

## **PENDAFTARAN TANAH MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)**

**Andi Amalia Handayani, Yusriyadi**  
Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Diponegoro  
[Andiamalia2814@yahoo.com](mailto:Andiamalia2814@yahoo.com)

### **Abstract**

The State of Indonesia is a country whose territories and rights are defined by law. Article 4 of the Loga states that land is the surface of the earth, which is divided into various kinds of rights to the surface of the earth in which there are buildings and objects that are on it. The government, in this case the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning / National Land Agency, has the authority to regulate land affairs, one of which is by issuing a Systematic Complete Land Registration Program (PTSL). So in this study formulates: How is the legal protection of registration of land rights through the PTSL program? And What is the legal certainty in registering land rights through the PTSL program ?. The results obtained by the author are that the legal protection of land registration systematically and sporadically has the same legal basis but is different in terms of proving their rights. Every requirement that must be attached is facilitated in accordance with Permen ATR / BPN No.6 2018, including the case of proof of their rights.

**Keywords: Land Registration; Legal Protection; Legal Certainty.**

### **ABSTRAK**

Negara Indonesia adalah negaradengan wilayah yang batasdanhaknya ditetapkan dengan undang-undang. Pasal 4 UUPA menyebutkan tanah adalah permukaan bumi, yang terbagi menjadi berbagai macam hak atas permukaan bumi yang didalamnya terdapat bangunan dan benda-benda yang berada diatasnya. Pemerintah dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata ruang/ Badan Pertanahan Nasional mempunyai kewenangan mengatur dalam bidang pertanahan, salah satunya dengan cara mengeluarkan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Sehingga dalam penelitian ini merumuskan: Bagaimana perlindungan hukumpendaftaran hak atas tanah melalui program PTSL? Dan Bagaimana kepastian hukumdalam pendaftaran hak atas tanah melalui program PTSL?. Hasil yang di peroleh penulis adalah bahwa perlindungan hukum pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadik memiliki dasar hukum yang sama namun berbeda dalam hal pembuktian haknya saja. Setiap persyaratan yang harus dilampirkan dipermudah sesuai dengan Permen ATR/ BPN No.6 tahun 2018, termasuk hal pembuktian haknya.

**Kata Kunci : Pendaftaran Tanah; Perlindungan Hukum; Kepastian Hukum.**

## A. Pendahuluan

Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah sebuah Negara Kepulauan yang berciri Nusantara dengan wilayah yang batas dan haknya ditetapkan dengan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 Pasal 25A, selanjutnya dalam Pasal 33 ayat (3) berbunyi: (Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, n.d.)

*“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.*

Pasal yang terkandung tersebut menyatakan bahwa kekayaan Indonesia harus dipergunakan demi kepentingan rakyat Indonesia. Negara Republik Indonesia ialah Negara yang bercorak agraris, kata “agraria berasal dari kata “*ager*”, (latin), “*akker*” (Belanda), “*agros*” (Yunani), yang berarti *tanah* atau *sebidang tanah*. (Usman, 2009)

Kamus Bahasa Indonesia menyebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Oleh karena itu ilmu agraria adalah ilmu yang mempelajari semua hal yang berhubungan dengan masalah tanah pada umumnya. Sedangkan Hukum Agraria adalah sebagian dari Ilmu Agraria. Dalam arti sempit Hukum Agraria berarti hukum yang mengatur hubungan manusia dengan tanah pada umumnya. Berdasarkan pasal 4 UUPA tanah adalah permukaan bumi, yang terbagi menjadi berbagai macam hak atas permukaan bumi yang didalamnya terdapat bangunan dan benda-benda yang berada di atasnya yang melekat. (Supriadi, 2009)

Kepemilikan tanah dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti hak, yang diberikan pemerintah melalui Kementerian Agraria dan tata ruang/ Badan Pertanahan Nasional yang diberikan kepada pemilik tanah. Sertifikat hak atas tanah adalah bukti kepemilikan orang atas tanah, sekaligus formalisasi penggunaan dan pemanfaatan tanah yang bersangkutan. Sertifikat hak atas tanah bermaterikan data yuridis dan data fisik yang didokumentasikan kedalam warkah tanah. (Gunanegara, 2017)

