



**KAJIAN HUKUM PENERAPAN PROGRAM PENDAFTARAN  
TANAH SISTEMATIS LENGKAP UNTUK MENCAPAI  
KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH**

**(Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional Kota Binjai)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas-Tugas Dan Syarat-Syarat  
Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh :**

**SEPTINO RAY AGATHA SITEPU**

**NPM : 1516000076  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Konsentrasi : Hukum Perdata**

**FAKULTAS SOSIAL SAINS  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI  
MEDAN**

**2020**

## ABSTRAK

### **Kajian Hukum Penerapan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Untuk Mencapai Kepastian Hukum Hak Atas Tanah**

**(Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional Kota Binjai)**

**Septino Ray Agatha Sitepu\***  
**Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn.\*\***  
**H. Muchtar, S.H., SpN., M.H.\*\***

Tanah memiliki arti penting dalam kehidupan manusia yang dapat dijadikan sarana untuk mencapai kesejahteraan hidup sehingga diperlukan adanya campur tangan dari Pemerintah. Pendaftaran tanah merupakan salah satu upaya pemerintah dalam rangka tertib administrasi terhadap kepemilikan hak atas tanah, melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap pendaftaran tanah dilakukan secara serentak dalam satu tahun anggaran. Rumusan masalah yang menjadi pokok pembahasan adalah bagaimana landasan hukum pendaftaran tanah sistematis lengkap, bagaimana mekanisme pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Indonesia, dan apakah program pendaftaran tanah sistematis lengkap dapat memberikan kepastian hukum hak atas tanah bagi masyarakat di Kota Binjai.

Penelitian ini adalah penelitian hukum empiris dengan metode penelitian lapangan (*field research*) dengan metode wawancara di mana dalam penelitian ini penulis mengkaji mengenai pendaftaran tanah sistematis lengkap di kota Binjai.

Pengaturan tentang pendaftaran tanah sistematis lengkap diatur dalam raturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Sistematis Lengkap, sebagai turunan dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 199 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam pelaksanaannya pendaftaran tanah sistematis lengkap memiliki beberapa tahapan mulai dari perencanaan, penetapan lokasi, persiapan, hingga penerbitan sertifikat, serta pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan, hingga pelaporan. Pendaftaran tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap dapat memberikan kepastian hukum dalam kepemilikan hak atas tanah, pelekatan hak yang diberikan melalui pendaftaran tersebut akan menerbitkan sertipikat tanah yang secara otomatis akan memberikan kepastian hukum terhadap tanahnya.

Dalam penelitian ini dapat disimpulkan bahwa secara keseluruhan Badan Pertanahan Nasional Kota Binjai telah menjalankan tugas dan fungsinya dengan baik. Namun kuota terhadap peserta dalam program PTSL tersebut hendaknya ditambahkan.

**Kata Kunci: *Kajian Hukum, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Kepastian Hukum, Hak Atas Tanah***

-----

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK.....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>BAB I    PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian .....	6
E. Keaslian Penelitian.....	7
F. Tinjauan Pustaka .....	10
G. Metode Penelitian.....	15
H. Sistematika Penulisan.....	17
<b>BAB II    LANDASAN HUKUM PENDAFTARAN TANAH           SISTEMATIS LENGKAP DI INDONESIA</b>	
A. Pengaturan Tentang Hak Atas Tanah Dalam Undang-Undang Pokok Agraria .....	19
B. Pengaturan Pendaftaran Tanah Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah .....	27

C. Asas-Asas Dalam Pendaftaran Tanah .....	32
<b>BAB III MEKANISME PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KOTA BINJAI</b>	
A. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap .....	36
B. Tujuan dan Kriteria Golongan Peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap .....	40
C. Tahapan Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap .....	42
<b>BAB IV PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DAPAT MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH BAGI MASYARAKAT DI KOTA BINJAI</b>	
A. Jumlah Permohonan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Binjai .....	54
B. Hambatan - Hambatan Dalam Melaksanakan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap .....	58
C. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Memberikan Kepastian Hukum Bagi Masyarakat di Kota Binjai .....	60
<b>BAB V PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	65
B. Saran .....	66
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>67</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel 1. Luas Wilayah Tiap Kecamatan Di Kota Binjai.....</b>	<b>55</b>
---	-----------

## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar 1. Alur Pelaksanaan Program PTSL.....</b>	<b>44</b>
<b>Gambar 2. Peta Wilayah Kota Binjai.....</b>	<b>55</b>
<b>Gambar 2.1 Diagram Tanah Terdaftar di Kota Binjai Tahun 2018..</b>	<b>56</b>

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah memiliki arti penting dalam kehidupan manusia yang dapat dijadikan sarana untuk mencapai kesejahteraan hidup bangsa Indonesia, sehingga diperlukan adanya campur tangan dari Pemerintah. Untuk mengatur hal tersebut telah diamanatkan didalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia atau disebut dengan UUD 1945 yang mengatakan bahwa “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Oleh karena itu, dasar ketentuan dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 Jo. Pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Republik Indonesia atau disebut dengan UUPA, maka bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.<sup>1</sup>

Dalam Pasal 2 Ayat (3) UUPA dapat diartikan bahwa wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara atas bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu dipergunakan untuk kepentingan kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan

---

<sup>1</sup> G. Kartasapoetra dkk, *Hukum Tanah, Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 1991, hal. 01.

