

**PENYELESAIAN SERTIPIKAT LAHAN MELALUI
PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
LENGKAP DI DESA KETANONAGENG
KECAMATAN SRAGI KABUPATEN PEKALONGAN**



SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata 1 dalam Ilmu Hukum**

Oleh :

SHINTA NOERHALIZA

NPM 5119500109

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
UNIVERSITAS PANCASAKTI TEGAL
2024**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

**PENYELESAIAN SERTIPIKAT LAHAN MELALUI PROGRAM
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI DESA
KETANONAGENG KECAMATAN SRAGI KABUPATEN PEKALONGAN**

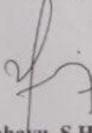
SHINTA NOERHALIZA

NPM 5119500109

Telah di periksa dan disetujui oleh pembimbing:

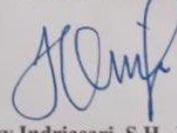
Tegal, 26 Juli 2024

Pembimbing II



Kanti Rahayu, S.H., M.H.
NIDN. 0609068503

Pembimbing I



Dr. Evy Indriasari, S.H., M.H.
NIDN. 0605037501

Mengetahui,
Dekan,



Dr. Agromad Irvan Hamzani, S.H.I., M.Ag.
NIDN 0615067604

PENGESAHAN

PENYELESAIAN SERTIPIKAT LAHAN MELALUI PROGRAM
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI DESA
KETANONAGENG KECAMATAN SRAGI KABUPATEN PEKALONGAN

Oleh :

SHINTA NOERHALIZA
NPM 5119500109

Telah diuji dan dipertahankan di hadapan Sidang Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal, pada :
Hari / Tanggal : Senin 5 Agustus 2024

Dr. Soesi Idayanti, S.H., M.H.

Ketua Sidang

Dr. Eddhie Praptono, S.H., M.H.

Penguji II

Dr. Soesi Idayanti, S.H., M.H.

Penguji I

Kanti Rahayu, S.H., M.H.

Pembimbing II

Dr. Evy Indriasari, S.H., M.H.

Pembimbing I

Mengetahui,

Dekan,



Dr. Achmad Irwan Hamzani, S.H.I., M.Ag
NIDN 0615067604

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini saya :

Nama : SHINTA NOERHALIZA
NPM : 5119500109
Tempat/Tanggal Lahir : Pekalongan, 11 Maret 2000
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : **PENYELESAIAN SERTIPIKAT LAHAN
MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN
TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI DESA
KETANONAGENG KECAMATAN SRAGI
KABUPATEN PEKALONGAN**

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya penulis sendiri, orisinal dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti pernyataan penulis ini tidak benar, maka penulis bersedia gelar Sarjana Hukum (S.H.) yang telah peroleh dibatalkan.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Tegal, Juli 2024

Yang menyatakan,



(SHINTA NOERHALIZA)

ABSTRAK

Pendaftaran tanah dilaksanakan terhadap bidang tanah yang belum terdaftar untuk pertama kali atau pemeliharaan data pertanahan. Fasilitas penyelenggaraannya merupakan tanggung jawab Pemerintah Pusat di seluruh wilayah Indonesia. Namun dalam perkembangannya banyak permasalahan yang terjadi terutama berupa Penyelesaian Sertipikat Lahan Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Desa Ketanonageng Kecamatan Sragi Kabupaten Pekalongan

Dari perumusan masalah Penyelesaian Sertipikat Lahan Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Desa Ketanonageng Kecamatan Sragi Kabupaten Pekalongan, dilakukan penelitian dengan Metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah dengan pendekatan yuridis normatif yaitu dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (law in books) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas

Berdasarkan penelitian didapat kesimpulan yaitu Mekanisme Sertifikat Lahan Melalui Program PTSL yaitu Kegiatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dilaksanakan melalui beberapa tahap, yaitu a) Persiapan berupa penentuan lokasi dan koordinasi antara instansi terkait b) Penyuluhan c) Pengumpulan Data Fisik berupa penetapan bidang tanah, pelaksanaan pengukuran serta pembuatan gambar ukur dan Pemetaan Bidang Tanah; d) pengumpulan data yuridis; e) Pemeriksaan Tanah, f) Pengumuman dan Penetapan Hak, mengumumkan tanah yang dimohonkan haknya g) pembukuan hak adalah dasar dari hasil penetapan haknya. h) penerbitan dan penyerahan sertifikat dan Penyelesaian Sertifikat Lahan Melalui Program PTSL di Desa Ketanonageng Kecamatan Sragi Kabupaten Pekalongan yaitu permasalahan dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Pekalongan, antara lain : pertama, sumber daya manusia yang masih rendah. Kedua, tidak hadirnya pemohon pada saat pelaksanaan pengukuran. Ketiga, kelengkapan pengumpulan administrasi oleh para pemohon. Keempat, banyaknya tanda batas yang belum terpasang bahwa kendala tersebut dikarenakan lebih kepada Setelah kebutuhan sarana komputerisasi maka selanjutnya adalah jaringan internet juga tidak kalah penting, penggunaan Aplikasi Administrasi Pertanahan (AAP).

Kata Kunci : Sertifikasi, Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Desa Ketanonageng

ABSTRACT

Land registration is carried out on plots of land that have not been registered for the first time or maintaining land data. The implementation of facilities is the responsibility of the Central Government throughout Indonesia. However, in its development, many problems occurred, especially in the form of completing land certification through a complete systematic land registration program in Ketanonageng Village, Sragi District, Pekalongan Regency.

From the formulation of the problem of Land Certification Completion through the Complete Systematic Land Registration Program in Ketanonageng Village, Sragi District, Pekalongan Regency, research was carried out with the research method that will be used in this research is a normative juridical approach, namely where law is conceptualized as what is written in statutory regulations (law in books) or law is conceptualized as a rule or norm which is a benchmark for human behavior that is considered appropriate

Based on the research, it was concluded that the Land Certification Mechanism Through the PTSL Program is the Complete Systematic Land Registration Implementation Activity which is carried out through several stages, namely a) Preparation in the form of determining the location and coordination between related agencies b) Counseling c) Physical Data Collection in the form of land plot determination, implementation measuring and making measuring drawings and mapping land plots; d) collection of juridical data; e) Land Inspection, f) Announcement and Determination of Rights, announcing the land for which rights are requested g) bookkeeping of rights is the basis for the results of determining rights. h) issuance and submission of certificates and Completion of Land Certification through the PTSL Program in Ketanonageng Village, Sragi District, Pekalongan Regency, namely problems in implementing Complete Systematic Land Registration in Pekalongan Regency, including: first, human resources are still low. Second, the applicant was not present at the time of the measurement. Third, completeness of administrative collection by the applicants. Fourth, the large number of boundary signs that have not been installed means that this obstacle is due more to the need for computerized facilities, then the next step is the internet network which is no less important, the use of the Land Administration Application (AAP).

