](#_bookmark19)

[BAB II. TINJAUAN PUSTAKA 26](#_bookmark20)

1. [Tanah Dan Hak Atas Tanah 26](#_bookmark21)
2. [Pendaftaran Tanah 49](#_bookmark22)
3. [Efektivitas Hukum 58](#_bookmark23)
4. [Kepastian Hukum 63](#_bookmark24)

[BAB III. METODE PENELITIAN 69](#_bookmark25)

1. [Jenis Penelitian 69](#_bookmark26)
2. [Pendekatan 70](#_bookmark27)
3. [Sumber Data 70](#_bookmark28)
4. [Metode Pengumpulan data 73](#_bookmark29)
5. [Analisis Data 74](#_bookmark30)

[BAB IV. PEMBAHASAN 75](#_bookmark31)

1. [Efektifitas Peraturan Menteri Agraria No. 6 Tahun 2018 Tentang](#_bookmark32) [Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Mewujudkan Kepastian](#_bookmark32) [Hukum Pemegang Hak atas Tanah di Wilayah Kabupaten Tegal 75](#_bookmark32)
   1. [Penerapan Peraturan Menteri Agraria No. 6 Tahun 2108 tentang](#_bookmark33) [Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Tegal 75](#_bookmark33)

ix

[2 Efektifitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam](#_bookmark34) [Mewujudkan Kepastian Hukum Pemegang Hak di Wilayah](#_bookmark34) [KabupatenTegal 134](#_bookmark34)

1. [Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Produk](#_bookmark35) [Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) 148](#_bookmark35)

[BAB V. PENUTUP 161](#_bookmark36)

1. [Kesimpulan 161](#_bookmark37)
2. [Saran 162](#_bookmark38)

[DAFTAR PUSTAKA 164](#_bookmark39)

x

# DAFTAR TABEL

TABEL 1.1 Alokasi DIPA Tahun 2021 13

TABEL 3.1 Capaian Target PBT, SHAT, K4 90

TABEL 3.2 Capaian Hasil Pelaksanaan PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal Tahun 2021 dan 2022 139

xi

# DAFTAR GAMBAR

GAMBAR 3.1 Alur Pelaksanaan PTSL… 82

GAMBAR 3.2 Alur Perencanaan PTSL 83

GAMBAR 3.3 Alur Mitigari Resiko Penetapan Tanah 86

GAMBAR 3 4 Contoh Peta Telaah Penetapan LokasI PTSL 87

GAMBAR 3.5 Contoh Gambar Penetaoan Lokasi 99

GAMBAR 3.6 Susunan Organisasi Panitia Ajudikasi PTSL 103

GAMBAR 3.7 Mekanisme Data Fisik Terintegritas 112

GAMBAR 3.8 Contoh Cap/Teraan 113

GAMBAR 3.9 Capaian Nilai Ekonomi Setelah PTSL 116

xii

# DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1. Daftar Pertanyaan Penelitian di Kantor Pertanhan Kabupaten Tegal 173

LAMPIRAN 2. Capaian Hasil Pelaksanaan PTSL Kantor Pertanahan Kabuoaten Tegal Tahun 2021 dan 2022. 202

xiii

1. **Latar Belakang**

# BAB I PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya yang menjadi sumber penghidupan masyarakat Indonesia memberi peran vital dalam kaitannya dengan pembagunan nasional. Tanah jelas menjadi aspek utama dan penting dalam pembangunan, dimana seluruh kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh masyarakat memerlukan tanah untuk melakukan kegiatan tersebut. Masyarakat, dalam mengusahakan tercapainya kesejahteraan hidup, memerlukan kepastian atau jaminan atas kepemilikan tanah, yang pada akhirnya mampu menghindari konflik atau klaim diantara sesama masyarakat ( Yohanes Babtista Kou,2016).

Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang diluar sekali, keadaan bumi disuatu tempat, permukaan bumi yang diberi batas daratan (Sudarsono, 2010), sedangkan menurut Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (UUPA), tanah adalah permukaan bumi. Tanah memiliki peranan penting dalam pembangunan, sehingga keberadaannya diatur dalam Undang-Undang. Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa : “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Dari ketentuan dasar ini, dapat diketahui bahwa kemakmuran rakyatlah yang menjadi

1

tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya (Urip Santoso, 2008).

Tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan bangsa Indonesia, hal ini karena negara indonesia merupakan negara agraris, sehingga setiap kegiatan yang dilakukan oleh sebagian besar rakyat indonesia senantiasa membutuhkan dan melibatkan soal tanah. Bahkan sebagian besar masyarakat, tanah dianggap sebagai sesuatu yang sakral, karena disana terdapat simbol status sosial yang dimilikinya (Bagas Imam Arianto, Gunarto ,2018). Maraknya pembangunan di berbagai bidang kehidupan menyebabkan tanah menjadi komoditi yang mempunyai nilai ekonomi yang sangat tinggi dan sulit dikendalikan (Adrian Sutedi, 2018).

Perkembangannya terdapat beberapa hak atas tanah yang diatur secara lengkap di dalam Pasal 4, Pasal 16, dan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Terkait Ketentuan Pokok Agraria. Pasal 4 Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 Terkait Ketentuan Pokok Agraria dengan jelas menyatakan bahwa adalah :

* 1. Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam 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-orang lain serta badan-badan hukum.
  2. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian

pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Tanah memiliki fungsi dan kedudukan yang sangat penting dalam berbagai kehidupan, terlebih lagi sebagai tempat bermukim/perumahan. Maraknya bangunan di berbagai bidang kehidupan menyebabkan tanah menjadi komoditi yang mempunyai nilai ekonomi yang sangat tinggi dan sulit dikendalikan, kondisi demikian diakibatkan oleh kebutuhan lahan yang terus meningkat dengan sangat pesat, sementara persediaannya terbatas sehingga tidak jarang menimbulkan konflik pertanahan, baik berupa konflik kepemilikan maupun konflik yang menyangkut penggunaan/peruntukan tanah itu sendiri (Adrian Sutedi, 2018*)*. Dengan Undang-undang pertanahan yang ada, diharapkan konflik/sengketa mengenai tanah dapat dicegah, paling tidak dapat diminimalkan. Untuk itu pemerintah yang diwakili oleh instansi yang berwenang mengadakan dan menyelenggarakan administrasi pertanahan (Dyara Radhite Oryza Fea).

Pendaftaran tanah merupakan salah satu program pemerintah dalam usaha tertib administrasi pertanahan. Meningkatnya laju pembangunan di negara Indonesia tidak bisa dilepaskan dari adanya kepastian pendaftaran tanah. Aspek pertanahan menjadikan yang paling utama dan begitu penting demi berjalannya aspek pembangunan, dimana seluruh aktivitas

pembangunan yang dilakukan oleh masyarakat memerlukan tanah untuk melakukan kegiatan tersebut (Kusmaryanto, Gunarto, 2017).

Sebagaimana dalam Pasal 1 Ayat 9 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, definisi 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, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Tujuan pendaftaran sebagaimana diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Adanya kepastian hak atas tanah setidak-tidaknya akan dapat dicegah sengketa tanah. Serta dengan sertipikat tanah, maka jelaslah tanah tersebut sudah didaftar di Kantor Pertanahan, sehingga setiap orang dapat mengetahui bahwa tanah tersebut telah ada pemiliknya. Demikian pula pendaftaran tanah yang dilakukan atas hak seseorang mencegah klaim seseorang atas tanah, kecuali memang dia lebih berhak dan dapat mengajukan ke Pengadilan dengan membuktikan tentang kebenaran haknya

itu sesuai dengan asas pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Adrian Sutedi, 2018).

Pendaftaran tanah juga bertujuan menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang pertanahan. Pendaftaran tanah dilakukan dengan dua cara, yaitu (Yulia Rumanti , 2010):

1. Pendaftaran tanah secara sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematik diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah- wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematik, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
2. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan

atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan dan kuasanya.

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertipikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan kepemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Pendaftaran hak-hak atas tanah merupakan jaminan dari Negara, dan merupakan suatu instrumen penting untuk perlindungan pemilik tanah (Anis Ayu Rahmawati, Achmad Sulchan, 2018 ). Melalui program pendaftaran tanah, masyarakat baik perorangan maupun badan hukum dapat memperoleh sertipikat hak atas tanah. Diharapkan dengan telah didaftarkannya bidang demi bidang tanah, keadaan administrasi pertahanan dapat menjadi lebih tertib. Masyarakat yang telah memperoleh sertipikat hak atas tanah dapat berpartisipasi secara aktif dalam memanfaatkan tanahnya secara optimal. Selain itu, tanah yang sudah bersertipikat dapat digunakan untuk mengurangi potensi sengketa kepemilikan tanah dan dapat digunakan sebagai jaminan kredit (Putri Bahagia Ningrum, Kami Hartono

,2020).

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan suatu inovasi yang dilakukan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang sebagai

upaya percepatan pendaftaran tanah dan membentuk suatu peta lengkap dalam suatu wilayah. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan upaya agar masyarakat dapat memperoleh kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah secara pasti, cepat, sederhana, aman, lancar, adil, merata dan transparan. PTSL merupakan proses pendaftaran tanah yang dilakukan pertama kalinya secara serentak dan meliputi seluruh objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam suatu wilayah kelurahan/desa. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) bermanfaat untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan sehingga dapat mengantisipasi timbulnya kasus atau sengketa pertanahan dan terbentuknya peta bidang tanah yang lengkap di suatu desa/kelurahan yang akan memudahkan masyarakat dan pemerintah memperoleh informasi pertanahan dalam suatu wilayah.

Pemerintah telah secara terus menerus berusaha melaksanakan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di seluruh wilayah negara untuk menjamin kepastian hukum. Namun hingga saat ini, penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut belum memberikan hasil yang memuaskan. Wilayah yang telah dilaksanakan pendaftaran tanah belum mencapai 100%. Jika tidak segera ditingkatkan, maka akan munculnya berbagai konflik dan sengketa pertanahan (Maulida Soraya Ulfah, Denny Suwondo ,2019).