Negara yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur. Dengan begitu, Pemerintah menetapkan adanya politik hukum pertanahan sebagai kebijakan yang berkaitan dengan pertanahan.<sup>2</sup>

Sementara itu, didalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA disebutkan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”. Ketentuan tersebut ditujukan kepada Pemerintah untuk mewujudkan terselenggaranya pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia. Untuk itu, pemegang hak atas tanah yang bersangkutan berhak mendaftarkan tanahnya dengan tujuan untuk memperoleh tanda bukti yang sah berupa sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat sebagai pemegang hak atas tanahnya.

Selanjutnya, pelaksanaan pendaftaran tanah hendaknya dilaksanakan di setiap daerah dan pemerintah bertanggungjawab pada hal tersebut. Namun, permasalahan yang timbul dari pelaksanaan pendaftaran tanah ialah masih banyaknya masyarakat yang enggan mendaftarkan tanahnya dikarenakan masyarakat mempunyai pandangan bahwa untuk mengurus dan mendaftarkan tanah yang dimilikinya sangat memakan waktu yang lama, biaya yang mahal, dan cenderung berbelit-belit, serta minimnya pengetahuan masyarakat mengenai kelebihan dari pendaftaran tanah.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Achmad Rubaie, “*Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*”, Pusderankum dan Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hal.02

<sup>3</sup> Aditya Nursamsi Mohammad, dkk, “*Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Manado*”, Jurnal Jurusan Ilmu Pemerintahan, Volume 1 No.1 Tahun 2018, Fakultas Ilmu Sosial dan Politik Universitas Sam Ratulangi, Manado, hal.03.

Selain itu, minimnya sosialisasi yang dilakukan oleh pemerintah untuk mengingatkan pentingnya pendaftaran tanah kepada masyarakat juga menjadi salah satu kendala untuk mewujudkan ketertiban administrasi dan tertib hukum dalam memenuhi tuntutan masyarakat Indonesia.<sup>4</sup>

Jika dilihat dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa tujuan dari pendaftaran tanah ialah 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. Namun, pelaksanaannya untuk mewujudkan tanah terdaftar di seluruh Indonesia, pada kenyataannya belum menghasilkan pendaftaran tanah yang memuaskan.

Sebelumnya, Pemerintah dalam hal ini adalah lembaga pemerintah non-departemen yaitu Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut ATR/BPN) mempunyai kewenangan pendaftaran tanah yang telah berupaya untuk percepatan pendaftaran tanah dengan berbagai program/proyek dengan segala keterbatasannya. Adapun Program/proyek yang telah ada sebelumnya seperti, percepatan pendaftaran tanah melalui Proyek Administrasi Pertanahan (PAP), *Land Management and Policy Development Project (LMPDP)* atau proyek ajudikasi,

---

<sup>4</sup> Karina Gita Sahprada, “Pendaftaran Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Bandar Lampung”, Jurnal Ilmiah, Volume 5, No.1 Tahun 2018, Universitas Lampung, Bandar Lampung, hal.02.

Larasita, dan Program Nasional Agraria (PRONA) yang belum dapat mencapai target pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.<sup>5</sup>

Untuk itu, ATR/BPN (Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional) kembali mengeluarkan sebuah kebijakan yang disebut Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (selanjutnya disebut PTSL). Program ini dibentuk berdasarkan Peraturan Menteri Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan diubah menjadi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Pada tahun 2017 PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) pertama kali dilaksanakan dan dikenal masyarakat dengan nama PRONA (Proyek Operasi Agraria Nasional). Pembaharuan terakhir terhadap peraturan tersebut dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Penerbitan sertifikat tanah dari program PTSL pada dasarnya tidak jauh berbeda dengan penerbitan sertifikat tanah melalui program PRONA yang sama-sama

---

<sup>5</sup> Jurnal Agraria dan Pertanahan, "*Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*", diakses pada tanggal 21 Agustus 2019, Pukul : 14:00 WIB, <https://jurnalbhumi.stpn.ac.id/index.php/JB/article/view/217/204>

dilaksanakan secara gratis, persyaratan dari pendaftaran hak, dan penerbitan serta pelayanan dari Kantor Pertanahan (ATR/BPN).

Hanya saja yang membedakannya yaitu melalui program PRONA, pendataan penerima sertifikat PRONA dilakukan secara merata diseluruh desa dan kelurahan dalam satu kabupaten/kota dan PRONA hanya menerbitkan sertifikat tanah tidak menyeluruh pada semua bidang tanah yang tidak bersertifikat dalam satu daerah. Sedangkan program PTSL, pendataannya dilakukan terpusat di satu desa/kelurahan dan seluruh bidang tanah dalam daerah tersebut yang belum memiliki sertifikat akan dibuatkan.