Penerbitan sertifikat diperlukan suatu proses yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, pamong desa maupun pihak instansi yang terkait seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan hal ini Kantor Pertanahan berfungsi untuk keperluan pendaftarannya. Para pihak yang terkait dalam sertifikasi tanah berfungsi sebagai media untuk memperoleh penjelasan mengenai surat-surat, yang dijadikan sebagai alas hak permohonan penerbitan sertifikat. Penjelasan baik lisan maupun

tertulis dari pihak terkait memiliki peluang untuk terjadinya pemalsuan. Masalah tanah yang sering terjadi di masyarakat karena belum ditaatinya ketentuan hukum yang berlaku, seperti masih banyaknya penguasaan tanah tanpa mempunyai sertifikat tanah atau tanda bukti hak yang sah, memperoleh tanah tersebut dengan cara diluar hukum atau dibawah tangan, yang seharusnya dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata ruang/ Badan Pertanahan Nasional bergerak cepat untuk menyelesaikan permasalahan ini, dengan cara mengeluarkan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Program ini ditetapkan oleh Presiden melalui Instruksi Presiden Republik Indonesia No.2 tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia ( Inpres Percepatan PTSL). Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 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. Namun persoalan yang membuat Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota merasakan dilema dalam pelaksanaan program PTSL, dengan target-target yang sangat tinggi dalam program PTSL dan dengan minimnya sumber daya manusia yang menjadi faktor utama timbulnya masalah-masalah lain dalam program PTSL.

### **Permasalahan**

Berdasarkan uraian pada latar belakang diatas, maka penulis merumuskan masalah yang akan diteliti sebagai berikut:

- 1) Bagaimana perlindungan hukum pendaftaran hak atas tanah melalui program PTSL?
- 2) Bagaimana kepastian hukum hak atas tanah dalam pendaftaran hak atas tanah melalui program PTSL ?

### **Kerangka Teori**

Dalam penelitian ini meletakkan sebuah teori untuk menjawab dan membahas terkait dengan topik, adapun kerangka teori yang di gunakan adalah:

#### **a. Teori Perlindungan Hukum**

Teori perlindungan hukum dipandang tepat sebagaimana dalam Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa: (Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, n.d.)

*“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.”*

Perlindungan hukum dalam hal ini ditujukan kepada pemegang hak atas tanah dengan di sertifikasinya obyek tanah dan selanjutnya diberikan sertifikat. Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.

Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam pendaftaran tanah dapat terwujud apabila dipenuhi 3 (tiga) syarat kumulatif, yaitu: (Santoso, 2010)

1. Penerbitan sertifikat tanahnya telah berusia 5 tahun atau lebih.
2. Proses penerbitan sertifikat tersebut didasarkan pada itikad baik
3. Tanahnya dikuasai secara fisik oleh pemegang hak atau kekuasaanya.

Negara hukum pada dasarnya bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi seluruh masyarakat.

b. Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian Hukum dipandang tepat dan dapat digunakan sebagai referensi dalam penelitian ini, menurut pandangan Bagir Manan, Kepastian Hukum tidak selalu sama dengan keadilan, bahkan ada kemungkinan saling bertolak belakang dengan keadilan. Tetapi tanpa kepastian akan menjadi sangat subyektif karena sepenuhnya tergantung pada sipembuat ketentuan atau yang mengendalikan kepastian. Keadilan yang seperti ini dapat melahirkan ketidakadilan. (Manan, 2009)

Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian. (Ali, 2009)

Kepastian hukum itu merupakan sebuah jaminan bagi anggota masyarakat, bahwa semuanya akan diperlakukan oleh Negara/penguasa berdasarkan peraturan hukum yang ada, dengan tidak dengan tindakan sewenang-wenang. (Syahrani, 2014)

Dalam hal ini pendaftaran tanah dilakukan agar penguasa tanah mempunyai bukti hak atas tanah tersebut, kata lainnya memberikan tanah tersebut kepastian hukum. Adapun kepastian hukum menurut Utrecht, mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan

yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

Penelitian ini merupakan karya sendiri yang dilakukan berdasarkan sudut pandang hukumpelaksanaan pendaftaran tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap. Sumber yang didapatkan peneliti dari studi kepustakaan yang menjadi rujukan, acuan, pemahaman teori dan pengutipan yang dapat dinyatakan kebenarannya. Peneliti melakukan perbandingan terhadap dua penelitian yang dilakukan sebelumnya yang termuat dan dirumuskan sebagai berikut:

**Judul:**Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)(Mujiburohman, 2018). Permasalahan dalam penelitian bagaimana biaya Pajak PPh dan BPHTB terhutang tanah absentee dan tanah terlantar?.