Permasalahan sengketa pertanahan yang sering terjadi disebabkan masih banyak tanah yang belum memiliki sertipikat tanah. Sertipikat tanah

merupakan dokumen negara yang dapat dijadikan bukti kepemilikan terhadap hak seseorang atas tanah/lahan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) bertujuan untuk mempromosikan potensi kantor BPN sebagai penyelenggara kegiatan PTSL dalam perSertipikatan agar pemilik tanah dapat memiliki kepastian hukum atas tanahnya. Kegiatan inipun diharapkan dapat membantu masyarakat dalam kepengurusan Sertipikat tanah dan kegiatan ini juga diharapkan dapat menjadi tolak ukur bagi kegiatan pemerintah dalam menyukseskan salah satu program kerja Presiden sesuai dengan Nawacitanya yaitu semua tanah di Indonesia harus berSertipikat sehingga masyarakat pemilik tanah dapat memiliki kepastian hukum atas tanahnya (Jamaluddin , 2021).

PTSL dilaksanakan langsung oleh Kantor Pertanahan yang ada di Kabupaten dan Kota dan diawasi oleh Kantor Wilayah Pertanahan ditingkat provinsi. Disamping itu, PTSL adalah proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, yang dilakukan secara serentak dan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan di dalam suatu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Melalui program ini, pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum atau hak atas tanah yang dimiliki masyarakat.

Merujuk pada PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematik Kepala Kantor

Pertanahan dibantu oleh panitia ajudikasi, yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria Kepala BPN atau Pejabat yang ditunjuk (Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Pada pelaksanaan pekerjaan PTSL yang dilakukan baik di Desa Maupun diKantor Pertanahan ada beberapa Problematika diantaranya : Dalam pengumpulan data, alas Hak tidak ditemukan, penarikan biaya pra PTSL di panitia Desa tidak sesuai ketentuan, Kurangnya komunikasi antar Panitia desa dengan satgas Yuridis yang mengakibatkan berkas kurang lengkap, kekeliruan memasangkan antara data Yuridis dengan bidangan tanah juga masih sering terjadi oleh karena itu dalam melaksanakan tugasnya panitia ajudikasi dibantu oleh satuan pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas dan kegiatannya diatur oleh Menteri Agraria (Samun Ismaya , 2013). Pada intinya tujuan PTSL sendiri adalah untuk melakukan percepatan terhadap pendaftaran tanah di Indonesia. Maka dari itu perlu dilakukan pelaksanaan yang serius dalam menjalaninya.

Pendaftaran tanah merupakan syarat untuk menjamin kepastian hukum, seperti yang dinyatakan oleh Adrian Sutedi (Sinar Grafika, 2011) untuk menciptakan kepastian hukum harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Ada aturan hukum yang jelas dan konsisten;
2. Instansi pemerintah menerapkan aturan hukum secara konsisten, tunduk dan taat terhadapnya;
3. Masyarakat menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan hukum tersebut;
4. Hakim-hakim yang mandiri, tidak berpihak dan harus menerapkan aturan hukum secara konsisten serta jeli sewaktu menyelesaikan sengketa hukum;
5. Putusan pengadilan secara konkrit dilaksanakan

Program PTSL untuk menjamin kepastian hukum, serta untuk mengurangi sengketa pertanahan sehingga Kementerian ATR/BPN menyempurnakan berbagai perangkat peraturan/dasar hukum tertulis, yang lengkap dan jelas, sumber daya manusia ditingkatkan, sarana dan prasarana diperbanyak kualitas dan kuantitasnya, serta adanya koordinasi antar lembaga di luar BPN. Secara normatif telah diatur dalam peraturan perundang-undangan sebagai sarana memberi kemudahan dan percepatan dalam pendaftaran tanah seluruh Indonesia. Perangkat hukum yang tertulis, lengkap, dan jelas dalam pelaksanaan PTSL telah tertuang dalam beragam regulasi, petunjuk teknis, surat edaran sebagai sarana kemudahan dalam pelaksanaan PTSL. Dalam pandangan Prayitno (R Prayitno, 2017).Untuk mempercepat program PTSL dilakukan beberapa terobosan diantaranya :

1. melibatkan pihak swasta dalam proses pengukuran dan pemetaan bidang tanah;
2. mengatasi kekurangan petugas ukur Kementerian ATR/BPN;
3. mengundang partisipasi perusahaan swasta dalam bentuk program tanggung jawab sosial perusahaan/ CSR;
4. mempersingkat masa pengumuman dari 1 bulan menjadi 14 hari, menyediakan mekanisme BPHTB terhutang bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
5. Surat keputusan bersama (SKB) Menteri ATR/Ka. BPN, Menteri Dalam Negeri, dan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi tentang pembiayaan persiapan PTSL.

Berbagai regulasi sebagai payung hukum PTSL telah diterbitkan dan kerjasama atau koodinasi antar instasi telah dibangun serta berbagai kemudahan/terobosan telah dibuat, namun terdapat pertentangan aturan PTSL secara vertikal maupun horizontal dengan peraturan lainnya yang berkaitan dengan kegiatan pendaftaran tanah.

Permasalahan sengketa pertanahan yang sering terjadi disebabkan masih banyak tanah yang belum memiliki sertipikat tanah. Sertipikat tanah merupakan dokumen negara yang dapat dijadikan bukti kepemilikan terhadap hak seseorang atas tanah/lahan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Secara umum dalam praktiknya juga ditemukan beberapa problematika selama penyelenggaraan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) oleh pemerintah. Pertama, adanya biaya Pajak PPh dan BPHTB terutang tapi setelah adanya JUKNIS No.1/Juknis.100.Hk.02.01/I/2021 Tanggal 4 Januari 2021 untuk pelaksanaan PTSL tahun 2021 hal ini tidak terjadi karena permohonan pendaftaran PTSL tidak mengharuskan menggunakan AKTA

PPAT/PPATS sehingga kewajiban pembayaran Pajak sudah tidak ada; Kedua, permasalahan mengenai alas hak yang digunakan, karena sering di Desa yang bisa membaca buku C desa hanya perangkat desa yang senior sedangakn perangkat desa yang baru perlu pendampingan untuk mengetahui isi dari alas hak tersebut (Buku C desa), sumber daya manusia (SDM) yang minim dibanding dengan target bidangan yang besar; Ketiga, problematika tanah guntai/absentee yaitu pemilik tanah pertanian diluar kecamatan letak tanah, dan adanya tanah yang terlantar yang pemilih tanah diluar letak bidang tanah; serta Keempat, problematika pengumuman data fisik dan data yuridis. Adanya permasalahan dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tentu menghalangi proses PTSL di seluruh wilayah Indonesia, terutama dalam hal mematuhi peraturan dan kebijakan terkait pendaftaran tanah program PTSL tersebut.

Upaya Pemerintah Kabupaten Tegal dalam mencegah berbagai sengketa pertanahan seperti pada kasus diatas salah satunya adalah dengan menuntaskan Program Pendaftaran Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Adapun target yang hendak dicapai secara garis besar adalah mencapai sejumlah manfaat dan tujuan yang berkaitan dengan pengelolaan tanah dan kepastian hukum. Berkaca dari tahun 2022 Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal berhasil mencapai target dalam memaksimalkan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2022. Akan tetapi untuk mencapai target tersebut, ternyata ada sejumlah masalah yang dihadapi terkait dengan program Pendaftaran Tanah

Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Tegal seperti adanya Sertipikat ganda yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan setempat dalam program PTSL karena penetapan titik koordinat lokasi tanah yang akan didaftarkan masih menggunakan sistem manual. Pencapaian tercapainya kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada tahun 2021. Pada Awal tahun 2021, Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal mendapat alokasi DIPA tahun 2021 untuk kegiatan sertipikasi Tanah Kategori V baik SHAT maupun PBT dengan rincian sebagai berikut :

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **No** | **Kategori** | **Target Bidang Tanah Tahun**  **2021** | **Realisasi** | **Capaian** |
| 1 | PBT PTSL ASN | 32.227 | 32.227 | 100%. |
| 2 | PBT Mandiri ASN | 200 | 200 | 100%. |
| 3 | PBT K4 PTSL | 2000 | 2000 | 100% |
| 4 | SHAT PTSL | 81.780 | 81.780 | 100% |
| 5 | SHAT Mandiri | 200 | 200 | 100% |

Tabel.1.1 Alokasi DIPA Tahun 2021 (Sumber : Kantor Pertanahan Kabupate

Pencapaian kegiatan PTSL merupakan capaian dari sasaran strategis terwujudnya system informasi geospasial tematik pertanahan dan ruang. Terlaksananya pendaftaran tanah dan pendaftaran ruang bawah tanah dan ruang atas tanah yang berkepastian hukum dan berbasis elektronik capaian tersebut sangat mempengaruhi pada capaian organisasi.

Persoalan efektivitas pelaksanaan PTSL dapat dipengaruhi oleh beberapa tantangan riil. Salah satu tantangan utama dalam implementasi PTSL adalah meningkatkan kesadaran masyarakat akan manfaatnya.

Banyak pemilik tanah mungkin tidak menyadari pentingnya memiliki Sertipikat tanah yang sah atau mungkin ragu untuk berpartisipasi dalam proses pendaftaran. Tergantung pada situasi setempat, tidak semua pemilik tanah mungkin bersedia berpartisipasi dalam proses PTSL. Beberapa pemilik tanah mungkin tidak menginginkan pengungkapan informasi pribadi atau khawatir akan implikasi fiskal. Selain itu pelaksanaan PTSL juga memerlukan sumber daya manusia yang terlatih dan berpengetahuan dalam pemetaan, hukum tanah, dan teknologi informasi geografis (SIG).

Kurangnya tenaga ahli dalam bidang ini dapat menghambat proses pendaftaran. Sehingga efektivitas pelaksanaan PTSL yang bertujuan untuk mencegah sengketa tanah di Kabupaten Tegal dinilai kurang efektif. Berkaitan dengan persoalan di atas maka penulis merasa perlu kiranya dibahas lebih dalam terkait : **Efektifitas Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Pemegang Hak Di Wilayah Kabupaten Tegal.**

## Rumusan Masalah

Berdasarkan rumusan Latar Belakang diatas maka dapat diajukan rumusan masalah sebagai berikut:

* 1. Bagaimana Efektifitas Peraturan Menteri Agraria No. 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Pemegang Hak atas Tanah Di Wilayah Kabupaten Tegal ?
  2. Bagaimana Perlindungan hukum bagi pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Produk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)?

## Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, penelitian ini dilakukan denga tujuan sebagai berikut:

* 1. Untuk mengetahui Efektifitas Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Pemegang Hak atas Tanah Di Wilayah Kabupaten Tegal.
  2. Untuk mengetahui Perlindungan hukum bagi pemegang Sertipikat Hak atas Tanah Produk Pendafataran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL.)

## Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis sebagai berikut :

* 1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan pembaharuan pemikiran terkait perkembangan ilmu hukum agraria, dalam hal pendaftaran tanah khususnya mengenai kepastian hukum sertipikat hak atas tanah.

* 1. Manfaat Praktik

Tesis ini diharapkan mampu menambah wawasan penulis mengenai perkembangan terbaru hukum pertanahan nasional terutama mengenai kepastian hukum sertipikat hak atas tanah dan pembaharuan

hukum perlindungan hukum bagi pemegang Sertipikat . Hak-hak atas tanah setelah diterbitkannya sertipikat.

## Originalitas Penelitian

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| No | Nama Peneliti, Tahun  dan Judul Penelitian | Hasil Penelitian | Originalitas Penelitian |
| 1. | Agus Wibowo, 2021, Kontekstualisasi Hukum Agraria Dibidang Pertanahan Setelah Otonomi Daerah Di Indonesia. | Hasil penelitian ini menunjukan kewenangan pertanahan yang sebagian telah diserahkan kepada daerah belum diserahkan secara otonom, karena harus tetap berpedoman pada kewenangan pemerintah pusat.  Kebijakan dalam rangka melaksanakan  bidang pertanahan secara otonom telah ada dalam pengaturan di Indonesia. Kewenangan pertanahan telah diserahkan kepada daerah meskipun masih berpedoman pada kewenangan pemerintah pusat. | Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang telah efektif dapat dilihat dari tujuan yang hendak dicapai melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).  Tujuan yang hendak dicapai dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) 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 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| No | Nama Peneliti, Tahun  dan Judul Penelitian | Hasil Penelitian | Originalitas Penelitian |
|  |  |  | meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi Negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik  pertanahan. |
| 2. | *Diya Ul Akmal, 2023,* | Hasil penelitian | Pelaksanaan Program |
|  | Reformasi Hukum | menunjukkan | Pendaftaran Tanah |
|  | Pertanahan: | permasalahan pertanahan | Sistematis Lengkap |
|  | Perlindungan Hukum | yang terjadi disebabkan | (PTSL) yang telah |
|  | Hak Atas Tanah | oleh adanya kekosongan | efektif dapat dilihat dari |
|  | Terhadap Pengalihan | hukum serta celah hukum | tujuan yang hendak |
|  | Hak Secara Melawan | dalam sistem hukum | dicapai melalui |
|  | Hukum (Land Law | pertanahan di Indonesia. | program Pendaftaran |
|  | Reform: Legal | Hal ini yang kemudian | Tanah Sistematis |
|  | Protection of Land | dimanfaatkan oleh orang- | Lengkap (PTSL). |
|  | Rights against | orang yang berusaha untuk | Tujuan yang hendak |
|  | Unlawful Transfer of | mendapatkan | dicapai dalam program |
|  | Right). | keuntungannya pribadi | Pendaftaran Tanah |
|  |  | dan berakibat | Sistematis Lengkap |
|  |  | terlanggarnya hak yang | (PTSL) adalah untuk |
|  |  | dimiliki orang lain. Aturan | percepatan pemberian |
|  |  | hukum pelaksana dari | kepastian hukum dan |
|  |  | UUPA tidak mampu untuk | perlindungan hukum |
|  |  | menyelesaikan berbagai |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| No | Nama Peneliti, Tahun  dan Judul Penelitian | Hasil Penelitian | Originalitas Penelitian |
|  |  | permasalahan yang terjadi. | hak atas tanah |
| Hak masyarakat atas tanah | masyarakat secara |
| tidak dapat dilindungi | pasti, sederhana, cepat, |
| dengan keberadaan aturan | lancar, aman, adil, |
| hukum pertanahan saat ini. | merata dan terbuka |
| Oleh karena itu, | serta akuntabel, |
| diperlukan reformasi | sehingga dapat |
| hukum pertanahan agar | meningkatkan |
| perlindungan hukum hak | kesejahteraan dan |
| masyarakat dapat terwujud | kemakmuran |
| serta arah kebijakan | masyarakat dan |
| pembangunan dapat | ekonomi Negara, serta |
| menyesuaikan dengan | mengurangi dan |
| kondisi lingkungan. | mencegah sengketa dan |
|  | konflik |
|  | pertanahan. |
| 3 | *Biru Bara Nirvana* | Hasil penelitian ini | Pelaksanaan Program |
|  | *Cahyadhi, Ertien* | menunjukkan bahwa | Pendaftaran Tanah |
|  | *Rining Nawangsari,* | pelaksanaan PTSL di | Sistematis Lengkap |
|  | *2022, Efektifitas* | Kelurahan Sememi telah | (PTSL) yang telah |
|  | *Program PTSL dalam* | efektif dan membawa hasil | efektif dapat dilihat dari |
|  | *Mewujudkan* | yang bermanfaat bagi | tujuan yang hendak |
|  | *Kepastian dan* | masyarakat. Terdapat | dicapai melalui |
|  | *Perlindungan Hukum* | bukti bahwa Sertipikat hak | program Pendaftaran |
|  | *Hak Atas Tanah.* | atas tanah yang diterima | Tanah Sistematis |
|  |  | masyarakat dapat menjadi | Lengkap (PTSL). |
|  |  | sarana untuk | Tujuan yang hendak |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| No | Nama Peneliti, Tahun  dan Judul Penelitian | Hasil Penelitian | Originalitas Penelitian |
|  |  | menghasilkan | dicapai dalam program |
| produktifitas ekonomi | Pendaftaran Tanah |
| masyarakat yaitu akses | Sistematis Lengkap |
| permodalan lebih mudah | (PTSL) adalah untuk |
| mengingat adanya | percepatan pemberian |
| kepastian hukum dan | kepastian hukum dan |
| perlindungan hukum hak | perlindungan hukum |
| atas tanah masyarakat | hak atas tanah |
| secara pasti. Waktu yang | masyarakat secara |
| dibutuhkan masyarakat | pasti, sederhana, cepat, |
| untuk menerima Sertipikat | lancar, aman, adil, |
| yakni 3 bulan. Meskipun | merata dan terbuka |
| program PTSL ini gratis, | serta akuntabel, |
| namun terdapat biaya | sehingga dapat |
| diluar tahapan program | meningkatkan |
| PTSL yang ditentukan | kesejahteraan dan |
| berdasarkan kesepakatan | kemakmuran |
| bersama antar masyarakat | masyarakat dan |
| untuk mempersiapkan | ekonomi Negara, serta |
| berkas administrasi | mengurangi dan |
| pendaftaran PTSL. | mencegah sengketa dan |
|  | konflik |
|  | pertanahan. |

## Kerangka Konseptual

Kerangka Penelitian ilmiah harus berlandaskan dari suatu konsep sebagai dasar dan menelaah pembahasan yang dikaji. Konsep sendiri merupakan suatu ringkasan cerita dari suatu kerangka berfikir, yaitu disebut dengan definisi operasional (Sumadi Suryabrata, 1998) di dalam kerangka konseptual diungkapkan beberapa kerangka berfikir guna dasar sebagai suatu penelitian (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1995). Adapun konsep-konsep yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

* 1. Efektivitas

Efektivitas berasal dari kata efektif yang mengandung pengertian dicapainya keberhasilan dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Efektivitas selalu terkait dengan hubungan antara hasil yang diharapkan dengan hasil yang sesungguhnya dicapai. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), efektivitas adalah daya guna, keaktifan, serta adanya kesesuaian dalam suatu kegiatan antara seseorang yang melaksanakan tugas dengan tujuan yang ingin dicapai. Efektivitas juga dapat diartikan sebagai ukuran berhasil tidaknya suatu organisasi mencapai tujuannya. Apabila suatu organisasi berhasil mencapai tujuannya, maka organisasi tersebut dikatakan telah berjalan dengan efektif (Ulum. Ihyaul , 2004). Pengertian efektivitas secara umum adalah suatu keadaan yang menunjukkan tingkat keberhasilan atau pencapaian suatu tujuan yang diukur dengan kualitas, kuantitas, dan waktu, sesuai dengan yang telah

20

direncanakan sebelumnya. Efektivitas dapat dilihat dari berbagai sudut pandang (*view point*) dan dapat dinilai dengan berbagai cara dan mempunyai kaitan yang erat dengan efisiensi (Nasution, 1983).

* 1. Peraturan Menteri adalah salah satu jenis Peraturan Perundang- undangan. Pengakuan Peraturan Menteri sebagai Peraturan Perundang- undangan juga tercantum dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang- undangan.
  2. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

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.( Pasal 1 Ayat

(2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 ).

* 1. Kepastian Hukum

Menurut Fence M. Wantu, kepastian hukum tanpa nilai kepastian hukum akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang(Fence M. Wantu, 2007).Kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan ini. Pengertian

kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat. Hal ini untuk menimbulkan banyak salah tafsir. Menurut Van Apeldoorn, “kepastian hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam halhal yang konkret. Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiable terhadap tindakan sewenang- wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu(Van Apeldoorn ,1990).

Berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 pasal 28 D ayat (1) Kepastian Hukum adalah, “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”( Hari Agus Santoso, 2021).

## Kerangka Teoritik

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan teori efektivitas hukum dan teori kepastian hukum. Berikut penjelasan terkait dengan kedua teori tersebut :

* 1. Teori Kepastian Hukum

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukun menghendaki akan adanya upaya pengaturan hukum dalam peraturan perundang-undangan yang dibuat

oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati (Zaenal,

2012). Kepastian hukum yang dimaksud mencakup : kejelasan status

kepemilikan tanah, perlindungan hukum terhadap hak atas tanah dan

pengakuan formal dari negara atas kepemilikan tanah. Efektivitas

Permen ini dalam mewujudkan kepastian hukum dapat dilihat dari

berkurangnya konflik atau sengketa tanah, meningkatnya nilai ekonomi

tanah yang telah berSertipikat dan terwujudnya database pertanahan

yang akurat dan terpadu.