Pelaksanaan PTSL di Kota Binjai merupakan program nasional terhadap reformasi agraria dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada masyarakat pada kepemilikan hak atas tanah yang mereka miliki, implementasi terhadap PTSL tersebut telah terlaksana sejak tahun 2017, akan tetapi bagaimana program PTSL tersebut dapat memberikan kepastian hukum terhadap masyarakat yang memiliki tanah di kota binjai? Bagaimana mekanismenya? Apakah program tersebut bermanfaat bagi masyarakat kota Binjai? Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk meneliti masalah tersebut dalam bentuk skripsi dengan judul :

**“Kajian Hukum Penerapan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Untuk Mencapai Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah” (Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional Kota Binjai).**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Landasan Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Indonesia ?
2. Bagaimana Mekanisme Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Binjai ?
3. Apakah Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dapat Memberikan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Bagi di Kota Binjai ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Setiap penelitian yang dilakukan memiliki tujuan yang diharapkan, begitu juga dengan skripsi ini, adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui sejarah, penyebab, dan pengaturan hukum yang digunakan untuk menerapkan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Indonesia.
2. Untuk mengetahui mekanisme atau cara yang digunakan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Binjai dalam mewujudkan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap.
3. Untuk mengetahui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dapat Memberikan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Bagi di Kota Binjai.

## **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis bersifat pengembangan ilmu pengetahuan, khasanah dan wawasan serta peningkatan mutu pengetahuan.

2. Manfaat Akademis

Manfaat akademis merupakan salah satu syarat dalam menyelesaikan program pendidikan sarjana hukum di Fakultas Sosial Sains, Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

### 3. Manfaat Praktis

Manfaat praktis diharapkan dapat diambil oleh pembuat kebijakan, penegakan hukum dan masyarakat secara keseluruhan, yang artinya bahwa penelitian ini dapat dimanfaatkan oleh masyarakat dalam kehidupan sehari-hari.

## **E. Keaslian Penelitian**

1. Penelitian yang dilakukan oleh M. Dani Fadhlurrohman (Dompur, 2018) dengan judul penelitian “Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 di Kabupaten Dompur”. Penelitian tersebut mengambil rumusan masalah yaitu:

- 1) Bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 Di Kabupaten Dompur?
- 2) Apa yang menjadi faktor kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Dompur?

Kesimpulan pada penelitian tersebut menyatakan bahwa:

- 1) Program PTSL akan dilaksanakan secara rutin setiap tahunnya, dimana sebagian besar sumber dananya ditanggung oleh Pemerintah, serta tahap-tahap dalam pelaksanaan PTSL di Kabupaten Dompur sudah dapat

berjalan dengan baik dan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 12 Tahun 2017.

- 2) Faktor-faktor yang menjadi kendala dalam pelaksanaan PTSL di Kabupaten Dompu, antara lain: Tingkat pendidikan masyarakat yang masih sangat rendah, Pemohon PTSL susah untuk dihadirkan pada saat kegiatan pengukuran karena adanya beberapa kesibukan, Pemohon tidak melakukan pemasangan tanda batas dengan beberapa alasan, Kelengkapan pengumpulan syarat administrasi oleh para pemohon, dan Sebagian besar kondisi geografis wilayah Kabupaten Dompu atau lokasi dalam pelaksanaan program PTSL merupakan bukit-bukit curam.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Karina Gita Sahprada (Lampung, 2008) dengan judul penelitian “Pendaftaran tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kota Bandar Lampung”. Penelitian tersebut mengambil rumusan masalah yaitu:

- 1) Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kota Bandar Lampung?
- 2) Bagaimana hambatan yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap?

Kesimpulan pada penelitian tersebut menyatakan bahwa:

- 1) Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tanah yang belum bersertifikat berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor

- 1 Tahun 2017 meliputi: penetapan lokasi kegiatan PTSL, pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi PTSL, penyuluhan, pengumpulan data fisik dan data yuridis bidang tanah, pemeriksaan tanah, pengumuman data fisik dan data yuridis bidang tanah serta pembuktian hak, penerbitan keputusan pemberian atau pengakuan hak atas tanah, pembukuan dan penerbitan sertipikat hak atas tanah serta penyerahan sertipikat hak atas tanah.
- 2) Hambatan-hambatan Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah adanya sanggahan atau keberatan dari pihak-pihak lain terhadap proses pendaftaran tanah melalui PTSL yang dilaksanakan oleh pendaftar, pemohon sulit dalam melengkapi persyaratan permohonan pendaftaran tanah melalui PTSL, dan masih rendahnya pemahaman masyarakat terhadap hukum dibidang pertanahan.
3. Penelitian yang dilakukan oleh Rachmad Nur Nugroho (Sleman, 2017) dengan judul penelitian “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”. Penelitian tersebut mengambil rumusan masalah sebagai berikut:
- 1) 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?

- 2) Hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah secara sistematis lengkap tersebut diatas?

Kesimpulan pada penelitian tersebut menyatakan bahwa:

- 1) 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.
- 2) 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.