Keywords: Certification, Complete Systematic Land Registration Program and Ketanonageng Village

PERSEMBAHAN

Pertama saya ucapkan puji syukur atas kehadiran Allah SWT atas segala nikmat berupa kesehatan, kekuatan dan rejekinya sehingga dalam proses penyelesaian skripsi ini. Sholawat serta salam selalui terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW. Skripsi ini saya persembahkan sebagai bukti semangatku serta cinta dan kasih sayangku kepada orang-orang yang sangat berharga dalam hidupku.

Untuk karya yang sederhana ini, maka penulis persembahkan untuk :

1. Orangtua tercinta. Keluarga tercinta yang selalu memberikan doa, dukungan dan materi dalam setiap langkah perjalanan hidup penulis
2. Ibu Dr. Evy Indriasari, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing I dan Ibu Kanti Rahayu, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II atas bimbingan dan arahan yang diberikan dalam penyusunan skripsi ini.
3. Semua pihak yang menjadi narasumber dalam penelitian ini, atas kesediaan dan kerjasamanya dalam memberikan data dan informasi.
4. Teman-teman yang sering mengantar pulang pergi ke kampus terima kasih atas waktu dan dukungannya.
5. Saya persembahkan skripsi ini untuk yang selalu tanya “ kapan lulus” terlambat lulus atau tidak lulus tepat waktu bukankah sebuah kejahatan, bukan pula sebuah aib. Karena mungkin ada suatu hal dibalik terlambatnya lulus, percayalah alasan saya disini merupakan alasan yang sepenuhnya baik.

MOTTO

“Orang lain tidak akan bisa paham *struggle* dan masa sulitnya kita, yang mereka ingin tahu hanya sebagian *success stories-nya* saja. Jadi, berjuanglah untuk diri sendiri meskipun tidak ada yang tepuk tangan. Kelak diri kita di masa depan akan sangat bangga dengan apa yang kita perjuangkan hari ini. Jadi tetap berjuang ya!”

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur kehadirat Allah Swt., *alkhamdulillah* penyusunan skripsi ini dapat selesai. Dengan skripsi ini pula penulis dapat menyelesaikan studi di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal. Shalawat serta salam penulis sampaikan kepada Rasulullah Saw., yang membawa rahmat sekalian alam.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan dan dorongan berbagai pihak yang kepadanya patut diucapkan terima kasih. Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada :

1. Dr. Taufiqulloh, M. Hum. Beliau merupakan Rektor Universitas Pancsakti Tegal)
2. Dr. H. Achmad Irwan Hamzani, S.H.i., M.Ag. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal
3. Ibu Dr. Soesi Idayanti, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal
4. Ibu Fajar Dian Aryani, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal
5. Ibu Selviany, S.E., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal
6. Kepada Ibu Dr. Evy Indriasari, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing I dan Ibu Kanti Rahayu, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II yang telah berkenan memberikan bimbingan, arahan, serta sudah banyak meluangkan waktu dan pemikirannya sehingga penulis dapat menyelesaikan karya tulis ini.

7. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan pada penulis sehingga bisa menyelesaikan studi Strata-1. Mudah-mudahan mendapatkan balasan dari Allah Swt. sebagai amal shalih.
8. Segenap pegawai administrasi/karyawan Universitas Pancasakti Tegal khususnya di Fakultas Hukum yang telah memberikan layanan akademik dengan sabar dan ramah.
9. Orang tua, serta saudara-saudara penulis yang memberikan dorongan moriil pada penulis dalam menempuh studi.
10. Kawan-kawan penulis, dan semua pihak yang memberikan motivasi dalam menempuh studi maupun dalam penyusunan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Semoga Allah Swt. membalas semua amal kebaikan mereka dengan balasan yang lebih dari yang mereka berikan kepada penulis. Akhirnya hanya kepada Allah Swt. penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya, dan bagi pembaca umumnya.

DAFTAR ISI

SKRIPSI.....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	Error! Bookmark not defined.
PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN	iv
ABSTRAK.....	v
<i>ABSTRACT</i>	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
MOTTO	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Penelitian Terdahulu.....	10
E. Metode Penelitian.....	14
1. Jenis Penelitian.....	14
2. Metode Pendekatan	14
3. Jenis dan Sumber Data.....	15
4. Metode Pengumpulan data.....	17
5. Metode Analisis Data.....	18
6. Penyajian data	18
F. Sistematika Penulisan Skripsi.	19
BAB II.....	20
TINJAUAN KONSEPTUAL.....	20
A. Konsepsi Tentang Pertanian	20

B.	Konsepsi Tentang Sertipikat Lahan	30
C.	Konsepsi Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) 1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)	32
BAB III	40
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		40
A.	Mekanisme Sertifikat Lahan Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)	40
B.	Penyelesaian Sertifikat Lahan Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Ketanonageng Kecamatan Sragi Kabupaten Pekalongan.....	66
BAB IV	74
PENUTUP.....		74
A.	Kesimpulan.....	74
B.	Saran.....	76
DAFTAR PUSTAKA		77
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....		81

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah dapat dimaknai sebagai benda yang sangat penting bagi manusia. Seluruh kebutuhan pada manusia selalu berkaitan dengan tanah, mulai dari lahir sampai dengan meninggal. Manusia memiliki hubungan spiritual dan emosional dengan tanah. Hal tersebut disebabkan karena tanah tidak hanya dilihat sebagai sebuah komoditas yang memiliki nilai ekonomis, namun juga mengandung nilai budaya, adat dan spiritual tertentu bagi pemiliknya. Bagi pemerintah, tanah akan selalu dibutuhkan bagi setiap pembangunan yang akan dilaksanakan.

Peningkatan kebutuhan masyarakat akan tanah dari waktu ke waktu selalu terjadi, hal tersebut sejalan dengan laju pembangunan di seluruh bidang yang kian meningkat. Fungsi tanah juga mengalami perkembangan sehingga kebutuhan masyarakat akan tanah disesuaikan dengan kebutuhan yang beraneka ragam. Kebutuhan akan tanah merupakan satu dari beberapa aspek terpenting bagi kehidupan manusia. Dalam kehidupan, manusia tidak dapat lepas dari tanah karena dua hal tersebut tidak dapat dipisahkan satu sama lain.¹² Manusia tidak akan

¹² Erna Sri Wibawanti, Hak Atas Tanah dan Peralihannya, cet 3 Yogyakarta, Liberty, 2019, hlm. 3.

mungkin hidup tanpa adanya tanah. Berbagai macam aktivitas yang dilakukan manusia selalu dilakukan di atas tanah. Tanah dengan manusia memiliki hubungan yang saling terikat. Tanah merupakan peranan yang penting dalam masyarakat, oleh karena itu setiap orang berusaha memiliki hak atas tanah untuk kehidupannya.¹³