**Hasil yang diperoleh:**Berbagai regulasi dibuat dan disempurnakan dalam pelaksanaan PTSL untuk menciptakan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum, serta untuk mengurangi sengketa. Namun dalam tataran implementasi masih terdapat hambatan-hambatan yang berpotensi menjadi masalah di kemudian hari, di antaranya adalah: mengenai Pajak Tanah (PPh dan BPHTB terhutang), sumberdaya manusia, sarana dan prasana, permasalahan tanah absentee kelebihan maksimum dan tanah terlantar, masalah pengumuman data fisik dan data yuridis, masalah penerapan asas kontradiktur delimitasi dan pembuktian hak. Permasalahan-permasalahan tersebut berpotensi sengketa salah satu penyebabnya adalah kedudukan Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN No. 6 Tahun 2018, apabila di tinjau dalam teori hierarki peraturan perundang-undangan mempunyai derajat yang lebih rendah dibandingkan dengan pengaturan permasalahan yang telah diuraikan di atas. Di sisi lain isi dalam Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN No. 6 Tahun 2018 terdapat pertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi. Misalnya, ketentuan mengenai Pajak Tanah (PPh dan BPHTB) terhutang diatur dalam undang-undang berserta peraturan pelaksanaannya.

**Judul:**Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Manado(Mohammad & Herman Nayoan, 2018). Permasalahan dalam penelitian bagaimana pelaksanaan kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Manado?.

**Hasil yang diperoleh:** Bahwa keberhasilan suatu implementasi suatu kebijakan dipengaruhi oleh berbagai faktor, begitu juga dengan pelaksanaan PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) di Kota Manado. Dalam pendekatan

yang diteoremdkan oleh Edward III, terdapat empat variabel yang sangat menentukan keberhasilan implementasi suatu kebijakan, yaitu: komunikasi, sumber daya, disposisi, dan struktur birokrasi.

**Judul:** Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Secara Sistematis Lengkap Dengan Berlakunya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Di Kabupaten Sleman (Nugroho, 2017). Permasalahan dalam penelitian Bagaimana pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah secara sistematis lengkap dengan berlakunya peraturan menteri agraria dan tata ruang/ kepala badan pertanahan nasional nomor 35 tahun 2016? Serta Hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah secara sistematis lengkap?.

**Hasil yang diperoleh:** Bahwa tahap pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dari penetapan lokasi, pembentukan panitia adjudikasi, penyuluhan, pembentukan satuan tugas pengumpul data yuridis, pengumpulan data yuridis, pengolahan data yuridis dan pembuktian hak, pemeriksaan tanah dan pengukuran, pengumuman, penerbitan sertipikat, dan tahap terakhir penyerahan sertifikat maka Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Secara Sistematis Lengkap telah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 di Kabupaten Sleman. Hambatan yang terjadi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Secara Sistematis Lengkap di Kabupaten Sleman mempunyai beberapa hambatan dari segi Kantor Pertanahan, perangkat dusun, masyarakat dan hal-hal yang tidak terduga lainnya.

## B. Metode Penelitian

Metode yang di gunakan dalam Penelitian ini adalah Yuridis-Empiris. Metode yuridis-empiris dapat di definisikan sebagai penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum secara normatif (kodifikasi, Undang-Undang, atau kontrak) atau secara *In Action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Implementasi secara *In Action* tersebut merupakan fakta empiris dan berguna untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan oleh negara atau oleh pihak-pihak dalam kontrak. Implementasi secara *In Action* diharapkan akan berlangsung sempurna apabila rumusan ketentuan hukum normatifnya jelas dan tegas serta lengkap. (Muhamad, 2004)

## C. Hasil Dan Pembahasan

## **1. Perlindungan hukum hak atas tanah melalui program PTSL**

### **a. Pengertian Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum diartikan sebagai perlindungan terhadap harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenang-wenangan, tercapai atau tidaknya perlindungan hukum, pemerintah telah berupaya untuk melindungi hak-hak masyarakat, masyarakat yang menguasai tanahnya dengan dilakukannya pendaftaran tanah, untuk memberikan hak dan kewajiban terhadap subyek dari bidang tanah tersebut.