## **F. Tinjauan Pustaka**

### **1. Pengertian Kajian Hukum**

Kajian Hukum atau ilmu pengetahuan hukum merupakan suatu pengetahuan yang objeknya adalah hukum dan khusus mengajarkan perihal

hukum dalam segala bentuk dan manifestasinya.<sup>6</sup> Adanya Kajian Hukum timbul karena manusia berusaha berkarya terus-menerus untuk mencari kebenaran tentang sesuatu yang memiliki cirri-ciri sistematis, logis, empiris, metodis, umum dan akumulatif. Kemudian, kebenaran yang diperoleh mengenai sistematika hukum dan kaidah-kaidah hukum tersebut ditelaah dan dipelajari dengan sebaik-baiknya sehingga secara objektif mampu menjelaskan keadaan hukum pada setiap saat, demi dapat berperannya hukum sebagai sarana untuk ketertiban, keadilan, dan pendorong terciptanya kesejahteraan bagi masyarakat, Bangsa dan Negara.<sup>7</sup>

## 2. Kepastian Hukum

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan kepada para pemegang hak atas tanah, penyelenggaraan pendaftaran tanah dari beberapa kalangan seperti pemerintah dan seluruh lapisan masyarakat memerlukan dukungan khususnya dukungan dari pemegang hak atas tanah. Tujuan kepastian hukum dalam bidang pertanahan, khususnya pendaftaran tanah adalah untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.<sup>8</sup>

Berdasarkan Pasal 19 Ayat (1) dan Ayat (2) huruf c UUPA dijelaskan bahwa Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan

---

<sup>6</sup> Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto, dalam R. Soeroso, "*Pengantar Ilmu Hukum*", Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hal.4-5.

<sup>7</sup> Soedjono Dirdjosisworo, "*Pengantar Ilmu Hukum*", cetakan ke-7, Raja Grafindo Persada Jakarta, 2001, hal.42.

<sup>8</sup> Elza Syarief, "*Persertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*", Cetakan I, PT. Gramedia Jakarta, 2014, hal.16.

pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah serta memberikan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku berupa sertipikat yang sebelumnya telah diteliti dan ditetapkan batas-batas tanah dengan menggunakan sistem *contradictioire delimitate*.<sup>9</sup> Dengan begitu, masyarakat memperoleh perlindungan hukum hak atas tanah.

### 3. Pendaftaran Tanah

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 sertipikat sebagai 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.<sup>10</sup> Adapun Pendaftaran Tanah dilaksanakan melalui dua sistem, yaitu :

#### a. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian

---

<sup>9</sup> *Ibid*, hal.18.

<sup>10</sup> Boedi Harsono, "*Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*", jilid 1, Hukum Tanah Nasional, Jakarta, Djambatan, Edisi Revisi 1999, hal.460.

wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah ini dilaksanakan atas permintaan pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya. Dalam hal ini, pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan dengan dibantu oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu.<sup>11</sup>

b. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum di daftar dalam wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah ini diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Agraria / Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional dengan dibantu oleh panitia adjudikasi yang ditunjuk sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>12</sup>

Pendaftaran tanah yang diakui di Indonesia memiliki beberapa jenis hak yang dapat di daftarkan, berdasarkan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jenis hak atas tanah yakni: bidang-bidang tanah yang

---

<sup>11</sup> Aartje Tehupeior, "*Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*", Jakarta, Penebar Swadaya Grup, 2012, hal.15-16.

<sup>12</sup> *Ibid*, hal.14-15.

dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan, dan tanah Negara.

#### **4. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap**

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang populer dengan istilah sertipikasi tanah ini merupakan wujud pelaksanaan kewajiban pemerintah untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah masyarakat. Selain itu nantinya masyarakat yang telah mendapatkan sertipikat dapat menjadikan sertipikat tersebut sebagai modal pendampingan usaha yang berdaya dan berhasil guna bagi peningkatan kesejahteraan hidupnya.

Berdasarkan Pasal 1 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 menjelaskan bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap merupakan kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satuatau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Data Fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan, Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum atau status penguasaan bidang tanah dan

satuan rumah susun yang terdaftar, pemegang hak atau pihak yang menguasai, dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Sifat Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan tentang sesuatu hal di daerah tertentu dan pada saat tertentu. Biasanya dalam penelitian ini, peneliti sudah mendapatkan atau mempunyai gambaran yang berupa data awal tentang permasalahan yang akan diteliti. Dalam penelitian deskriptif seorang peneliti sudah sering menggunakan teori-teori dan mungkin juga hipotesa-hipotesa. Penelitian deskriptif bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat. Penelitian ini bertujuan untuk meninjau bagaimana tentang kajian hukum penerapan program pendaftaran tanah sistematis lengkap untuk mencapai kepastian hukum pendaftaran tanah bagi masyarakat di Badan Pertanahan Nasional Kota Binjai

### **2. Tipe Penelitian**

Tipe penelitian adalah tipe kualitatif, penelitian kualitatif yang datanya langsung diambil di lapangan yang digunakan untuk meneliti kondisi obyek yang alamiah, penelitian ini bertujuan untuk mencari kebenaran sejati, selain itu

penelitian ini berusaha untuk menemukan gejala-gejala hukum yang sedang berkembang di kalangan masyarakat.

### 3. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris, penelitian hukum empiris dilakukan untuk melihat suatu kebenaran dan kenyataan hukum yang terjadi di masyarakat dengan melihat dari sudut pandang empiris.

### 4. Metode Pengumpulan Data

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode lapangan (*field research*). Pengumpulan data dilakukan dengan teknik wawancara. Wawancara yang dilakukan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah program pendaftaran tanah sistematis lengkap untuk mencapai kepastian hukum pendaftaran tanah bagi masyarakat telah diterapkan di Badan Pertanahan Nasional Kota Binjai.