* 1. Teori Efektrivitas Hukum

Teori evektifitas hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis kagagalan dan faktor yang mempengaruhi dalam pelaksanaan dan penerapan hukum (Dahlan, 2017). Secara garis besar, teori efektivitas terdapat 3 (tiga) focus dalam penegakan hukum, yaitu keberhasilan, kegagalan dan faktor yang mempengaruhi dalam

keberhasilan dan kegagalan dalam penerapan hukum itu sendiri. Dalam

konteks Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018, efektivitas hukum dapat

diukur dari sejauh mana peraturan ini berhasil dalam mempercepat

proses pendaftaran tanah, meningkatkan jumlah tanah terdaftar dan

memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah. Untuk

menilai efektivitas Permen ini dalam mewujudkan kepastian hukum,

beberapa indikator yang dapat digunakan antara lain, melihat jumlah

Sertipikat tanah yang diterbitkan melalui PTSL, kecepatan proses

pendaftaran tanah, tingkat kepuasan masyarakat terhadap layanan PTSL

serta adanya penurunan jumlah sengketa tanah.

## Jadwal Penelitian

Jadwal penelitian merupakan gambaran Langkah-langkah apa saja yang akan dilakukan oleh peneliti dalam Menyusun tesis dan diuraikan dalam bentuk table. Contohnya : Pelaksanaan penelitian direncanakan selama 6 bulan dengan jadwal sebagai berikut :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **No** | **Kegiatan** | **Bulan/Tahun** |
| 1. | Penyusunan Proposal | 1 – 31 Juli |
| 2. | Pengumpulan Data | 1 -31 Agustus |
| 3. | Pengolahan dan Analisa Data | 1-30 September |
| 4. | Penyusunan Hasil Penelitian | 1-31 Oktober |
| 5. | Laporan Penelitian | 1-31 November |

Tabel 1.2

## Sistematika Penelitian

Sistematika Penulisan atau sering juga dipakai istilah Sistematika Penyajian, berisi kajian tentang sistematika pikir yang diterapkan oleh peneliti dalam rangka menyusun dan merumuskan hasil penelitiannya dalam bentuk Tesis. Adapun sistematika penulisan tesis ini terdiri dari :

Bab I : Pendahuluan

Pada Bab ini akan diuraikan mengenai latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan tesis.

Bab II : Tinjauan Pustaka

Bab ini akan membahas mengenai Tinjauan Umum Mengenai Tanah, Tinjauan Umum Mengenai Pendaftaran Tanah, Tinjauan Umum Mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Tinjauan Umum tentang Kepastian Hukum.

Bab III : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Didalam bab ini akan diuraikan secara sistematis tentang hasil- hasil penelitian yang telah dilakukan, dan analisis terhadap permasalahan yang diangkat oleh peneliti yaitu :

1. Efektifitas Peraturan Menteri Agraria No. 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistem Lengkap dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Pemegang Hak Di Wilayah Kabupaten Tegal.
2. Perlindungan hukum bagi pemegang Sertipikat Hak atas Tanah Produk PTSL.

Bab IV : Penutup

Pada Bab ini akan diuraikan kesimpulan dan saran-saran dari hasil penelitian ini. Kesimpulan memuat pernyataan singkat dan akurat dari hasil penelitian. Kemudian, saran yang merupakan argument tasi penutup dan hasil analisis berupa rekomendasi yang mengandung pemikiran terhadap pengembangan ilmu hukum ke depan

# BAB II TINJAUAN PUSTAKA

## Tanah Dan Hak Atas Tanah

* 1. Pengertian Tanah

Hukum pertanahan nasional Indonesia menyatakan bahwa semua tanah dan juga sumber daya alam lainnya dikuasi oleh negara. Hal ini menunjukan bahwa negara merupakan subyek dan tanah sebagai objek yang diatur oleh hukum agraria, dimana hubungan hukum antara keduanya dikonsepsikan sebagai hak menguasi negara (Sembiring, 2018). Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2014 tentang Konservasi Tanah dalam pasal 1 butir 1 mendefinisikan tanah sebagai berikut :

“Tanah dan air lapisan permukaan padat berupa mineral dan bahan organik, zat cair berupa air yang berada dalam pori-pori tanah dan yang terikat pada butiran tanah, serta udara sebagai satu kesatuan yang berfungsi sebagai penyangga kehidupan dan media pengatur tata air”. Tanah dalam Wikipedia didefisinikan sebagai bagian kerak bumi yang tersusun dari mineral dan bahan organik. Tanah mempunyai peranan yang sangat vital dalam kehidupan mahluk hidup di bumi (Wikipedia, 2024). Sedangkan dalam Kamus besar Bahasa Indonesia (Selanjutnya disebut KBBI) mendefiniskan tanah sebagai berikut :

* + 1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
    2. keadaan bumi di suatu tempat;

26

* + 1. permukaan bumi yang diberi batas;
    2. daratan;
    3. permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara; negeri; negara;

1. Hak – Hak Atas Tanah

Secara etimologis, hak dalam bahasa inggris disebut dengan *right*, yaitu *right is that to which a person has a just or lawful claim*. Menurut Apeldoorn dalam bukunya yang berjudul “*Inleiding tot de studie van Het Nederlanse Recht*” yang dikutip dari Kansil, hak adalah hukum yang dihubungkan dengan seorang manusia atau subjek hukum tertentu dan dengan demikian menjelma menjadi suatu kekuasaan dan suatu hak timbul apabila hukum mulai bergerak.

Hak menurut Darji Darmodiharjo dan Sidharta, secara umum hak dikualifikasikan sebagai berikut :

* 1. Hak sempurna dan tidak sempurna

Dikatakan sempurna apabila penerapan dan cakupannya jelas, tetap dan tertentu. Dikatakan tidak sempurna jika sebaliknya.

* 1. Hak *in personam* dan hak *in rem*

Hak *in personam* meletakkan kewajiban pada orang tertentu, sedangkan hak in rem meletakkan kewajiban itu pada orang-orang pada umumnya karena hak itu melekat pada bendanya.

* 1. Hak primer dan hak sekunder

Hak primer dapat muncul tanpa mengacu pada hak-hak yang sudah ada saat ini. Hak sekunder hanya dapat muncul untuk melindungi atau menerapkan hak primer.

* 1. Hak preventif dan hak reparatif

Hak preventif adalah hak untuk mencegah pelanggaran atau kerugian dari hak primer. Hak reparatif dibedakan menjadi hak atas pemulihan ke keadaan semula, hak untuk berbuat menurut hukum dan hak atas ganti kerugian.

* 1. Hak mutlak dan hak terbatas

Hak mutlak memberikan kepada seseorang dalam hubungannya dengan suatu objek tanpa terkait oleh waktu dan dapat diperuntukkan terhadap semua tujuan. Hak terbatas adalah hak atas suatu objek yang diberikan kepada seseorang untuk tujuan-tujuan tertentu atau dibawah kondisi tertentu pula.

* 1. Hak berdasarkan hukum dan hak berdasarkan *equity*

Hak berdasarkan hukum adalah hak yang diakui oleh pengadilan *common law* dan hak berdasarkan *equity* adalah hak yang diakui pengadilan *chancery*. Ini berlaku dalam sistem hukum negara- negara *common law*.

Dalam konsep hukum, hubungan antara orang dengan benda merupakan hubungan yang disebut dengan hak. Menurut Sudikno Mertokusumo, hak itu memberi kenikmatan dan keleluasaan kepada individu dalam melaksanakannya, sehingga hak adalah *subjectief recht*.

Hak adalah kepentingan yang dilindungi hukum, sedangkan kepentingan adalah tuntutan perorangan atau kelompok yang diharapkan untuk dipenuhi. Kepentingan pada hakekatnya mengandung kekuasaan yang dijamin dan dilindungi oleh hukum dalam melaksanakannya (Permadi, 2014). Hak atas tanah bagi warga negara asing

Hak juga melekat pada tanah sebagai objek hukum, sehingga munculah hak atas tanah. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya 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, dan perkebunan (Santoso, 2015).

Adapun hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disebut UUPA) yang disebutkan dalam Pasal 16 Ayat (1) antara lain :

* + 1. Hak Milik,

Hak milik dalam uup pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas

tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA. Ketentuan dalam Pasal 20 Ayat (1) UUPA dijelaskan bahwa :

* + - 1. Sifat-sifat Hak Milik yaitu:
         1. Turun temurun adalah hak milik atas tanah dapat berlangsung selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan olwh ahli waris sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik
         2. Terkuat adalah hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus.
         3. Terpenuh adalah hak milik ats tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menajdi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.
      2. Hak milik atas tanah dapat dimiliki orang. Adapun yang dimaksud dengan orang disini adalah orang per orangan atau badan hukum. Orang per orangan yang dapat memiliki hak milik atas tanah adalah hanya warga negara Indonesia. Badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah adalah badan hukum

yang ditunjuk oleh pemerintah, badan keagamaan dan badan sosial yang ditunjuk oleh pemerintah.

* + - 1. Dalam menggunakan hak milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 6 UUPA ketentuan-ketentuan dalam fungsi sosial hak atas tanah adalah sebagai berikut :
         1. Hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu digunakan (atau tidak digunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kadua hal itu merugikan masyarakat;
         2. Penggunaan tanah itu harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang memiikinya maupun bagi masyarakat dan negara;
         3. Kepentingan perseorangan tidak akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). UUPA memperhatiakan pula kepentingan perseorangan. Kepentingan masyakakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga teracapai tujuan pokok., yaitu kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya;
         4. Tanah harus dipelihara baik-baik agar bertambah kesuburannya dan dicegah kerusakannya. Kewajiban

memelihara ini tidak saja dibebankan kepada pemegang haknya, melainkan menajdi beban pula bagi setiap orang, badan hukum, atau instansi yang memiliki suatu hubungan hukum dengan tanah itu (Santoso, 2017)

Hak milik atas tanah terjadi berdasarkan dengan tiga cara yang ditetapkan oleh UUPA Pasal 22 yakni :

1. Hak milik atas tanah terjadi menurut hukum adat

Terjadinya hak milik atas tanah dengan menurut hukum adat terjadi dengan 2 (dua) cara yaitu :

* 1. Melalui pembukaan tanah (pembukaan tanah hutan) Pembukaan tanah hutan adalah suatu lokasi yang semula berupa hutan, kemudian secara bersama-sama oleh masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh kepala adat dibuka menjadi tanah untuk pertanian, tanah untuk permukiman, tanah untuk kepentingan bersama masyarakat hukum adat. Tanah yang berasal dari hutan ini dibagikan secara individual kepada masyarakat hukum adat.
  2. Melalui lidah tanah

Lidah tanah adalah timbulnya tanah yang berada ditepi sungai karena peristiwa alam atau bukan perbuatan manusia, tanah ini semakin lama semakin mengeras sehingga dapat ditanami. Dalam hukum adat ditetapkan bahwa lidah tanah menjadi hal dalam pemilik tanah yang berbatasan.