Perlindungan Hukum mempunyai 3 macam unsur, Unsur tindakan melindungi, Unsur adanya pihak-pihak yang melindungi dan Unsur cara melindungi, didalam PTSL mengenai tindakan melindunginya dilakukan pendaftaran tanah yang dilaksanakan melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, agar tanah-tanah yang dikuasai masyarakat terlindungi. Unsur adanya pihak-pihak yang melindungi dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ialah pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata ruang/ Badan pertanahan Nasional sebagai pihak yang melaksanakan program PTSL, dan unsur cara melindungi ialah bagaimana tahapan-tahapan yang dilakukan pemerintah dalam melaksanakan program PTSL sesuai dengan Undang-undang yang berlaku.

Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap sebagai bentuk pemerintah memberikan Perlindungan Hukum terhadap tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh rakyat, sebagai upaya pemerintah melindungi hak-hak rakyat dari kekuatan lain yang mengancam hak-haknya, dan memberikan kewajiban terhadap pemegang hak tersebut. Setiap hubungan hukum tentu menimbulkan hak dan kewajiban, selain itu masing-masing anggota masyarakat tentu mempunyai hubungan kepentingan yang berbeda-beda yang saling berhadapan dan berlawanan. Untuk mengurangi terjadinya konflik dan sengketa, maka hukum hadir untuk mengatur dan melindungi kepentingan tersebut yang dinamakan perlindungan hukum.

### **b. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. (Perangin, 2009)

Pengertian pendaftaran tanah berawal dari fungsinya sebagai suatu fiscal cadaster, setelah itu dengan pentingnya akan kepastian hak dan kepastian hukum

menyebabkan pendaftaran tanah menjadi suatu “*legal cadastre*”. Pendaftaran tanah yang merupakan fiscal cadaster, yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah, dalam rangka memenuhi kepentingan negara sendiri, yaitu untuk kepentingan pemungutan pajak tanah. (Harsono, 2005)

Menurut Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, n.d.):

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

Menurut Pasal 19 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, telah dijelaskan bahwa (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, n.d.):

*“Pendaftaran tanah adalah upaya yang diadakan pemerintah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum di bidang hak-hak atas tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”*

## **2. Kepastian hukum terhadap pendaftaran tanah melalui program PTSL**

### **a. Pengertian kepastian hukum**

Menurut pandangan Bagir Manan, Kepastian Hukum tidak selalu sama dengan keadilan, bahkan ada kemungkinan saling bertolak belakang dengan keadilan. Tetapi tanpa kepastian akan menjadi sangat subyektif karena sepenuhnya tergantung pada sipembuat ketentuan atau yang mengendalikan kepastian. Keadilan yang seperti ini dapat melahirkan ketidakadilan. (Manan, 2005)

Berkaitan dengan kepastian hukum untuk pendaftaran tanah, yang terpentingnya ialah berpedoman kepada undang-undang agar tidak terjadi multitafsir atau pertentangan, sehingga kepastian hukum itu sendiri dapat tercapai dan upaya perlindungan hukum pun berjalan sesuai dengan ketetapan. Syarat-syarat terjadinya kepastian hukum menurut ismail nurhasan dapat dijadikan alat tolak-ukur untuk menilai tercapai atau tidaknya kepastian hukum itu sendiri dalam pendaftaran tanah, dari pendapatnya yang menjelaskan bahwa dalam memberikan kepastian hukum harus

jelas ada konsep-konsep berdasarkan undang yang akhirnya membentuk pola yang mendeskripsikan perilaku, konsep-konsep inilah yang bisa disebut sebagai pendaftaran tanah yang akhir kegiatannya menerbitkan sertifikat yang didalamnya berisi hak-hak yang diberikan pemerintah kepada pemohon/ subyek tanahnya.

Kepastian hukum juga menurut pendapat beliau harus mempunyai kejelasan mengenai hierarkinya, sah atau tidak dan mengikat atau tidaknya undang-undang yang dilakukan sebagai pedoman berperilaku, dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pelaksanaannya dipedomani dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Permen No.6 tahun 2018 tentang PTSL), namun mengenai hierarkinya, tentu kegiatan pendaftaran tanah harus berpedoman kepada Peraturan Pemerintah Nomor. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan tidak boleh terjadi perbedaan dalam hal PP 24 tahun 1997 dengan Permen ATR/ BPN Nomor 6 tahun 2018.