### 5. Jenis Data

Jenis data pada penelitian ini dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung di lapangan sebagai data primer dan data-data yang bersumber dari bahan pustaka sebagai data sekunder yang nantinya dapat digunakan sebagai data dalam melakukan penelitian. Penelitian ini berfokus untuk mendapatkan data-data mengenai sudah ada atau belum diterapkannya program pendaftaran tanah sistematis lengkap dalam pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional Kota Binjai dengan mendapatkan data primer yang bersumber dari

hasil wawancara dengan instansi terkait yang bertugas untuk mencapai kepastian hukum pendaftaran tanah.

Namun sebelum melakukan penelitian dilapangan, peneliti diharuskan terlebih dahulu memiliki data sekunder yang dapat berupa bahan kepustakaan seperti buku-buku yang berkaitan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang penebangan hutan secara liar, serta bahan kepustakaan lain seperti jurnal-jurnal ilmiah yang dianggap berkaitan dengan penelitian ini.

#### 6. Analisis Data

Analisis data yang di gunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif oleh karena penelitian ini bersifat deskriptif yang ditujukan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala-gejala lainnya. Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini bukanlah berupa angka-angka melainkan berupa fakta-fakta,kasus-kasus yang ada.

### **H. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan skripsi ini secara keseluruhan terbagi dalam 5 (lima) bab dan terdiri dari beberapa sub bab yang menguraikan permasalahan dan pembahasan secara tersendiri dalam konteks yang saling berkaitan satu sama lain. Sistematika penulisan skripsi ini secara terperinci adalah sebagai berikut:

**BAB I :** Berisikan pendahuluan terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

- BAB II : Berisikan tentang landasan hukum pendaftaran tanah sistematis lengkap yang terdiri dari Pengaturan tentang hak atas tanah dalam dalam sistem hukum di Indonesia, pengaturan pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan asas-asas dalam pendaftaran tanah.
- BAB III : Berisikan mekanisme pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kota Binjai yang terdiri dari pendaftaran tanah sistematis lengkap dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, tujuan dan kriteria golongan peserta pendaftaran tanah sistematis lengkap, dan tahapan pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap,
- BAB IV : Adalah pembahasan mengenai Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dapat Memberikan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Bagi di Kota Binjai yang terdiri dari jumlah permohonan program pendaftaran tanah sistematis lengkap, hambatan-hambatan dalam melaksanakan program pendaftaran tanah sistematis lengkap, dan program pendaftaran tanah sistematis lengkap dapat memberikan kepastian hukum hak atas tanah bagi di kota binjai.
- BAB V : Penutup terdiri dari kesimpulan dan saran.

## BAB II

### LANDASAN HUKUM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI INDONESIA

#### A. Pengaturan Tentang Hak Atas Tanah Dalam Undang-Undang Pokok Agraria

Sebelum diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sistem hukum tanah di Indonesia bersifat dualisme, dimana diberlakukannya Hukum Tanah Adat yang bersumber dari Hukum Adat dan diakui pula peraturan-peraturan mengenai tanah yang didasarkan atas Hukum Barat. Dalam hukum tanah adat, Hak-hak atas tanah dikenal dengan Hak Pertuanan. Hak Pertuanan hanya diberikan kepada anggota persekutuan masyarakat hukum adat dengan membuka tanah (*ontginningsrecht*) yaitu adanya penyelenggaraan suatu hubungan perorangan terhadap sebidang tanah dari bagian lingkungan Hak Pertuanan, yang menggunakan Hak Pertuanannya tidak hanya untuk kepentingan sendiri melainkan untuk kepentingan masyarakat dengan cara membuat tanda-tanda di sekitar tanah oleh para tokoh adat dan masyarakat setempat.<sup>13</sup>

Selain itu, Hak Pertuanan atau *beschikkingsrecht* dapat diberikan kepada orang lain, yang hanya boleh memungut hasil dari tanah dengan batasan waktu tertentu, dan atau sudah membayar dana pengakuan dimuka serta dana ganti rugi dikemudian hari. Di samping itu, orang lain tidak diperbolehkan memiliki Hak Pertuanan untuk memiliki tanah dikarenakan adanya prinsip bahwa tanah persekutuan tidak dapat

---

<sup>13</sup> Ter Har Bzn, *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1981, hal. 71.

dipindah-tangankan (*onvervreemdbaarheid*). Dengan demikian, hal yang dapat menimbulkan konflik di bidang pertanahan dari Hukum Adat adalah karena tidak jelasnya pembatasan daerah atau tanah persekutuan, yang artinya ukuran yang digunakan dalam bidang pertanahan menurut hukum adat adalah konstruksi yuridis yang abstrak, sehingga batas-batas pertanahan antara persekutuan hukum adat yang satu dengan yang lainnya tidaklah jelas adanya.<sup>14</sup> Oleh karena itu, diperlukannya pemerintah atau penguasa yang lebih tinggi untuk membuat peraturan yang memiliki atau menjamin kepastian hukum.