Pemerintah Republik Indonesia dalam hal ini wajib bertindak untuk mengatasi atas konflik kesenjangan tersebut. Solusi yang ada diharapkan mampu menciptakan keadilan dan kepastian hukum pertanahan kepada seluruh masyarakat. Adanya peningkatan sengketa hak atas tanah menyebabkan proses penegakan hukum menjadi lamban atau terhambat.¹⁴ Sengketa hak atas tanah timbul tidak hanya antar individu dengan individu saja, melainkan juga dengan kelompok, swasta, BUMN (Badan Usaha Milik Negara), dan lembaga pemerintahan. Faktor-faktor lain penyebab timbulnya sengketa hak atas tanah yaitu ketidaksesuaian peraturan, data yang tidak akurat, keliru, kurang lengkap dan tidak sesuai fakta di lapangan. Lamanya proses juga karena keterbatasan sumber daya manusia untuk menyelesaikan tugas sengketa tanah.¹⁵

Kenaikan harga tanah yang semakin naik dari tahun ke tahun

¹³ Nurhidayati, Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepuasan Masyarakat Pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi, Sekretari dan Manajemen Widya Cipta, Vol. 2 No. 2 P-ISSN: 2550-0805, 2018, hlm. 279.

¹⁴ Dian Aries Mujiburohman, Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Bhumi, Vol. 4 No. 1 ISSN: 2580-2151, 2018, hlm. 89

¹⁵ Elza Syarief, Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, cet vi Jakarta, Populer Gramedia, 2021, hlm. 8-9.

sehingga investasi dan penjualan tanah sangat menguntungkan. Perihal penjualan tanah, harus didukung dengan dokumen yang lengkap agar tercipta kelancaran proses transaksi, salah satunya tanda bukti hak atas tanah berupa sertifikat. Proses pembuatan sertifikat tidaklah mudah dan harus melalui pihak yang berwenang, diawali dari pendaftaran tanah dengan memenuhi beberapa persyaratan sesuai peraturan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional kemudian diproses sampai diterbitkan sertifikat hak atas tanah. Sertifikat tersebut dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) tingkat kabupaten/kota.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan instansi pemerintah yang berwenang mengurus, mengoreksi, mengolah dan menerbitkan dokumen yang berkaitan dengan pertanahan. Sesuai dengan pasal 19 ayat

(1) Undang-Undang Pokok Agraria yaitu “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia” yang dikelola oleh Badan Pertanahan Nasional. Tugas BPN dalam pendaftaran tanah dijelaskan dalam pasal 2 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional yaitu bahwa BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Terlaksananya pendaftaran tanah memungkinkan pemegang hak atas tanah mudah untuk melakukan pembuktian pada haknya atas tanah

yang dikuasainya sebagai legalitas bahwa tanah tersebut benar-benar miliknya sesuai hukum dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan.¹⁶

Pendaftaran tanah dilaksanakan terhadap bidang tanah yang belum terdaftar untuk pertama kali atau pemeliharaan data pertanahan. Fasilitas penyelenggaraannya merupakan tanggung jawab Pemerintah Pusat di seluruh wilayah Indonesia. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan tindak lanjut atas perubahan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Perubahan tersebut dilatarbelakangi oleh kesadaran akan pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang memerlukan kepastian hukum di bidang pertanahan.¹⁷

Pendaftaran tanah mulanya diproses dengan tahapan panjang yaitu melalui notaris atau kelurahan kemudian setelah beberapa waktu baru diteruskan ke BPN. Kementerian ATR/BPN akan menanggulangi permasalahan tersebut dengan meluncurkan program Percepatan

¹⁶ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 4 Hukum Tanah Nasional. Jakarta, Jambatan., 2022, hlm. 473.

¹⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* .cet vi, Jakarta, Kencana Media Grup, 2019, hlm. 6-7.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program ini diharapkan dapat membantu memudahkan pemrosesan pengurusan sertifikat tanah yang sebelumnya sulit dan mempercepat tertib administrasi tanah.

Lembaga pelaksana program ini adalah Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) Badan Pertanahan Nasional (BPN) RI berdasarkan Instruksi Presiden RI Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia. Program tersebut sebenarnya sudah dijalankan dari tahun 2017 melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, namun pelaksanaan belum sepenuhnya secara sistematis karena masih ada program PRONA secara sporadis yang masih berjalan. Kemudian pada tahun 2018, program PTSL dilaksanakan sepenuhnya secara sistematis. Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri ATR/BPN RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menjelaskan bahwa: “Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan

dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya”.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan sebuah program yang diluncurkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Program ini dikabarkan akan menggantikan program yang juga diluncurkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yaitu Program Prona atau program sertifikat gratis untuk masyarakat. Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/BPN telah mengusulkan 5 (lima) juta bidang tanah pada skala nasional untuk dilakukan pendataan yang nanti kemudian akan dibuatkan sertifikat gratis oleh masing-masing Kementerian ATR/BPN pada tingkat kabupaten/kota. Pada tahun 2017, proses pembahasan terkait hal tersebut telah selesai dilakukan, dan hasilnya hanya 2 (dua) juta bidang tanah yang disetujui untuk dibuatkan sertifikat tanah.

Setiap tahun, jumlah bidang tanah yang menjadi obyek PTSL akan mengalami peningkatan di seluruh Indonesia. Target dari PTSL pada tahun 2018 hanya sebesar 7 (tujuh) juta bidang tanah, dan meningkat pada tahun 2019 yaitu sebesar 9 (sembilan) juta bidang tanah. Program Prona yang dalam satu anggaran dapat dilakukan hingga ke beberapa desa, namun Program PTSL hanya dapat dilakukan terbatas di satu desa hanya untuk tahun anggaran. Pada Program Prona, bidang tanah yang belum bersertifikat pada satu desa tidak diberikan sertifikat secara langsung, namun akan dilakukan secara bertahap. Pada program PTSL,

sertifikat akan diberikan secara langsung kepada tanah-tanah yang belum memiliki sertifikat di desa yang menjadi obyek PTSL.

Program PTSL pada tahun 2018 melebihi dari ekspektasi target, yang mana target penerbitan sertifikat yaitu 7 (tujuh) juta sertifikat, akan tetapi menurut laporan Menteri ATR/BPN telah berhasil menerbitkan sebanyak 9.315.006 juta sertifikat. Memasuki tahun 2019, Presiden Republik Indonesia akan memberikan target penerbitan sertifikat setidaknya 9 (sembilan) juta sertifikat kepada Kementerian ATR/BPN. Sebelum munculnya program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL), pemerintah pernah mengadakan program terkait percepatan tanah yang lain yaitu Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA). PRONA merupakan proses administrasi pertanahan yang meliputi adjudikasi, pendaftaran tanah sampai dengan penerbitan sertifikat hak atas tanah dan diselenggarakan secara massal.