1. Hak milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah

Hak milik atas tanah yang terjadi karena penetapan pemerintah, tanahnya berasal dari tanah negara. Hak milik atas tanah ini terjadi melalui permohonan pemberian hak atas tanah negara kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Selanjutnya di sebut BPNRI) melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Permohonan pemberian hak milik atas tanah jika dikabulkan, maka oleh Kepala BPN RI, atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, yang diberikan pelimpahan kewenangan untuk memberikan hak atas tanah menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (Selanjutnya disebut SKPH) disampaikan kepada pemohon pemberian Hak Milik yang berasal dari tanah negara. SKPH merupakan penetapan pemerintah untuk terjadianya hak milik.

1. Hak milik terjadi karena ketentuan undang-undang

Hak milik atas tanah ini terjadi karena undang-undang yang mencipotakannya, sebagaimana diatur dalam Pasal I, Pasal II, dan Pasal VII ayat (1) Ketentuan Konversi UUPA . Pasal I ayat

(1) menetapkan bahwa hak *eigendom* sejak berlakunya UUPA diubah (dikonversi) menjadi Hak Milik, sepanjang pemilik hak

*eigendom* memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah. Pasal II Ayat (1) menetapkan bahwa hak *agrarische eigendom*, milik, yayasan*, andarbeni*, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant sultan, *landerijenbeztirech, altijddurende erfpact,* hak usaha atas bekas tanah partikelir yang ada sejak berlakunya UUPA dikonversi men jadi hak milik.

Pasal 23 UUPA menetapkan bahwa hak milik atas tanah, demikian pula setiap peralihan, pembebanan dengan hak-hak lain, dan hapusnya hak milik atas tanah harus didaftakan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Pendaftaran ini merupakan alat pembuktian yang kuat. Pendaftan hak milki atas tanah untuk pertama kalinya diterbitkan Sertipikat dengan tanda bukti haknya.

* + 1. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha dalam UUPA Pasal 28 ayat (1) didefinisikan sebagai hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasi langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 UUPA, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan yang kemudian dalam Peraturan Pemerintah No.40/1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah (selanjutnya disebut PP No.40/1996 tentang HGU, HGB, dan HP) menambahkan guna perusahaan perkebunan. Hak guna usaha diberikan berdasarkan penetapan pemerintah melalui keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk (yang bertanggung jawab dibidang

pertanahan/agraria). Pemberian hak guna usaha wajib didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

Hak, Kewajiban dan Larangan pemegang hak usaha antara lain sebagai berikut :

1. Hak
   1. Menggunakan dan memanfaatkan tanah yang diberikian sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dealam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
   2. Memanfaatkan air dan sumber daya alam lainnya diatas tanah yang diberikan dengan hak guna usaha sepanjang untuk mendukung penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan sebagaimana dimaksud pada huruf a sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau;
   3. Melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan dan mengubah penggunaanya serta membebankan dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (Ghoriibah, 2023)
2. Kewajiban

Pemegang hak guna usaha berdasarkan Pasal 27 Undang- Undang Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, Hak atas tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa pemegang hak guna bangunan mempunyai kewajiban sebagai berikut :

* 1. Melaksanakan usaha pertanian, perikanan, dan/atau peternakan sesuai dengan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lambat 2 (dua) tahun sejak hak diberikan;
  2. Mengusahakan tanah hak guna usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
  3. Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas yang ada dalam lingkungan areal hak guna usaha;
  4. Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburandan mencegah kerusakannya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
  5. Memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung;
  6. Mengelola, memelihara, dan menguasai serta mempertahankan fungsi Kawasan konservasi bernilai tinggi (*high conservation value*), dalam hal areal konservasi berada pada areal hak guna usaha;
  7. Menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;
  8. Mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang;
  9. Memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat sekitar paling sedikit 20% dari luas tanah yang diberikan hak guna usaha, dalam hal pemegangan hak merupakan badan hukum berbentuk perseroan terbatas dan penggunaannya untuk perkebunan;
  10. Menyampaikan laporan setiap akhir tahun mengenai penggunaan hak guna usaha;
  11. Melepaskan hak atas tanah baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
  12. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna usaha kepada negara atau pemegang hak pengelolaan, setelah hak guna usaha hapus;

1. Larangan

Larangan terhadap pemegang hak guna usaha antara lain :

* 1. Menyerahkan pemanfaatan tanah hak guna usaha kepada pihak lain, kecuali dalam hal diperbolehkan menurut peraturan perundang-undangan;
  2. Mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses public, dan/atau jalan air;
  3. Membuka dan/atau mengolah lahan dengan cara membakar;
  4. Merusak sumber daya alam dan kelestarian kemampuan lingkungan hidup menelantarkan tanahnya;
  5. Mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, fungsi konsevasi sempadan, atau fungsi konservasi lainnya, dalam hal dalam areal hak guna usaha terdapat sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya
     1. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan atau biasa disebut dengan HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu aling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka wakru paling lama 20 (dua puluh) tahun sebagaimana diatur dalam pasal 35 ayat (1) dan (2) UUPA. Hak guna bangunan sebagai suatu hak atas tanah memberi wewenang kepada yang mempunyai untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan. Tujuan dari penggunaan hak guna bangunan adalah untuk mendirikan bangunan dan dilarang digunakan untuk tujuan yang lain, misalnya untuk pertanian atau perkebunan.

UUPA dalam pasal 37 menegaskan hak guna bangunan terjadi pada tanah yang dikuasi langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, sedangkan Pasal 21 PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, HP menegaskan tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan adalah tanah negara, tanah hak pengelolaan atau tanah hak milik. Sebelum dikonversi, hak guna bangunan dalam pengertian hukum barat berasal dari hak Opstal yang diatur dalam Pasal 711

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata). Setelah berlakunya UUPA kemudian pengaturan hak guna bangunan diatur dalam Pasal 35-40, sedangkan ketentuan lebih lanjut diatur dalam Pasal 19-38 PP No.40/1996 tentang HGU,HGB, dan HP) Adapun subjek yang dapat memiliki hak guna bangunan yaitu :

1. Warga negara Indonesia;
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

Apabila subjek hukum hak guna bangunan dalam waktu 1 (satu) tahun tidak memenuhi syarat-syarat diatas, maka mereka wajib melepaskan atau mengalihkan hak guna bangunan tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat dan apabila hal ini tidak dilakukan, maka hak guna bangunan hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara sebagaimana ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2) UUPA.

Hak guna bangunan sebagai hak atas tanah memiliki ciri-ciri sebagi berikut:

* 1. Hak guna bangunan tergolong hak yang kuat, artinya tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain, oleh karena itu hak guna bangunan termasuk salah satu hak yang wajib didaftarkan;
  2. Hak guna bangunan dapat beralih, artinya dapat diwaris oleh ahli waris yang mempunyai hak;
  3. Hak guna bangunan jangka waktunya terbatas, artinya pada suatu waktu pasti berakhir;
  4. Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan hipotek dan *crediet verband*;
  5. Hak guna bangunan dapat dialihkan kepada pihak lain, yaitu dijual, ditukarkan dengan benda lain, dihibahkan atau diberikan dengan wasiat;
  6. Hak guna bangunan juga dapat dilepaskan oleh yang mempunyainya sehingga tanahnya menjadi tanah negara;
  7. Hak guna bangunan hanya dapat diberikan untuk keperluan pembangunan bangunan.

Jangka waktu hak guna bangunan diatur dalam Pasal 26-29 PP No.40/1996 tentang. Jangka waktu hak guna bangunan berbeda- beda sesuai denga asal tanahnya dijelaskan sebagai berikut:

1. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara

Hak guna bangunana ini untuk pertama kali berjangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dapat diperpanjang paling lama 20 Tahun.

1. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan

Hak guna bangunan ini untuk pertama kali berjangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperbarui paling lama 30 (tiga puluh) tahun;

1. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik

Hak guna bangunan ini berjangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) dan tidak ada perpanjangan jangka waktu, akan tetapi atas kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang hak guna bangunan dapat diperbaharui dengan pemberian hak guna bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat (Susanti, 2024).

* + 1. Hak Pakai,

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara, atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan oleh keputusan peemberiannya oleh kewajiban yang ditentukan dalam keputusannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah.

Adapun subjek hak pakai diatur dalam Pasal 39 PP No.40/1996 tentang HGU, HGB, dan HP disebutkan bahwa yang dapat memiliki hak pakai adalah :

1. Warga negara Indonesia;
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
3. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen dan Pemerintah Daerah;
4. Badan-badan keagamaan dan sosial;
5. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
6. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; dan
7. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

Pemegang hak pakai yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana disebutkan diatas dalam waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak yang memenuhi syarat. Apabila dalam jangka waktu 1 (satu) tahun tersebut haknya tidak dilepaskan atau tidak dialihkan, maka hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang terkait di atas tanah tersebut tetap diperhatikan.

Hak pakai atas tanah dapat terjadi dengan diberikannya hak atas tanah terhadap tanah-tanah sebagai berikut:

1. Tanah negara

Hak pakai atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk. Berdasarkan Pasal 42 PP No 40/1996, ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian hak pakai atas tanah negara dan atas tanah hak pengelolaan diatur lebih lanjut dengan keputusan presiden, dan wajib didaftarkan pada buku tanah pada Kantor Pertanahan.

1. Tanah hak pengelolaan

Hak pakai atas tanah pengelolaan terjadi sejak terdaftarnya oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dan sebagai tanda bukti hak, kepada pemegang hak pakai diberikan Sertipikat hak atas tanah.

1. Tanah hak milik

Hak pakai atas tanah hak milik mengikat pihak ketiga sejak saat pendaftarannya pada Kantor Pertanahan tersebut. Sebagaimana disebut dalam Pasal 44 ayat 94) PP No 40/1996 disebutkan bawha ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran hak pakai atas tanah hak milik akan diatur lebih lanjut dengan keputusan Presiden.