Dalam Hukum Barat, sejarah hukum agraria kolonial di Indonesia diawali oleh perkumpulan dagang yang disebut *Vereenigde Oost-Indische Compagnie* (VOC) di tahun 1602-1799 dengan sistem perdagangan *Verpelichie Leverantie dan Contingenten*, yaitu menyerahkan hasil bumi dengan harga yang sudah ditentukan dan hasil bumi yang diserahkan dipandang sebagai pajak tanah.<sup>15</sup> Namun, hal tersebut gagal dan kemudian dibentuk *Landrent* (pajak tanah) oleh Pemerintahan Inggris di tahun 1811,<sup>16</sup> akan tetapi gagal kembali dan terakhir diterapkannya sistem tanam paksa (*Cultuurstelsel*) oleh pemerintahan *Van den Bosch* di tahun 1830 yang akhirnya mendatangkan kritik habis-habisan oleh Edouward Douwes Dekker yang kemudian mengeluarkan kebijakan *Regerings Reglement*.<sup>17</sup>

---

<sup>14</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hal. 35.

<sup>15</sup> Muchsin, Imam Koeswahyono, dan Soimin, *Hukum Agraria dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung 2007, hal. 09.

<sup>16</sup> *Ibid*, hal. 12.

<sup>17</sup> Gunawan Wiradi, *Reforma Agraria Perjalanan yang Belum Berakhir*, Konsorsium Pembaruan Agraria, Bandung, 2009, hal. 70.

Dengan harapan dapat memberikan jaminan kepastian hukum untuk rakyat Indonesia, Ter Haar dan Van Vollenhoven mencoba untuk mengatur dan mempelajari hukum adat untuk mencatat kaidah-kaidah sosial adat, komunitas-komunitas dengan sanksi-sanksi yang berkaitan dengan urusan keagrarian, serta untuk menjelaskan sifat atau ciri khusus sebagai tanda-tanda pengenal Hukum Pertanahan dan Keagrariaan Adat Indonesia. Dengan demikian, hasil dari penelitian mereka menyatakan bahwa hukum negara yang diterapkan oleh badan-badan yudisial pemerintah kolonial menjadi tidak banyak menyimpang dari hukum yang hidup di tengah-tengah masyarakat.<sup>18</sup>

Selanjutnya, Pemerintahan Belanda mengeluarkan suatu produk hukum untuk mengatur kebijakan pertanahan melalui politik dagang dengan memberlakukan Undang-Undang Hukum Perdata Barat (*Nederlands Burgelijk Wetboek*) yang baru, yang dikenal di Indonesia dengan istilah KUHPerduta Indonesia dan *Agrarische Wet Staatsblad* 1870 Nomor 55, yang memberi hak *Eigendom* (hak milik), hak *Erfpacht* (hak guna usaha), hak *Opstal* (hak numpang karang atau hak guna usaha), dan hak *Gebruik* (hak pakai) pada rakyat Indonesia.<sup>19</sup> Adapun kodifikasi hukum berlangsung untuk pertama kali, dengan bagian BW berlaku khusus untuk golongan Eropa,

---

<sup>18</sup> Soetandyo Wignjosoebroto, *Untuk apa Pluralisme Hukum? Regulasi, Negoisasi, dan Perlawanan dalam Konflik Agraria di Indonesia*, Epistema Institue, Jakarta, 2011, hal. 29.

<sup>19</sup> Herman Soesangobeng, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*, STPN Press, Yogyakarta, 2012, hal. 37.

kemudian berlaku juga untuk golongan Timur Asing sejak tahun 1855 dan untuk golongan Bumiputera berlaku hukum masing-masing yakni Hukum Adat.<sup>20</sup>

Namun, pada kenyataannya hak *Eigendom*, hak *Erfpacht*, hak *Opstal*, dan hak *Gebruik* tidaklah diberikan kepada rakyat Indonesia, melainkan Pemerintahan Belanda memberlakukan hak *Eigendom*, hak *Erfpacht*, dan hak *Opstal*, dan hak *Gebruik* untuk menciptakan kepentingan-kepentingan atas segala sumber-sumber kehidupan di Indonesia.<sup>21</sup>

Dalam hukum tanah nasional terdapat hubungan fungsional antara hukum adat dengan hukum tanah nasional. hukum adat tentang tanah memiliki unsur kepemilikan yang lebih bersifat perdata sehingga memungkinkan suatu tanah dimiliki oleh perseorangan, sedangkan unsur tugas pengaturan dan kewenangan lebih bersifat hukum publik yang didelegasikan pada penguasa adat. Kemudian konsep ini diadaptasikan dalam hukum tanah nasional menjadi hukum tanah nasional tugas pengaturan dan kewenangan lebih bersifat hukum publik didelegasikan pada negara dapat ditemukan pada Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa berdasarkan hak menguasai Negara diberi wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;

---

<sup>20</sup> Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Gramedia, Jakarta, 2014, hal. 101.

<sup>21</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Fajar Interpretama Offset, Jakarta, 2009, hal. 24.

- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan luar angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan luar angkasa.