Program tersebut diadakan pada tahun 1981 melalui keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria, kemudian pada akhirnya sejak tahun 2017 kebijakan pendaftaran tanah diganti dengan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Pada Tahun 2020, telah terjadi pandemi COVID 19 yang terjadi di berbagai negara termasuk Indonesia. Data WHO menyebutkan bahwa COVID 19 telah menjadi pandemi global, sekitar 4 (empat) juta lebih kasus yang terkonfirmasi di 216 negara di seluruh dunia. Wabah COVID 19 ini mengakibatkan semua kegiatan terdampak,

hampir semua bidang kehidupan terdampak akibat adanya pandemi ini. Hal ini terjadi juga pada kegiatan pelaksanaan PTSL di Kabupaten Pekalongan, Jawa Tengah. BPN Kabupaten Pekalongan mencatat ada beberapa kegiatan PTSL yang terhambat terutama berkaitan penerbitan sertifikat Hak Atas Tanah mengalami penurunan yang cukup signifikan sehingga diselesaikan di tahun berikutnya. Potensi permasalahan pertanahan akibat adanya pandemi COVID 19 relatif banyak karena realisasi target penerbitan sertifikat tanah di seluruh wilayah Indonesia di tahun 2020 hanya mencapai 6,5 juta bidang tanah. Kementerian ATR/BPN RI menyebutkan bahwa target penerbitan sertifikat sebanyak 7,37 juta bidang tanah, oleh karena itu Kementerian ATR/BPN RI terus melakukan upaya agar target pencapaian sertifikasi dapat tercapai setiap tahunnya.

Pelaksanaan PTSL telah berjalan selama 3 (tiga) tahun terakhir, sehingga perlu adanya penelitian untuk mengetahui sampai mana efektivitas program PTSL dalam mencapai target karena waktu yang diberikan relatif singkat dan hambatan apa saja yang ditemukan selama program PTSL dilaksanakan di masa pandemi ini. Berdasarkan hal-hal yang telah disebutkan diatas, penulis merasa tertarik untuk mengkaji penelitian hukum dengan judul **“Penyelesaian Sertipikat Lahan Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Desa Ketanonageng Kecamatan Sragi Kabupaten Pekalongan”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, adapun rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah mekanisme Sertifikat Lahan Melalui Program PTSL?
2. Bagaimanakah penyelesaian Sertifikat Lahan Melalui Program PTSL di Desa Ketanongeng Kecamatan Sragi Kabupaten Pekalongan?

C. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian yang dilakukan tentu harus mempunyai tujuan dan manfaat yang ingin diperoleh dari hasil penelitian. Dalam merumuskan tujuan penelitian, penulis berpegang pada masalah yang telah dirumuskan. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji mekanisme sertipikat lahan melalui program PTSL.
2. Untuk menganalisa penyelesaian sertipikat lahan melalui program PTSL di Desa Ketanongeng Kecamatan Sragi Kabupaten Pekalongan.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan penelitian ini dapat ditinjau segi yang saling berkaitan yakni dari segi teoritis. Dengan adanya penelitian ini penulis sangat berharap akan dapat memberikan manfaat :

1. Manfaat Akademis
 - a. Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan yang didapat dalam perkuliahan dan membandingkannya dengan praktek di lapangan.

- b. Sebagai wahana untuk mengembangkan wacana dan pemikiran bagi peneliti.
- c. Untuk mengetahui secara mendalam mengenai Penyelesaian Sertipikat Lahan Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Pekalongan .
- d. Menambah literatur atau bahan-bahan informasi ilmiah yang dapat digunakan untuk melakukan kajian dan penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

- a. Memberikan sumbangan pemikiran di bidang hukum pada umumnya dan pada khususnya tentang Penyelesaian Sertifikat Lahan Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Pekalongan .
- b. Untuk memberikan masukan dan informasi bagi masyarakat luas tentang Penyelesaian Sertifikat Lahan Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Pekalongan .
- c. Hasil penelitian ini sebagai bahan ilmu pengetahuan dan wawasan bagi penulis, khususnya bidang hukum Perdata.

E. Penelitian Terdahulu

1. Penelitian Terdahulu Oleh Septian Nurrohman Dengan Judul Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang berisikan tentang Pendaftaran tanah dipandang sebagai cara untuk memberikan jaminan

kepastian hukum sesuai dengan Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria terhadap penguasaan dan kepemilikan baidang tanah. selain itu pendaftaran tanah merupakan salah satu cara untuk membangun database pertanahan yang sangat di perlukan dalam melaksanakan manajemen pertanahan. maka dari itu tahun 2016 dimulai program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang dan Bagaimana problematika yang terdapat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum kualitatif dengan pendekatan yuridis-empiris yang bersifat non doktinal. Adapun sumber data berasal dari data primer yang diperoleh melalui wawancara dan dokumentasi, serta data sekunder yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Adapun metode pengujian validitas data yang digunakan adalah teknik triangulasi, yang selanjutnya data tersebut dianalisis menggunakan metode deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pertama, terdapat 12 (dua belas) tahapan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang yaitu Persiapan, Penyuluhan, Pengumpulan data Yuridis, Pengolahan Data Yuridis dan Pembuktian Hak, Pemeriksaan

Tanah, Pengumuman, Pengesahan, Penerbitan Surat Keputusan Penetapan Hak dan Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak, Pembukuan Hak, Penerbitan dan penyerahan Sertipikat, Pengelolaan Dokumen, Pelaporan. Kedua, Terdapat tiga Problematika dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang Pertama: Adanya Biaya Pajak atas Tanah PPh dan BPHTB yang belum dibayarkan atau terhutang. Kedua: kekurangan Sumber Daya Manusia, Sarana, dan Prasarana ketiga: Permasalahan mengenai Tanah Absentee, Kelebihan Maksimum, dan Tanah Terlantar.¹⁸

2. Penelitian yang dilakukan oleh Amiludin dengan judul Hambatan Dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Hasil dari penelitian ini bahwa problematika yang sering terjadi saat pengajuan dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diantaranya adalah (1) anggaran Pajak PPh dan BPHTB terhutang, (2) masalah alas hak yang digunakan, (3) sumber daya manusia, problem tanah guntai/absentee, (4) kelebihan maksimum dan tanah terlantar, (5) serta problem pengumuman data fisik dan data yuridis. Solusi dari hambatan yang ada pada pelaksanaan PTSL adalah Penguatan kendali mutu atas tiap tahapan PTSL, Pembekalan peta kerja (peta dasar, peta pendaftaran tanah, peta kawasan, peta SPIPP dan data