Jangka waktu terhadap hak pakai atas tanah negara dan hak pakai atas tanah hak pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu. Jadi, hak pakai dapat pula diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu. Hai ini dimaksudkan untuk menjamin dipenuhinya keprluan tanah untuk keperluan tertentu secara berkelanjutan, misalnya digunakan untuk keprluan kantor lembaga pemerintah, kantor perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional, untuk kantor perwakilan

Negara asing dan perwakilan bdan internasional beserta kediaman kepala perwakilannya dan untuk keperluan melaksanakan fungsi badan keagamaan dan badan sosial.

Hak pakai diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu tidak dapat dialihkan kepada pihak lain, akan tetapi dapat dileoaskan oleh pemegang haknya sehingga menjadi tanah negara untuk kemudian dimohon dengan hak baru oleh pihak lain tersebut. Ssesudah jangka waktu hak pakai dan perpanjangannya habis, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan hak pakai atas tanah yang sama (Hajati, 2018).

* + 1. Hak Sewa,

Hak sewa dijumpai dengan adanya para pihak yang melakukan dengan perjanjian sewa-menyewa, dapat kita temukan dalam rumusan. Bagian VII Pasal 44 UUPA pengaturan mengenai pengertian hak sewa untuk bangunan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa, dan pemabayaran yang sewa dapat dilakukan satu kali atau pada tiap- tiap waktu tertentu, dan sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan. Adapun perjanjian sewa tanah yang dimaksud dalam Pasal ini tidak

boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan (Kolopaking, 2013).

Hak sewa untuk bangunan diatur dalam UUPA, namun didalam praktik termasuk hak yang tidak dicatat/didaftar oleh negara, Hak sewa untuk bangunan tidak dapat diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti sewa bangunan, ditataran sosiologis hanya berdasarkan akta notariil ataupun dibawah tangan. Hak sewa diizinkan oleh negara untuk orang perseorangan Warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menrut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia (Gunanegara, 2020).

1. Hak Membuka Tanah

Hak membuka tanah adalah hak dalam hukum adat yang menyangkut tanah dalam arti menggunakan atau mengusahakan tanah atau lahan untuk mengembangkan perdesaan ataupun usaha-usaha ekstensifikasi tanah atau lahan pertanian, hak tersebut hanya dimiliki oleh warga negara Indonesia dan diatur menurut aturan pemerintah. Uraian tentang masalah membuka tanah diatur dalam Pasal 11 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 sampai dilaksanakannya kewenangan pemberian izin membuka tanah oleh Bupati/Walikota. Kewenangan ini sampat terhenti sejak dikeluarkannya Intruksi Menteri Dalam Negeri (selanjutnya disebut Mendagri) Nomor 593/5707/SJ tanggal 22 Mei 1984 tentang larangan

Camat untuk tidak menggunakan kewenangan membuka tanah karena timbulnya berbagai permasalahan dimana pemberi izin yang dilakukan oleh Camat tidak disertai dengan tanggung jawab. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 dicabut oleh Pekaban Nomor 3 Tahun 1999.

Izin membuka tanah muncul kembali dalam Kepres Nomor 34 Tahun 2003 yang dikeluarkan pada tanggal 31 Mei 2023 dan dalam Peraturan pelaksanaanya Perkaban Nomor 2 Tahun 2003. Dalam keputusan Presiden tersebut hak membuka tanah muncul kembali dan merupakan salah satu kewenangan pemerintah yang akan dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota seperti diatur dalam Pasal 2 ayat (2) butir 8 (delapan) dari Keppres dimaksud dengan menggunakan istilah membuka tanah. Konsekuensi hukummya dengan munculnya istilah izin membuka tanah konsekuensi hukumnya dengan munculnya tanah kembali pengaturan tentang izin membuka tanah, maka pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk menerbitkan izin membuka tanah (Dear, 2017).

1. Hak Memungut Hasil Hutan

Hak memungut hasil hutan adalah hak yang diberikan kepada warga masyarakat hukum adat untuk mengambil hasil hutan, misalnya, rotan, kayu madu, dan lain-lain, dan bukan hak untuk menggunakan tanahnya. Oleh karena itu, hak memungut hasil hutan ini sebenarnya bukan hak atas tanah, karena tidak memberi

wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanahnya (Bakri, 2011).

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa hak memungut hasil hutan termasuk dalam bagian hak-hak atas tanah yang bersifat tetap, dalam arti bahwa hak-hak atas tanah tersebut akan tetap hidup dan diakui keberadaannya sepanjang UUPA masih berlaku. Namun di dalam faktanya, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan hampir tidak memiliki kekuatan hukum apapun kaena tidak adanya sistem pendaftaran tanah yang mengaturnya secara khusus, karena pendaftaran tanah adalah merupakan salah satu lembaga hukum yang diadopsi oleh UUPA dari sistem hukum barat, dimana lembaga ini berfungsi untuk memberikan perlindungan hukum, melalui adanya kepastian hukum yang jelas. Sementara hak membuka tanah dan memungut hasil hutan yang berasal dari hukum tanah adat secara prinsip tidak mengenal sistem pendafatran tanah (kadaster).

Pasal 67 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan mengatur sebagai berikut:

* 1. Masyarakat hukum adat sepanjang menurut kenyataannya masih ada dan diakui keberadaannya berhak:
     1. Melakukan pemungutan hasil hutan untuk pemenuhan kebutuhan hidup sehari-hari masyarakat adat yang bersangkutan;
     2. Melakukan kegiatan pengelolaan hutan berdasarkan hukum adat yang berlaku dan tidak bertentangan dengan undang- undang; dan
     3. Mendapatkan pemberdayaan dalam rangka meningkatkan kesejahteraannya.
  2. Pengukuhan keberadaan dan hapusnya masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
  3. Ketentuan lebih lanjut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Sebagaimana di atur dalam ketentuan Pasal 67 UU Kehutanan bahwa pengakuan tentang hak pemungutan hasil hutan oleh masyarakat hukum adat harus berdasarkan peraturan daerah (Amir, 2024). Pengakuan hak pemungutan hasil hutan masyarakat hukum adat ini tentunya akan menciptakan adanya tertib masyarakat dalam memungut hasil hutan yang ada lama masyarakat adat.

1. 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. Adapun contoh hak-hak lain yang ditetapkan undang-undang antara lain, hak milik satuan rumah susun, hak tanggungan, hak tanah wakaf.

## Pendaftaran Tanah

* 1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah tidak terlepas dari istilah kadaster. Kata kadaster dalam Bahasa Prancis disebut dengan istilah *cadastro*, dalam Bahasa Italia disebut catastro, dalam bahsa Jerman disebut *kataster* dan dalam Bahasa latin disebut *captitastrum*. Dari asal semua kata tersebut yang dianggap sebagai asal usul pelaksanaan kadaster adalah *captitastrum* yang berarti suatu daftar umum dimana 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 (*captitastrum)* adalah untuk kepentingan pengumpulan pajak *(capotatio terrens).*

Adapun beberapa pendapat ahli mengenai definisi dari kadester antara lain sebagai berikut:

* + 1. Soutendijk/ Mulder :

“*Kadaster is eene instelling, die door middle van plans of kaarten on registers, opgemaakt naar aanleideng van meting ons een beeld on cene emschrijving van hot groundgebeid van een staat al, ino onderdeelen en gronstukken geeft*”

(Kadaster adalah suatu badan yang dengan peta-peta dan daftar- daftar yang dibuat berdasarkan pengukuran dan taksiran, memberikan kepada kia suatu gambaran dan uraian tentang wilayah suatu negara dengan bagian-bagiannya dan bidang-bidang tanah).

49

* + 1. Jaarsma,

Kadaster adalah suatu badan yang dengan peta-peta dan daftar daftar memberikan uraian tentang semua bidang tanah yang terletak dalam wilayah suatu negara.

* + 1. Schermerhorn / Van Steenish

Kadaster adalah sebagai suatu badan pemerintah yang meregistrasi dan mengadministrasi keadaan hukum dari semua benda tertentu termasuk semua perubahan-perubahan yang terjadi dalam keadaan hukum itu.

* + 1. Van Huls

Kadaster adalah sebagai suatu pembukuan mengenai pemilikan tanah yang diselenggarakan dengan daftar-daftar dan peta-peta yang dibuat dengan menggunakan ilmu ukur tanah.

Berdasarkan definisi kadaster diatas maka benar, bahwa kadaster tidak pernah lepas dari pendaftaran tanah. Definisi pendaftaran tanah itu sendiri didefinisikan sebagai suatu 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 suarat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak- hak tertentu yang membebaninya.

Menurut Harsono, pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secra terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada diwilayah tertentu, pengelolaan, penyimpanan dan penyajian bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharaannya.

Istilah pendaftaran tanah tidak dapat dipisahkan dengan pengertian kadaster dalam arti luas. Penjelasan kadaster menurut Sumardjono adalah suatu daftar yanag melukiskan semua persil tanah yang ada dalam suatu daerah berdasarkan pemetaan dan pengukuran yang cermat. Pengertian kadaster tersbut diperkuat oleh Subekti dan Sudibyo yang menyatakn bahwa kadaster adalah suatu Lembaga yang ditugaskan menyelenggarakan pendaftaran tanah dengan maksud untuk menetapkan, identifikasi tiap-tiap potongan tanah (persil) dan mencatat tiap-tiap pergantian pemilik (pindah hak milik) begitu pula hak-hak kebendaan yang membebani tanah-tanah itu, seperti hipotek, gadai tanah dan lain-lain. Juga hak kebendaan lain atas tanah, seperti hak guna bangunan, hak guna usaha dan lain-lain.

Berdasarkan definisi mengenai pendaftaran tanah diatas, pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang terdiri dari:

1. Pengumpulan data fisik dan data yuridis;
2. Pengadministrasian mengenai bidang-bidang tanah;
3. Pemberian surat tanda bukti hak.

Berdasarkan definisi tersebut di atas, maka inti dari pendaftaran tanah adalah suatu bidang tanah dinyatakan sudah terdaftar apabila tanah yang diklaim oleh pemilik telah tercatat dalam daftar buku tanah. Di dalam daftar buku tanah tersebut tersimpan data yuridis dan data fisik. Selain itu, dengan berkembangnya teknologi digital, maka gambar bidang tanah harus *ter-plotting* diatas peta dasar (Arnowo, 2019).

* 1. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah mempunyai tujuan, yaitu untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Hal ini dilakukan bagi kepentingan pemegang hak atas tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan dengan mudah bahwa seseorang berhak atas suatu bidang tanah tertentu, melalui pemberian sertipikat hak atas tanah.