Setelah berlakunya UUPA, maka semua hak-hak barat yang belum dibatalkan sesuai ketentuan sebagaimana tersebut diatas, dan masih berlaku tidak serta merta hapus dan tetap diakui, akan tetapi untuk dapat menjadi hak milik atas tanah sesuai dengan sistem yang diatur oleh UUPA, harus terlebih dahulu dikonversi menurut dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan konversi dan aturan pelaksanaannya. Dalam Pelaksanaan konversi tersebut ada beberapa prinsip, yaitu:<sup>22</sup>

1. Prinsip Nasionalitas

Dalam Pasal 9 UUPA, secara jelas menyebutkan bahwa hanya warga negara Indonesia saja yang boleh mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa. Badan-badan hukum Indonesia juga mempunyai hak-hak atas tanah, tetapi untuk mempunyai hak milik hanya badan-badan hukum yang ditunjuk oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, antara lain: Bank-bank yang didirikan oleh oleh negara, perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1963, badan-badan keagamaan yang

---

<sup>22</sup> Ulfia Hasanah, *Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960*, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 2 No. 2, Februari 2012, hal. 203.

ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar pendapat Menteri Agama, dan badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian atau mendengar Menteri Sosial.<sup>23</sup>

2. Pengakuan hak-hak tanah terdahulu

Ketentuan konversi di Indonesia mengambil sikap atas masalah hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA, yaitu hak-hak yang pernah tunduk kepada hukum barat maupun hukum adat yang secara keseluruhan akan masuk melalui lembaga konversi ke dalam sistem dari UUPA.<sup>24</sup>

3. Penyesuaian pada ketentuan konversi

Sesuai dengan Pasal 2 dari ketentuan konversi maupun Surat Keputusan Menteri Agraria maupun dari edaran-edaran yang diterbitkan, maka hak-hak atas tanah yang pernah tunduk kepada hukum barat dan hukum adat harus disesuaikan dengan hak-hak yang diatur oleh UUPA.<sup>25</sup>

4. Status quo hak-hak tanah terdahulu

Dengan berlakunya UUPA, maka tidak mungkin lagi diterbitkan hak-hak baru atas tanah-tanah yang akan tunduk kepada hukum barat. Setelah ditinjau menurut ketentuan-ketentuan konversi Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya maka terhadap hak-hak atas tanah bekas hak barat dapat menjadi:

---

<sup>23</sup> Ulfia Hasanah, *Ibid.* hal. 203

<sup>24</sup> *Ibid.*

<sup>25</sup> *Ibid.*

- a. Tanah Negara karena terkena ketentuan asas nasionalitas atau karena tidak dikonversi menjadi hak menurut Undang-Undang Pokok Agraria.
- b. Dikonversi menjadi hak yang diatur menurut Undang-Undang Pokok Agraria seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.<sup>26</sup>

Selanjutnya, pengaturan hukum agraria menjadi salah satu hal yang difokuskan untuk diubah dalam upaya memperbaiki tatanan pengaturan hak agraria masyarakat Indonesia setelah mendapatkan kemerdekaannya. Adapun beberapa peraturan yang dihasilkan meliputi: Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1956 tentang Pengawasan Terhadap Pmeindahan Hak Atas Tanah-Tanah Perkebunan, Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1956 tentang Peraturan-Peraturan dan Tindakan-Tindakan mengenai Tanah-Tanah Perkebunan, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tugas dan Wewenang Agraria.

Kemudian, Pemerintah Indonesia juga membentuk panitia Agraria yang mengalami beberapa kali pergantian, meliputi: Panitia Yogya di tahun 1948, Panitia Agraria Jakarta di tahun 1951, Panitia Suwahyo di tahun 1955, Rancangan Soenarjo di tahun 1958, dan Rancangan Soedjarwo di tahun 1960, maksud dari pembentukan panitia tersebut dibentuk untuk menghasilkan sebuah hukum agraria yang berjiwa ke-Indonesiaan.<sup>27</sup> Setelah melalui proses selama 12 tahun, akhirnya terbitlah Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

---

<sup>26</sup> Ulfia Hasanah, *Ibid*, hal. 204.

<sup>27</sup> Elza Syarief, *Op.Cit*, hal. 116.

Agraria (UUPA) yang disahkan dan diundangkan sebagai induk dari Hukum Agraria Indonesia dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.

Dengan diberlakukannya UUPA, maka terdapat pula perubahan dari hak-hak atas tanah yang sebelumnya berasal dari peraturan hukum agraria kolonial, seperti hak *Eigendom*, hak *Erfpacht*, hak *Opstal*, dan hak *Gebruik* yang dikonversi menjadi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA.<sup>28</sup> Di samping itu, hukum Indonesia yang masih mengakui adat istiadat dan kepercayaan lokal kemudian dikodifikasi dalam UUPA agar diperoleh asas keadilan, serta menetapkan asas-asas lainnya seperti Asas Kebangsaan, Asas *Landreform*, Asas Pengakuan Hak Ulayat, Asas Fungsi Sosial, dan Asas Pendaftaran tanah sebagai upaya kepastian Hukum yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan lain-lain.

Pendaftaran tanah yang menjadi objek dari program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berdasarkan pasal 1 Ayat (3) Permen ATR/Kepala BPN RI No 6 Tahun 2018 tentang PTSL adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. Objek tanah yang dapat didaftarkan melalui program PTSL tersebut juga hanya meliputi tanah-tanah yang digunakan untuk mendirikan suatu bangunan atau pekarangan, tanah yang dijadikan tempat untuk bercocok tanam tidak dapat didaftarkan melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

---

<sup>28</sup> Bakhrul Amal, *Pengantar Hukum Tanah Nasional: Sejarah, Politik dan Perkembangannya*, UNUSIA Press, Jakarta, 2017, hal. 65.