¹⁸ Skripsi Septian Nurrohman , Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang, Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2022,

aset Pemda/BUMN/BUMD) pada petugas lapangan, Punishment dan mekanisme whistleblowing system, Perbaikan prosedur validasi data pada aplikasi KKP dan dashboard PTSL, Reviu dan penyempurnaan juknis pelaksanaan anggaran PTSL serta kendali mutunya.¹⁹

3. Penelitian terdahulu oleh Yessica Destiana Armelita dengan judul Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Desa Brecek Kecamatan Kaligondang Purbalingga) merupakan Pelaksanaan Program PTSL di Desa Brecek Kecamatan Kaligondang Purbalingga terjadi adanya permasalahan mengenai hak kepemilikan tanah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Brecek Kecamatan Kaligondang Purbalingga serta menganalisis berdasarkan perspektif hukum Islam. Penulis menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan yuridis sosiologis, yaitu mengamati bagaimana peraturan perundangundangan diterapkan dimasyarakat. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu observasi, wawancara, dan dokumentasi. Analisis data yang digunakan bersifat deskriptif analitis, yaitu penulis memaparkan dan menjelaskan data yang ditemukan dalam penelitian dan memaparkan fakta-fakta yang terjadi secara sistematis. Pelaksanaan program PTSL di Desa Brecek Kecamatan Kaligondang Purbalingga sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria

¹⁹ Skripsi Amiludin, Hambatan Dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Universitas Muhammadiyah Tangerang, 2022,

Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan memperhatikan asas-asas pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dengan adanya program PTSL ini dapat memberikan kemudahan masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya sehingga memperoleh sertifikat hak milik dengan biaya yang murah. Program PTSL ini telah memenuhi syarat-syarat yang dapat dijadikan sebagai pembentukan hukum.²⁰

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian skripsi ini, penulis menggunakan jenis penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan data pustaka. Menurut Abdul Rahman Sholeh, penelitian kepustakaan (*library research*) ialah penelitian yang menggunakan cara untuk mendapatkan data informasi dengan menempatkan fasilitas yang ada di perpustakaan seperti buku, majalah, dokumen, catatan kisah-kisah sejarah atau penelitian kepustakaan murni yang terkait dengan obyek penelitian.

2. Metode Pendekatan

²⁰ Yessica Destiana Arnelita , Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah dengan pendekatan yuridis normatif yaitu dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas yang menggunakan data primer data pustaka di BPN dan didukung data sekunder dengan mendasarkan pada analisa dan Meneliti efektivitas suatu Undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Penelitian yang ingin mencari hubungan (korelasi) antara berbagai gejala atau variabel sebagai alat pengumpul datanya terdiri dari studi dokumen, pengamatan (observasi), dan wawancara (interview).²¹

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data merupakan sejumlah keterangan dan fakta yang secara langsung diperoleh selama penelitian, yaitu data yang didapat dari kegiatan penelitian tentang Penyelesaian Sertifikat Lahan Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Pekalongan Data yang di dapat dari sejumlah keterangan dan fakta yang secara langsung diperoleh selama penelitian, yaitu data yang didapat dari kegiatan penelitian tentang Penyelesaian Sertifikat Lahan Melalui

²¹ Bambang Sunggono, Metode Penelitian Hukum ,Rajawali Pers,Jakarta, 2019, Hlm.75.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten
Pekalongan Sumber data penelitian ini berasal dari :

a. Data Primer

Mendapatkan data berupa informasi baik tertulis maupun lisan
berupa wawancara kepada :

- a) Pakar Hukum Perdata
- b) Badan Pertanahan Nasional kabupaten Pekalongan

b. Data Sekunder

1) Studi Kepustakaan

Sumber data sekunder ini diperoleh tidak secara langsung
dari yang memberikan atau informasi, akan tetapi sumber data ini
diperoleh melalui studi kepustakaan yang meliputi buku-buku,
arsip-arsip, dan Peraturan Perundang-undangan yang dikeluarkan
oleh Pemerintah yang berkaitan dengan Penyelesaian Sertifikat
Lahan Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di
Kabupaten Pekalongan serta catatan diskusi, kuliah maupun
wawancara dengan para pihak yang memiliki keterkaitan atau
pengetahuan terkait obyek penelitian.

2) Dokumentasi

Pengambilan data berupa gambar yang di dapat langsung
pada saat penelitian mengenai Penyelesaian Sertifikat Lahan

Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Pekalongan .

4. Metode Pengumpulan data

a. Data Primer

Untuk mengumpulkan data dari sumber data primer, maka penulis akan menggunakan metode pengumpulan data dari sejumlah keterangan dan fakta yang secara langsung diperoleh selama penelitian, yaitu data yang didapat dari kegiatan penelitian tentang Problematika pendaftaran tanah sistematis lengkap di Badan Pertanahan Nasional kabupaten pekalongan Tidak Hanya berupa data tertulis juga wawancara Badan Pertanahan Nasional kabupaten pekalongan dan Pakar Hukum Perdata.

b. Data Sekunder

Sumber data sekunder ini diperoleh tidak secara langsung dari yang memberikan atau informasi, akan tetapi sumber data ini diperoleh melalui studi kepustakaan yang meliputi buku-buku, arsip-arsip, dan Peraturan Perundang-undangan yang dikeluarkan oleh Pemerintah yang berkaitan dengan Penyelesaian Sertifikat Lahan Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Pekalongan serta catatan diskusi, kuliah maupun wawancara Kepada

a) Pakar Hukum Perdata

b) Badan Pertanahan Nasional kabupaten pekalongan

Pengambilan data berupa gambar foto,berkas oleh Peneliti yang di dapat langsung pada saat penelitian mengenai Penyelesaian Sertifikat Lahan Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Pekalongan.

5. Metode Analisis Data

Setelah data terkumpul dari hasil pengamatan data, maka diadakan suatu analisis data untuk mengolah data yang ada. Analisis data adalah proses pengorganisasian dan mengurutkan data kedalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.²²

6. Penyajian data

Sajian data adalah suatu rakitan organisasi informasi yang memungkinkan kesimpulan riset dapat dilakukan. Dengan melihat suatu penyajian data peneliti akan mengerti apa yang akan terjadi dan memungkinkan untuk mengerjakan sesuatu pada analisis ataupun tindakan lain berdasarkan pengertian tersebut yang ditarik dari semua hal yang terdapat dalam reduksi data dan sajian data. Pada dasarnya makna data harus di uji validitasnya supaya kesimpulan yang diambil menjadi lebih baik.

²² Maman, Rahman, Strategi Dan Langkah-Langkah Penelitian, Semarang : Ikip Semarang Press. 1999, Hlm 22.

F. Sistematika Penulisan Skripsi.

Penulisan di harapkan dapat bermanfaat bagi pembaca yang di buat dengan terperinci dan sistematis agar para pembaca mudah dan dapat memahami maknanya. Keseluruhan sistematika ini merupakan satu kesatuan yang saling berhubungan satu dengan yang lain, dengan judul Penyelesaian Sertifikat Lahan Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Pekalongan dapat dilihat sebagai berikut:

Bab pertama merupakan pendahuluan yang memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, keunggulan penelitian, metode penelitian dan sistem penulisan.