#### **b. Pengertian Sertipikat Tanah**

Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh Pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, hal ini berlaku selama belum berhasil dibuktikan, sebaliknya oleh sementara pihak dinilai dapat melemahkan kedudukan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, akan tetapi dengan adanya Pasal 40 yaitu dengan adanya tenggang waktu 5 tahun untuk mengajukan gugatan maka kepastian itu justru lebih terjamin.(Soejono, 2007)

UUPA tidak menyebut nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Baru pada Pasal 13 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa(Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, n.d.):

*“Surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat, yaitu salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”.*

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang diterapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan

perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Berkaitan dengan hal itu, pengertian program PTSL dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 6 tahun 2018 adalah:(Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 6 tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Dan Lengkap, n.d.)

*“Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 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”.*

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak, yang berupa sertifikat. Pengertian sertifikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, 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.

### **c. Tahapan Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah**

Sertifikat tanah sebagai tanda bukti hak terbagi menjadi beberapa macam sertifikat/tanda bukti hak, dalam proses penerbitan sertipikat tentunya melalui tahapan tahapan sebagaimana di atur dalam Peraturan Perundang-undangan, tahapan tersebut berbeda beda sesuai dengan permohonan sertipikat yang akan diterbitkan, baik mengenai subyeknya apakah perorangan atau badan hukum ataupun mengenai obyek tanahnya apakah tanah Negara atau tanah Milik Adat, pembuktian hak baru atau pembuktian hak lama, dalam penulisan ini penulis lebih *focus* menguraikan tahapan proses penerbitan sertipikat pertama kali untuk Hak Milik Perorangan yang berasal dari pembuktian hak lama. Sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Bagian Kesatu Mengenai Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali, pada Pasal 13 ayat (1) menyebutkan bahwa (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, n.d.):

*“Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik”.*

Berkaitan dengan hal itu salah satu hal penting untuk terpenuhinya kepastian hukum hak atas tanah adalah asas publisitas, untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian kepemilikan tanah maka dilaksanakan pengumuman data fisik dan data yuridis, hal tersebut diatur dalam Pasal 26 PP No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

#### **D. Simpulan**

1. Perlindungan hukum mengenai pendaftaran tanah melalui PTSL mengikuti aturan yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan dalam hal ini Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah dilakukan agar penguasa tanah mempunyai bukti hak atas tanah dengan kata lain memberikan tanah tersebut kepastian hukum. Adapun kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.
2. Kepastian hukum dalam hal Pendaftaran Tanah dilakukan untuk diterbitkannya sertifikat, sertifikat sebagai tanda bukti hak yang sah menurut undang undang. Dengan diterbitkannya sertifikat merupakan tujuan dari pendaftaran tanah yaitu memberikan kepastian hukum yang paling terpenting adalah peraturannya, terlepas peraturan itu adil atau tidak adil dan bermanfaat bagi masyarakat atau tidak.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

##### **1) Buku:**

- Ali, A. (2009). *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Jakarta: Gunung Agung.
- Gunanegara. (2017). *Hukum Pidana Agraria*. Jakarta: Tatanusa.
- Harsono, B. (2005). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Bandung: djambatan.

- Manan, B. (2005). *Sistem Peradilan Berwibawa Suatu Pencarian*. Yogyakarta: FH UH.
- Manan, B. (2009). *Sistem Peradilan Berwibawa Suatu Pencarian*. Yogyakarta: FH UH.
- Muhamad, A. (2004). *Hukum Dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Perangin, E. (2009). *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo. 1994.Hlm 17. Jakarta: Raja Grafindo.
- Santoso, U. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Soejono, A. (2007). *Prosedur Pendaftaran Tanah tentang Hak milik, Hak sewa Guna, dan Hak Guna Bangunan*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Supriadi. (2009). *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syahrani, R. (2014). *Kata-Kata Kunci Mempelajari Ilmu Hukum*. Bandung: Alumni.
- Usman, S. (2009). *Hukum Agraria Di Indonesia*. Serang: IAIN Suhada Press.

## 2) Peraturan Perundang-Undang

*Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.*

*Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.*

*Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 6 tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Dan Lengkap.*

*Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.*

*Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.*

## 3) Jurnal

Mohammad, A. N., & Herman Nayoan, J. K. (2018). Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Manado. *Jurnal Jurusan Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial Dan Politik Universitas Samratulangi Manado, Vol 1 No 1.*

Mujiburohman, D. A. (2018). Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

(PTSL). *Jurnal Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Vol 4 No 1.*

Nugroho, R. N. (2017). Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Secara Sistematis Lengkap Dengan Berlakunya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Di Kabupaten Sleman. *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.*