Tujuan pendaftaran tanah bagi pihak-pihak yang berkepentingan seperti calon pembeli, calon kreditur bertujuan untuk memudahkan dalam memperoleh keterangan yang diperlukan, dengan dinyatakannya secara fisik dan data yuridis yang disajikan di Kantor Petanahan yang berlaku terbuka bagi umum dimana keterangan diberikan dalm bentuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut SKPT) (Tehupeiory, 2012).

Menurut Bachtiar Effendi, pendaftaran tanah merupakan “Rechtcadaster” yang bertujuan memberikan kepastian hak yakni:

* + 1. Untuk memungkinkan orang-orang yang mempunyai tanah dengan mudah membuktikan bahwa dialah yang berhak atas sebidang tanah, atas hak yang dipunyainya, letak tanah dan luas tanah.
    2. Untuk memungkinkan kepada siapa pun guna mengetahui hal-hal yang ia ingin ketahui berkenaan dengan sebidang tanah misalnya calon pembeli, calon kreditur, dan sebagainya.

Tujuan pendaftaran tanah pada hakikatnya sudah ditentukan dalam Pasal 19 UUPA, yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas Pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (Suatu “*Rechtskadaster*” atau “*legal cadaster*”) (Suyanto, 2023).

* 1. Sertipikat Tanah

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis. Sebidang tanah yang sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyara menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut, apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah arau penerbitan sertipikat tersebut. Hal ini sesuai dengan prinsip

hukum adat yang mengenal Lembaga *rechtsverwerking*, yaitu lampaunya waktu sebagai sebab pemilik tanah kehilangan hak atas tanah miliknya, kalau tanah yang bersangkutan selama waktu yang cukup lama dibiarkan olehnya dikuasai pihak lain yang memperolehnya dikuasai pihak lain yang memperolehnya dengan itikad baik, tanpa menuntutnya kembali.

Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Memperoleh sertipikat hak adalah hak bagi pemegang atas tanah yang dijamin oleh undang-undang. Penerbitan sertipikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu, sertipikat merupakan alat bukti yang kuat (Indira Retno Aryatie, 2022).

* 1. Pendaftaran Tanah Sistemtis Lengkap

Pada perkembangannya pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis telah bermetamorfosis menjadi berbagai program kebijakan pemerintah, dengan bentuk kegiatan yang beragam dan terus mengalami evolusi sejak tahun 1980-an hingga saat ini. Beberapa kilasan sejarah terkait dengan upaya pemerintah dalam memodifikasi program sertifikasi tanah di Indonesia antara lain: Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) pada tahun 1981, kemudian munculnya Layanan Rakya untuk Sertifikasi Tanah (LARASITA) ditahun 2006, disusul

dengan program legalitas asset masyarakat Program Sertifikasi Lintas Sektor, Program Redistribusi Tanah Objek Landreform, Konsolidasi Tanah maupun Tanah Trasmigrasi di era 2010 (Ramadhani, 2022).

Pada tahun 2017 pemerintah memperkenalkan program pendaftaran tanah pertama kali yang disebut dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang biasa disebut dengan PTSL. PTSL adalah kagiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam suatu 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 (Arnowo W. d., 2019). Program ini digadang- gadang sebagai suatu manuver pemerintah dalam melakukan percepatan pendaftaran tanah di Indonesia yang di motori oleh Badan Pertanah Nasional (Selanjutnya disebut BPN) (Ramadhani, 2022).

Adapun Objek PTSL meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada ertikal tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah. Kondisi bidang tanah juga yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan PTSL (Arnowo W. d., 2019).

Konsep awal PTSL adalah melakukan pendaftaran tanah pertama kali secara serentak dalam suatu hamparan pada wilayah yang setingkat

dengan desa. Namun, karena Kantor-Kantor Pertanahan telah melaksanakan sebagaian kegiatan pendahuluan dari Prona yang konsepnya tidak sistematik satu hamparan maka pada masa transisi dilaksanakan dengan Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap Tidak Lengkap (selanjutnya disebut PTSL-TL) atau PTSL boleh dilaksanakan dengan objek yang tidak berada dalam satu hamparan. Pelaksanaan PTSL dengan target yang tinggi tentu tidak mudah dilaksanakan. Pasti akan ada kendala-kendala dilapangan yang memerlukan strategi khusus untuk dapat melaksanakan PTSL sesuai dengan tujuan awal dilaksanakannya PTSL secara nasional yaitu memberikan jaminan kepastian hukum sebagai wujud hadirnya negara dalam kegiatan pertanahan.

Metode PTSL merupakan inovasi Pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat: sandang, pangan dan papan. Adapun pecepatan pelaksanaan PTSL meliputi tahapan:

1. Penetapan lokasi kegiatan percepatan PTSL;
2. Pembentukan panitia ajudikasi percepatan;
3. Pengumpulan data fisik dan data yuridis;
4. Pembuktian hak serta pembukuan Hak Atas Tanah;
5. Penerbitan sertipikat hak atas tanah, bagi yang memenuhi syarat.

Semua tahapan tersebut diatas dilaksanakan mulai dari kegiatan sosialisasi kepada masyarakat yang wilayahnya sudah ditetapkan

menjadi lokasi percepatan PTSL, pemberkasan (pengumpulan data fisik dan yuridis), pembuktian dan pembukuan hak sampai ke penerbiatan sertipikat. Secara garis besar proses dimaksud meliputi pembuatan daftar nominative, pelaksanaan pengukuran dan pemetaan, serta pemberkasan.

PTSL dibandingkan dengan konsep pendaftaran tanah sistematik sebelumnya adalah, adanya kesadaran bahwa berdasarkan aspek yuridis tidak semua bidang tanah daoat diterbitkan sertipikatnya. Untuk memenuhi aspek kelengkapan daftar tanah, maka dalam Petunjuk Teknis Pengumpulan Data Yuridis PTSL Nomor 01/JUKNIS- 400/XII/2016, mengklasifikasikan data yuridis bidang tanah menjadi 4 (empat) klaster yaitu :

1. Klaster I

Yaitu data yuridis bidang, tanah ,memenuhi syarat diproses sampai dengan penerbitan sertipikat hak atas tanah;

1. Klaster II

Yaitu bidang tanah yang data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitakan sertipikat namun terdapat perkara di Pengadilan sebagaimana dimakasud dalam Pasal 13 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasioanl Nomor 35 Tahun 2016 (Selanjutnya disebut Permen ATR/KBPN No 35/2016.

1. Kluster III

Yaitu bidang tanah yang data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikat karena subjek merupakan Warga Negara Asing (selanjutnya disebut WNA), badan hukum swasta, subjek tidak diketahui, subjek tidak bersedia mengikuti PTSL dan objek merupakan tanah P3MB, Prk 5, Rumah Goplongan III, Objek Nasionalisasi, Tanah Ulayat, Tanah Absente, Objek tanah milik adat, dokumen yang membuktikan kepemilikan tidak lengkap, peserta tidak bersedia membuat surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah. Terhadap tanah yang tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikatnya dicatat dalam daftar.

1. Kluster IV

Untuk data yuridisnya subjeknya sudah lengkap karena sudah bersertipikat, objek memenuhi syarat, namun belum memenuhi kualitas data sosial yang diharapkan (Oktaviani, 2023).

## Efektivitas Hukum

Efektivitas berasal dari kata efektif yang mengandung pengertian dicapainya keberhasilan dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Efektivitas selalu terkait dengan hubungan antara hasil yang diharapkan dengan hasil yang sesungguhnya dicapai.Efektivitas adalah kemampuan melaksanakan tugas, fungsi (operasi kegiatan program atau misi) daripada suatu organisasi atau sejenisnya yang tidak adanya tekanan atau ketegangan diantara pelaksanaannya. Jadi efektivitas hukum menurut pengertian di atas

mengartikan bahwa indikator efektivitas dalam arti tercapainya sasaran atau tujuan yang telah ditentukan sebelumnya merupakan sebuah pengukuran dimana suatu target telah tercapai sesuai dengan apa yang telah direncanakan (Orlando, 2022).

Secara gramatika, efektivitas mempunyai 3 (tiga) makna, yakni terdapat adanya suatu efek/akibat/pengaruh, manjur dan mujarab dan dapat memberikan hasil dan hasil guna. Efektivitas juga bisa diartikan sebagai pengukuran keberhasilan untuk mencapai tujuan.

Menurut Soerjono Soekanto, teori efektivitas hukum sebagai kaidah merupakan patokan mengenai sikap tindak atau perilaku yang pantas. Metode berpikir yang digunakan adalah metode deduktif-rasional, sehingga menimbulkan jalan pikiran yang dogmatik. Di lain pihak ada yang memandang hukum sebagai sikap tindak atau perilak yang teratur (*ajeg*). Metode berpikir yang digunakan adalah induktif-empiris, sehingga hukum itu dilihatnya sebagai tindak yang diulang-ulang dalam bentuk yang sama untuk mencapai tujuan tertentu.

Menurut Hans Kelsen, berbicara mengenai efektivitas hukum, maka berbicara juga tentang validasi hukum. Validasi hukum berarti bahwa norma hukum itu mengikat, bahwa orang harus berbuat sesuai dengan yang diharuskan oleh norma-norma hukum. Efektivitas hukum berarti bahwa orang benar-benar berbuat sesuai dengan norma-norma hukum, dalam arti hukum itu harus benar-benar dipatuhi.

Lebih lanjut Hans Kelsen menjelaskan bahwa efektivitas hukum yaitu apakah orang-orang pada kenyataannya berbuat menurut suatu cara untuk menghindari sanksi yang diancamkan oleh norma atau bukan, atau apakah sanksi tersebut benar-benar dilaksanakan bila syaratnya terpenuhi atau tidak terpenuhi. Konsep efektivitas dalam definisi Hans Kelsen difokuskan pada subej dan sanksi. Subjek yang melaksanakannya, yaitu orang-orang atau badan hukum. Orang-orang tersebut harus melaksanakan hukum sesuai dengan teks norma hukum. Bagi orang-orang yang dijatuhi sanksi hukum, maka sanksi hukum harus benar-benar dilaksanakan.

Hukum diartikan norma hukum, baik norma yang tertulis maupun norma hukum yang tidak tertulis. Norma hukum tertulis merupakan norma hukum yang diterapkan oleh lembaga yang berwenang untuk itu. Lembaga yang berwenang untuk itu, yaitu DPR RI dengan persetujuan Presiden, sedangkan norma hukum yang tidak tertulis merupakan norma hukum yang hidup dan berkembang dalam masyarakat adat.