Bab kedua berisi tentang landasan teori yang memuat teori-teori. A.Konsepsi Tentang Pertanahan , B. Konsepsi Tentang Sertipikat Lahan dan C. Konsepsi Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Bab ketiga berisi uraian tentang A. Mekanisme Sertifikat Lahan Melalui Program PTSL.dan B. Penyelesaian Sertifikat Lahan Melalui Program PTSL di Kab.Pekalongan..

Bab Keempat, Hasil penelitian meliputi A. Simpulan dan B. Saran.

BAB II

TINJAUAN KONSEPTUAL

A. Konsepsi Tentang Pertanahan

1. Pengertian Tanah

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi, yang disebutkan dalam pasal 4 ayat (1)

UUPA, yaitu:

“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. Tanah yang dimaksud disini yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak”.

Dengan demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yaitu berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.²³

Effendi Perangin menyatakan bahwa Hukum Tanah adalah:²⁴

²³ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 10

²⁴ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989, hlm. 195

“keseluruhan peraturan-peraturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang kongkret”. Objek dari hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah, dimana yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan tau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional, adalah:

1. Hak bangsa Indonesia atas tanah.
2. Hak menguasai dari Negara atas tanah.
3. Hak ulayat masyarakat hukum adat.
4. Hak-hak perseorangan, meliputi:
 - a. Hak-hak atas tanah.
 - b. Wakaf tanah hak milik.
 - c. Hak jaminan atas tanah (hak tanggungan)
 - d. Hak milik atas satuan rumah susun.

Objek Hukum Tanah adalah Hak Penguasaan atas Tanah yang dibagi menjadi dua 2, yaitu:

1. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.
2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan hak tertentu

sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

Hukum tanah ada yang beraspek publik dan beraspek privat. Hak bangsa Indonesia atas tanah beraspek publik dan privat, hak menguasai dari Negara atas tanah beraspek publik, hak ulayat masyarakat hukum adat beraspek publik dan privat, dan hak-hak perseorangan atas tanah beraspek privat. Dalam kaitannya dengan hubungan hukum antara pemegang hak dengan hak atas tanahnya, ada 2 macam asas dalam Hukum Tanah, yaitu:

1. Asas *Accessie* atau Asas Perlekatan

Dalam asas ini, bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah merupakan satu kesatuan, dimana bangunan dan tanaman tersebut merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya. Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya karena hukum juga bangunan dan tanaman yang ada diatasnya.

2. Asas *Horizontale Scheiding* atau Asas Pemisahan Horizontal

Menurut asas pemisahan horizontal, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah, sehingga hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatasnya. Perbuatan hukum mengenai tanah

tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang punya tanah yang ada di atasnya.

2. Dasar Hukum Tanah Di Indonesia

Negara Indonesia merupakan suatu Negara yang multi etnis dengan keragaman suku, budaya, agama dan keberagaman corak lainnya yang menjadi ciri khas yang tak mungkin untuk dilepaspisahkan, berbeda tetapi satu. Bagai dan perbedaan yang ada ini sangat mempengaruhi sendi-sendi kehidupan berbangsa dan bernegara yang mencakup semua aspek kehidupan mulai dari aspek sosial, budaya, politik, ekonomi maupun hukum. Kontekstual yang demikian inilah yang membentuk masyarakat Indonesia menjadi masyarakat yang pluralist-majemuk dengan berbagai tatanan nilai yang membentuknya.

Pluralis-majemuk ini juga mengakibatkan Hukum di Indonesia juga pluralistik karena terdiri dari tatanan norma atau kaidah berbasis hukum adat, hukum agama, hukum peninggalan kaum penjajah, yang sampai dengan dewasa ini masih mewarnai khasanah hukum dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Khusus bagi hukum tanah di Indonesia dengan telah diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960, maka pengaturan mengenai hukum tanah telah mengalami pembaharuan hukum dari zaman kolonial ke era baru yakni hukum tanah yang berbasis hukum adat Indonesia. Hukum tanah di Indonesia ini menjadikan hukum adat sebagai dasar hukum agrarian nasional Indonesia.

Jika kilas balik digunakan untuk menoleh tentang pemberlakuan hukum tanah adat Indonesia, maka didapati bahwa jauh sebelum Indonesia merdeka bahkan sebelum kedatangan bangsa Belanda ke Indonesia, penguasaan dan kepemilikan tanah di Indonesia telah diberlakukan menurut hukum adat yang berlaku pada masyarakat adat dengan didasarkan kepada ketentuan-ketentuan hukum adat di masing-masing wilayah. Setelah Belanda masuk menjajah bangsa Indonesia, Belanda mendatangkan peraturan hukum pertanahan yang berlaku di negaranya ke Indonesia, yang kemudian diberlakukan terhadap masyarakat Indonesia. Tentu saja ketentuan-ketentuan hukum produk Belanda ini sangat merugikan kepentingan bangsa Indonesia. Hal ini disebabkan ketentuan-ketentuan hukum pertanahan kolonial ini hanya mengakomodir kepentingan-kepentingan mereka secara sepihak.²⁵

Dalam penjajahan oleh pemerintahan Belanda diciptakan pula hukum tanah seperti *agrarisch eigendom*. Disamping itu, pemerintahan Swapraja menciptakan pula hukum atas tanah yang berlaku didaerahnya, seperti *grat sultan*. Dengan adanya tiga peraturan tersebut, timbulah “pluralistik” hak atas tanah yang terdapat di Indonesia.²⁶ Menurut Budi Harsono bahwa dengan adanya hak-hak tanah adat, hak atas tanah ciptaan pemerintah swapraja, hak atas tanah ciptaan pemerintah Belanda, bisa disebut tanah hak Indonesia, yang cakupan pengertiannya lebih luas dari

²⁵ Muchsin, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung 2007, hal 9.

²⁶ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal 41

tanah-tanah hak adat yang sebelumnya ada dan berlaku selama ini sebelum kedatangan bangsa penjajah.

Kesemua hal yang disebutkan di atas menimbulkan dualisme hukum. Dualisme hukum yang menyangkut hukum agraria barat, dan di pihak lain berlaku hukum agraria adat Pemerintah Belanda karena kebijakan politik agrarinya mendorong dikeluarkannya kebijakan yang disebut Agrarisch Wet (dimuat dalam Staatblad 1870 Nomor 55). Dengan didasarkan kepada peristiwa dan kondisi nyata di atas, maka hukum tanah di Indonesia dapat dibedakan dalam 2 masa, yaitu masa kolonial (sebelum kemerdekaan) dan setelah kemerdekaan.

1. Masa Kolonial (sebelum kemerdekaan) ; Hak-hak atas tanah yang ada pada masa kolonial ini, tentunya tunduk pada Hukum Agraria Barat yang diatur dalam KUH Perdata, diantara hak-hak yang diatur tersebut antara lain :

- a) Hak Eigendom (hak milik) Pasal 570 KUH Perdata menyebutkan; Eigendom adalah hak untuk dengan bebas mempergunakan suatu benda sepenuh - penuhnya dan untuk menguasai seluas- luasnya, asal saja tidak bertentangan dengan undang undang atau peraturan peraturan umum yang ditetapkan oleh instansi (kekuasaan) yang berhak menetapkannya, serta tidak mengganggu hak hak orang lain. Semua itu kecuali pencabutan eigendom untuk ke pentingan umum dengan pembayaran yang layak menurut peraturanperaturan umum.

- b) Hak Erfpacht (hak usaha)Hakerpacht, adalah hak benda yang paling luas yang dapat dibebankan atas benda orang lain. Pada pasal 720 KUH Perdata disebutkan, bahwa suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain dengan kewajiban member upeti tahunan. Disebutkan didalamnya pula bahwa pemegang erfpacht mempunyai hak untuk mengusahakan dan merasakan hasil benda itu dengan penuh. Hak ini bersifat turun temurun, banyak diminta untuk keperluan pertanian. Di Jawa dan Madura Hal erfpacht diberikan untuk pertanian besar, tempat-tempat kediaman di pedalaman, perkebunan dan pertanian kecil. Sedang di daerah luar Jawa hanya untuk pertanian besar, perkebunan dan pertanian kecil.
- c) Hak Opstal (hak numpang karang)HakOpstaladalah hak untuk mempunyai rumah, bangunan atau tanam-tanaman di atas tanah orang lain. Menurut Pasal 711 KUH Perdata disebutkan bahwa hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan dan penanaman diatas pekarangan orang lain.

2. Masa Setelah Kemerdekaan

a) Sebelum UUPA ;

Hukum agraria sebelum adanya UUPA mempunyai sifat dualisme hukum, dikarenakan berlakunya peraturan-peraturan dari hukum adat, disamping peraturan-peraturan dari dan yang didasarkan atas hukum Barat.Hal mana selain menimbulkan

berbagai masalah antara golongan yang serba sulit, juga tidak sesuai dengan cita-cita persatuan bangsa. Hal ini pun terjadi dalam sejarah pemberlakuan hak-hak atas tanah di Indonesia. Sifat dualisme Hukum Agraria kolonial ini meliputi bidang-bidang sebagai berikut:

1) Hukumnya

Pada saat yang sama berlaku macam-macam Hukum Agraria, yang meliputi:

- a. Hukum Agraria Barat yang diatur dalam Begerlijk Wetboek, Agrarische Wet, dan Agrarische Besluit.
- b. Hukum Agrarian Adat yang diatur dalam Hukum Adat daerah masing-masing
- c. Hukum Agraria Swapraja yang berlaku didaerah-daerah Swapraja (seperti : Yogyakarta, Surakarta, dan Aceh)
- d. Hukum Agraria Antar-Golongan (Agrarische Interdientielrecht) yaitu hukum yang digunakan untuk menyelesaikan hubungan-hubungan hukum dalam bidang pertanahan antara orang-orang pribumi dengan orang-orang bukan pribumi

2) Hak Atas Tanah

- a. Hak-hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Agraria Barat yang diatur dalam KUHPerdara, misalnya hak eigendom, hak erfpacht, hak opstal, Recht van gebruik (hak pakai), bruikleen (hak pinjam pakai)

- b. Hak-hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Agraria Adat daerah masing-masing yang disebut tanah-tanah hak adat, misalnya tanah yayasan, tanah kas desa, tanah gogolan, tanah pangonan (pengembalaan), tanah kuburan.
- c. Hak-hak atas tanah yang merupakan ciptaan Pemerintah Hindia Belanda, misalnya hak agrarische (tanah milik adat yang ditundukkan diripada Hukum Agraria Barat), landerijen bezitrecht (tanah yang subjek hukumnya terbatas pada orang-orang dari golongan Timur Asing/ Tionghoa)
- d. Hak-hak atas tanah yang merupakan ciptaan Pemerintah Swapraja, misalnya grant sultan (semacam hak milik adat yang diberikan oleh Pemerintah Swapraja khusus bagi para kaula swapraja, didaftar di kantor Pejabat Swapraja)

b) Setelah UUPA

Setelah lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 sebagai dasar bagi Hukum Agraria di Indonesia, maka problem dualisme pun teratasi. Alhasil, Negara Indonesia dapat berupaya semakin maksimal, guna mencapai apa yang menjadi tujuan Negara bagi kemakmuran Rakyat. Hak-hak atas tanah diatur dalam UUPA pasal 2, pasal 4, pasal 16, pasal 20-46, pasal 50, pasal 53, pasal 55, dan ketentuan-ketentuan tentang konversi. Sehingga lahirlah kodifikasi hak-hak atas tanah yang lebih baik. Setelah adanya UUPA, hak-hak atas tanah di

Indonesia pun mutlak menjadi milik Negara Indonesia. Dalam UUPA hak tanah mempunyai hierarki.

Sebagai hukum produk nasional, UUPA merupakan hukum terpenting mengenai tanah di Indonesia dan dengan berlakunya UUPA maka tak ada lagi dualisme hukum tanah di Indonesia. Dengan adanya UUPA, hukum agraria Belanda (Agrarische Wet 1870) tidak berlaku lagi. UUPA merupakan turunan dari pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bumi, air, ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya merupakan kekayaan nasional Bangsa Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa. Dalam hal kepemilikan tanah, konsepsi hukum tanah nasional menyatakan tanah di seluruh Indonesia adalah milik Bangsa Indonesia, yang sekaligus menjadi simbol kesatuan bagi keutuhan bangsa dan Negara. Kehadiran Negara sebagai simbol penguasaan bukan menunjukkan kepemilikan hendak menegaskan bahwa Negara hanya sebagai berkewenangan mengatur penyediaan, peruntukan, penggunaan dan pemeliharaan tanah; mengatur hubungan-hubungan hukum dan perbuatan-perbuatan hukum antara subjek hukum dengan tanah, sehingga pada akhirnya menibulkan kesejahteraan dan kemakmuran bagi rakyat Indonesia.

B. Konsepsi Tentang Sertipikat Lahan

Menurut Urip Santoso, merujuk pada ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA memberikan pengertian hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama maupun badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.²⁷

Dimana Pasal 4 ayat (2) UUPA menjelaskan bahwa “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.”