Menurut Anthony Allot, mengemukakan teori hukum, bahwa hukum akan menjadi efektif jika tujuan keberadaanya dan penerapannya dapat mencegah perbuatan-perbuatan yang tidak diinginkan dapat menghilangkan kekacauan. Hukum yang efektif secara umum dapat membuat apa yang dirancang dapat diwujudkan. Konsep Anthoni Allot tentang efektvitas hukum difokuskan pada perwujudannya. Hukum yang efektif secara umum dapat membuat apa yang dirancang dapat diimplementasikan dalam kehidupan sosial kemasyarakatan. Kedua

pendapat tersebut, hanya menyajikan tentang konsep efektivitas hukum, namun tidak mengkaji konsep teori efektivitas hukum. Dengan melakukan sisntesis tehadap kedua pandangan tersebut, maka dapat dikemukakan teori tengan efektivitas hukum.

Teori efektivitas hukum adalah teori yang mengkaji dan menganalisis tentang keberhasilan dan kegagalan dalam factor-faktor yang mempengaruhi dalam pelaksanaan dan penerapan hukum. Menurut Achmad Ali, untuk mengetahui sejauh mana efektivitas dari hukum, maka kita pertama-tama harus dapat mengukur,”sejauh mana aturan hukum itu di taati atau tidak ditaati”. Jika suatu aturan hukum ditaati oleh sebagai besar target yang menjadi sasaran ketaatannya, maka dapat dikatakan bahwa aturan hukum yang bersangkutan diataati itu efektif, mesikpun demikian tetapi masih dapat mempertanyakan lebih jauh drajat keefektivitasannya. Seseorang menaati atau tidak suatu aturan hukum, tergantung pada kepentingannya. Kepentingan itu bermacam-macam diantaranya yang bersifat *compliance, identification, internalization,* dan masih banyak jenis kepentingan lain. Jika ketaatan sebagaian besar warga masyarakat terhadap suatu aturan hukum hanya kepentingan yang bersifat *compliance* atau hanya takut sanksi, maka derajat ketaatannya sangat rendah, karena membutuhkan pengawasan yang terus menerus. Berbeda jika ketaatan dilakukan berdasarkan kepentingan yang bersifat *internalization,* yaitu ketaatan karena aturan hukum itu benar-benar cocok dengan nilai intrinsic yang

dianutinya, maka derajat ketaatannya adalah yang tertinggi (Mardani, 2024).

Efektivitas hukum dalam tindakan atau realita hukum dapat diketahui apabila seseorang menyatakan bahwa suatu kaidah hukum berhasil atau gagal mencapai tujuanya, maka hal itu biasanya diketahui apakah pengaruhnya berhasil mengatur sikap tindak atau perilaku tertentu sehingga sesuai dengan tujuannya atau tidak. Efektivitas hukum artinya efektivitas hukum akan disoroti dari tujuan yang ingin dicapai, yakni efektivitas hukum. Salah satu upaya yang biasanya dilakukan agar supaya masyarakat mematuhi kaidah hukum adalah dengan mencantumkan sanksi-sanksinya. Sanksi-sanksi tersebut bisa berupa sanksi negatif atau sanksi positif, yang maksudnya adalah menimbulkan rangsangan agar manusia tidak melakukan tindakan tercela atau melakukan tindakan yang terpuji (Siregar, 2018).

Diperlukan kondisi-kondisi tertentu yang harus dipenuhi agar hukum mempunyai pengaruh terhadap sikap tindak atau perilaku manusia. Kondisi-kondisi yang harus ada adalah antara lain bahwa hukum harus dapat dikomunikasikan. Komunikasi hukum lebih banyak tertuju pada sikap, oleh karena sikap merupakan suatu kesiapan mental sehingga seseorang mempunyai kecendurangan untuk memberikan pandangan yang baik atau buruk, yang kemudian terwujud di dalam perilaku nyata. Apabila yang dikomunikasikan tidak bisa menjangkau masalah-masalah yang secara

langsung dihadapi oleh sasaran komunikasi hukum maka akan dijumpai kesulitan-kesulitan. Hasilnya yaitu hukum tidak punya pengaruh sama sekali atau bahkan mempunyai pengaruh yang negatif. Hal itu disebabkan oleh karena kebutuhan mereka tidak dapat dipenuhi dan dipahami, sehingga mengakibatkan terjadinya frustasi, tekanan, atau bahkan konflik (Siregar, 2018).

## Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah salah satu tujuan dari hukum. Hukum bertujuan untuk mewujudkan kepastian hukum atau positivitas kaidah hukum adalah hal ditetapkannya hukum dalam suatu aturan hukum oleh pengemban kewenangan hukum yang berwenang (*bevoegede reshtsautoriet*), sehingga aturan hukum itu disebut sebagai hukum positif, yang merupakan terjemahan dari “ius positum”. Hukum positif secara harfiah dapat diartikan sebagai hukum yang ditetapkan.

Positivisme hukum menekankan, bahwa antara hukum dan moral haruslah dipisahkan secara tegas (antara hukum yang berlaku dan hukum yang seharusnya, antara *das sein* dan *das sollen*). Positivisme berpandangan bahwa hukum tidak lain adalah perintah penguasa (*law is a command of lawgivers*), sehingga hukum selalu diidentikkan dengan undang-undang. Hans Kelsen, mengatakan bahwa :

“Hukum merupakan seperangkat atau sebuah sistem dari norma, yang berisikan suatu pernyataan yang menghendaki bagaiman suatu keadaan yang seharusnya ada dengan membuat aturan hukum tentang apa yang harus

dilakukan dan tidak boleh untuk dilakukan. Dimana norma sendiri merupakan hasil dari pemikiran manusia yang bentuk *deliberative*, berupa undang-undang yanhg memuat aturan yang bersifat umum dan menjadi pedoman bagi manusia untuk berperilaku dan bertingkahlaku dalam pergaulan hidup bermasyarakat. Dengan kata lain, aturan hukum itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam berperilaku dan bertingkahlaku, sehingga tidak sampai merugikan dan melanggar hak dan/atau kepentingan orang lain”. Kepastian hukum menurut para ahli sebagai berikut :

1. Utrecht

Dikutip oleh Peter Mahmud Marzuki, kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu:

* 1. Memberikan pengetahuan terhadap masyarakat mengenai apa yang boleh diperbuat dan tidak boleh diperbuat.
  2. Hukum menjadi instruments yang dapat melindungi kepentingan individu dan/atau masyarakat dari segala macam bentuk kesewenangan penguasa (pemerintah).

1. Lili Rasjidi

Kepastian hukum adalah suatu bentuk perlindungan hukum terhadap berbagai bentuk tindakan sewenang-wenang, dimana setiap individu harus mendapat apa yang menjadi haknya dalam waktu dan keadaan tertentu. Dimana kepastian hukum menjurus pada pemahaman positivisme hukum, yang mengidentikkan hukum sebagai undang- undang.

1. Sudikno Mertokusumo

“Kepastian hukum tidak berbicara tentang adanya suatu aturan hukum saja, akan tetapi juga membahas mengenai penerapan dari aturan hukum. Dimana suatu aturan hukum yang telah dibuat dan disahkan oleh lembaga yang berwenang harus pula dapat dijalankan secara konsisten, sehingga mereka yang berhak menurut hukum dapat dilindungi hak- haknya. Meskipun dalam kepastian hukum itu terdapat adanya keadilan, tetapi hukum tidaklah identik dengan keadilan, sebab keadilan selalu bersifat subyektif dan individualistis, sedangkan hukum dalam perspektif kepastian hukum selalu bersifat umum.

1. Hayek

Dikutip oleh isharyanto, kepastian hukum yang berlaku dalam pergaulan sesama warga masyarakat dalam sebuah negara, melainkan juga diperlukan dalam pelaksanaan setiap tindakan pemerintah. Dimana pemerintah mesti mendasarkan setiap tindakannya kepada hukum yang berlaku secara sah. Keharusan demikian ditujukan untuk menjaga agar kekuasaan yang ada tidak disalahgunakan. Agar kekuasaan yang ada tetap dilaksanakan dalam rangka menghormati hak setiap warga negara. Hayek mengemukakan bahwa agar kepastian hokum dapat dinikmati oleh setiap warga negara, maka semua norma yang dibuat untuk membatasi atau menata kehidupan rakyat sebuah negara harus dirumuskan secara jelas. Kejelasan rumusan norma dapat diukur dari sejauh mana orang-orang memiliki pemahaman yang sama terhadap

suatu norma hukum tertentu. Pada saat bersamaan, dengan kepastian hukum, seseorang dapat mengukur batas kebebasan yang dapat dimiki dan dapat dideskripsikan (Mabar, 2023).

1. Van Apeldoorn

Kepastian hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret. Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan *yustisiable* terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.

1. Jan M. Otto

Menurut Jan M. Otto sebagaimana dikutip oleh Sidharta bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagi berikut:

1. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh (accessible), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara;
2. Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan- aturan hukum termasuk secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
3. Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
4. Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan
5. Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Kelima syarat yang dikemukakan Jan M. Otto tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat. Kepastian hukum seperti inilah yang disebut dengan kepastian hukum yang sebenarnya (*realistic legal certainly*), yaitu mensyaratkan adanya keharmonisan antara negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum (Hartono, 2020).

Kepastian hukum dapat terwujud apabila terdapat kejelasan dan ketegasan dalam hukum (undang-undang), dimana substansi dari norma hukum tersebut tidak bersifat ambigu (multitafsir) dan tidak saling betentangan antara satu sama lainnya. Selain itu, norma hukum yang terwujud dalam bentuk perundang-undangan harus dapat dijalankan secara konsisten, jujur sebagaimana mestinya, sehingga dapat menjamin dan melindungi hak-hak dari warga masyarakat (Mabar, 2023).

Kepastian dalam hukum, maka asas-asas hukum yang mendasari adanya dan diterapkannya aturan hukum harus dapat diterapkan dalam proses pembutan hukum maupun dalam penerapan hukum. Oleh karena itu,dalam aturan hukum tidak boleh adanya standar ganda (double standar), karena adanya standar ganda dalam substansi aturan hukum maupun dalam implementasi penerapan hukum dapat menyebabkan munculnya ketidak