Sedangkan menurut Maria S.W. Sumardjono yang dikatakan hak atas tanah adalah sebagai suatu hubungan hukum didefinisikan sebagai hak atas permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, beserta tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung

²⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Cetakan Kedua, (Jakarta : Prenada Media, 2005), hlm.82.

berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lainnya.²⁸

Bahkan secara konkrit dan limitatif berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat (1) menyebutkan "Hak Atas Tanah adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai."

Kemudian pengertian sertifikat disebutkan dalam UUPA Pasal 19 ayat (2) huruf c yaitu "Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat." Meskipun dalam UUPA tidak pernah disebut sertifikat tanah, namun seperti yang dijumpai dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c ada disebutkannya "surat tanda bukti". Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sudah sering ditafsirkan sebagai sertifikat tanah. Sebagai peraturan pelaksana UUPA persamaan istilah tersebut dituangkan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (20) yaitu "Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan."

Ditinjau secara fisik dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, maka yang dimaksudkan dengan sertifikat

²⁸ Maria S.W. Sumardjono, Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya, Cetakan Pertama, (Jakarta : Kompas, 2008), hlm. 128.

adalah surat tanda bukti hak yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.²⁹

Secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa belanda “Certificat” yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Jadi kalau dikatakan sertifikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidangbidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang, inilah yang disebut sertifikat tanah.

C. Konsepsi Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Salah satu pendaftaran tanah sistematis adalah 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

²⁹ Ali Achmad Chomzah, Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya, Cetakan Pertama, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002),hlm.123

yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistemik Lengkap yang dilaksanakan secara serentak bersama-sama, dengan adanya pelaksanaan tersebut pemerintah telah membentuk susunan Panitia Ajudikasi PTSL yang terdiri dari:

1. Ketua merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan;
2. Wakil Ketua bidang fisik merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan infrastruktur pertanahan;
3. Wakil Ketua bidang yuridis merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan hubungan hukum pertanahan;
4. Sekretaris, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan;
5. Kepala Desa/Kelurahan setempat atau Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya; dan
6. Anggota dari unsur Kantor Pertanahan, sesuai kebutuhan.

Dalam Pendaftaran Tanah Sistemik Lengkap, Panitia Ajudikasi PTSL sudah memiliki tugasnya masing-masing, dan tugas Panitia Ajudikasi PTSL adalah:

- i. Menyiapkan rencana kerja dan jadwal kegiatan PTSL;

- ii. Mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya;
- iii. Memberikan asistensi terhadap kelengkapan persyaratan bukti kepemilikan/penguasaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan;
- iv. Memeriksa kebenaran formal data fisik dan data yuridis alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah;
- v. Mengumumkan data fisik dan data yuridis bidang-bidang tanah yang sudah dikumpulkan;
- vi. Memfasilitasi penyelesaian sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang disengketakan;
- vii. Mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud dalam huruf e, sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak serta pendaftaran hak;
- viii. Menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan kepada Kepala Kantor Pertanahan; dan Melakukan supervisi pelaksanaan dan hasil pekerjaan Satgas Fisik dan Satgas Yuridis.³⁰

2. Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum

³⁰ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018, tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Hak atas Tanah masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mencegah sengketa dan konflik pertanahan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018, tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada huruf a menjelaskan bahwa untuk mengatur kembali pelaksanaan percepatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap, telah ditetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Pada huruf b dijelaskan bawah ketentuan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang diatur dalam Peraturan Menteri sebagaimana dimaksud dalam huruf a, masih terdapat beberapa permasalahan dalam pelaksanaannya sehingga memerlukan penyempurnaan substansi/materi dengan menyesuaikan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pendaftaran tanah maupun ketentuan pertanahan lainnya agar terselenggara pendaftaran tanah sistematis lengkap di seluruh wilayah Indonesia.

Sasaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan seluruh obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang

belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak, yang belum terdaftar dalam suatu wilayah desa atau kelurahan.³¹

Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam UUPA, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah. Begitu pentingnya persoalan pendaftaran tanah tersebut sehingga UUPA memerintahkan kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hal ini sesuai ketentuan dalam pasal 19 UUPA dinyatakan sebagai berikut:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dalam perlihatkan hak-hak tersebut.
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat:
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraan, menurut pertimbangan Menteri Agraria;

³¹ Alfi Khairi, "Implementasi Pendaftaran Tanah sistematis Lengkap (PTSL) diKabupaten Kuantan Singingi Tahun 2017" (Jurnal Jom Fisip Vol. 5 Edisi II Juli-Desember2018) , halaman 4.

- (4) Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah tersebut dalam ayat (1) di atas dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

3. Tata cara pendaftaran tanah sistematis lengkap

Dalam pendaftaran Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, untuk pendaftar dalam pembuatan seripikat gratis memang betul bagi semua masyarakat indonesia, tapi bagi masyarakat yang dikategorikan mampu itu tidak masuk dalam Program PTSL ini, dikarena pemerintah membuat program pendaftaran tanah sistematis lengkap untuk memudahkan dan membatu masyarakat indonesia untuk mensertipikatkan tanah mereka, dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap persyaratan yang harus dilengkapi syaratnya adalah:

- a. Kartu Keluarga (KK) dan Kartu Tanda Penduduk (KTP).
- b. Surat tanah bisa berupa letter c, akta jual beli, akta hibah, dan berita acara kesaksian.
- c. Tanda batas tanah yang terpasang dan sudah dapat persetujuan dari pemilik tanah yang berbatasan.
- d. Bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah, Bangunan (BPHTB), dan Pajak Penghasilan (PPh).
- e. Surat permohonan atau surat pernyataan peserta.

Mengenai bagaimana cara dalam mengurus sertipikat tanah gratis melalui Program Pendaftaran Tanah Sisitematis Lengkap (PTSL) yaitu:

- a. Penyuluhan
- b. Pendataan
- c. Pengukuran
- d. Sidang Panitia
- e. Pengumuman dan pegesahan
- f. Penerbitan sertipikat.

Dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap mempunyai tahapan dalam pelaksanaannya dan kegiatan PTSL dilakukan dengan tahapan:

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

Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap merupakan pendaftaran yang meliputi atau melibatkan Pemerintah (Badan Pertanahan Nasional) sebagai pelaksana yang dibantu oleh panitia independen. Sebagaimana yang diterangkan dalam Permen No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 8 dinyatakan sebagai berikut:

1. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.
2. Susunan Panitia Ajudikasi terdiri dari :
 - a. Seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional;
 - b. beberapa orang anggota yang terdiri dari :
 - 1) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah;
 - 2) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah;
 - 3) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang di-tunjuknya;
3. Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan.
4. Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan

satuan tugas administrasi yang tugas, susunan dan kegiatannya diatur oleh Menteri.

5. Tugas dan wewenang Ketua dan anggota Panitia Ajudikasi diatur oleh Menteri.