## **B. Pengaturan Pendaftaran Tanah Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah semula dilaksanakan untuk tujuan fiskal (*fiscal kadaster*), namun dalam perkembangannya, untuk menghadapi ketidakpastian yang dihadapi dalam perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah, maka lahirlah pendaftaran tanah untuk tujuan kepastian hukum (*recht kadaster*).

Pendaftaran untuk pertama kali atau pembukuan sesuatu hak atas tanah berguna supaya kita bisa menentukan secara memuaskan siapa yang berhak atas suatu tanah serta batas-batas dari tanah itu.<sup>29</sup> Pendaftaran tanah di Indonesia dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA dengan peraturan pelaksanaannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan-Ketentuan Pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah yang ada di Indonesia selain diatur dalam pasal 19 UUPA juga diatur dalam PP 24 tahun 1997. Pendaftaran diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan PP 24 tahun 1997 pasal 5. Pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah juga diatur dalam pasal 6 ayat (1) dan (2) PP 24 tahun 1997.<sup>30</sup>

Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah

---

<sup>29</sup> A. P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2004, hal. 164.

<sup>30</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenamedia Group, 2010, hal. 16.

berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi: “Pengukuran, Perpetaan dan Pembukuan Tanah, Pendaftaran dan Peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>31</sup>

Pendaftaran tanah adalah kegiatan mendaftarkan tanah yang masih berstatus tanah milik adat menjadi tanah yang mempunyai hak yang melekat pada tanah tersebut. Pendaftaran menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP 24 Tahun 1997) adalah Serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus,berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data-data yuridis, dalam bentuk peta. Daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>32</sup>

PP 24 Tahun 1997 ini merupakan penyempurnaan dari PP No 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, di mana dalam Pasal 19 (ayat 2) yang pendaftaran tanah hanya meliputi: Pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai tanda bukti yang kuat.<sup>33</sup> Dari pendaftaran tanah diatas tersebut dapat di uraikan unsur-unsurnya;

1. Adanya Serangkaian Kegiatan

---

<sup>31</sup> Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hal. 15.

<sup>32</sup> Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011, hal. 82.

<sup>33</sup> *Ibid.*

Menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data. Data dalam pendaftaran tanah ada dua yaitu data fisik dan yuridis. Data fisik adalah data keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang hak, serta beban lain yang membebaninya.<sup>34</sup>

## 2. Dilakukan Oleh Pemerintah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dihasilkan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan kepastian hukum dalam bidang pertanahan.<sup>35</sup>

## 3. Secara Terus-menerus Berkesinambungan

Menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.<sup>36</sup>

## 4. Secara Teratur

Menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data

---

<sup>34</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.*, hal. 14.

<sup>35</sup> Urip Santoso, *Ibid.*

<sup>36</sup> *Ibid.*

bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum- hukum negara yang menyelenggarakannya.<sup>37</sup>

5. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun

Menunjukkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, HPL, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.<sup>38</sup>

6. Pemberian Surat Tanda Bukti

Kegiatan pendaftaran tanah tanah untuk pertama kalinya menggunakan surat tanda bukti hak berupa sertifikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam UUPA pasal 19 ayat (2) huruf c untuk hak atas tanah, hpl. tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.<sup>39</sup>

7. Hak-hak Tertentu Yang Membebaninya

Dalam pendafatran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah byang dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan Utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah yang

---

<sup>37</sup> *Ibid.*

<sup>38</sup> *Ibid.*, hal. 16.

<sup>39</sup> Urip Santoso, *Ibid.*, hal. 16.

dibebani dengan Hak tanggungan, atau hak milik atas tanah dibebani dengan HGB dan Hak Pakai.<sup>40</sup>

Dalam peraturan tersebut juga terdapat tujuan dari pendaftaran tanah, Tujuan pendaftaran tanah yang diatur dalam PP 24 tahun 1997 di dalam Pasal 3 menyatakan bahwa pendaftaran tanah mempunyai tujuan sebagai berikut:<sup>41</sup>

- a. 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.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Penjelasan tentang tujuan pendaftaran tanah yang termuat dalam Pasal 3 PP 24 Tahun 1997. Pasal 3 tersebut, diberi penjelasan tentang maksud dari tujuan pendaftaran tanah yang termuat dalam pasal 4 PP 24 Tahun 1997 yang berisi:

---

<sup>40</sup> *Ibid.*

<sup>41</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Palu, 2006, hal. 165.

- (1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.
- (2) Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana di-maksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
- (3) Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana di-maksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

### **C. Asas-Asas Dalam Pendaftaran Tanah**

Menurut Soedikno Mertokusumo sebagaimana dikutip oleh Urip Santoso, pendaftaran tanah mengenal 2 (dua) macam asas yaitu:<sup>42</sup>

1. *Asas Specialiteit* (Asas Spesialitas)

*Asas Specialiteit* memberikan data fisik mengenai letak tanah, letak batas-batasnya dan luas bidang tanahnya.

2. *Asas Openbaarheid* (Asas Publisitas)

---

<sup>42</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan Kedua, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hal. 16.

Asas *Openbaarheid* memberikan data yuridis mengenai orang-orang yang menjadi pemegang hak, apa nama hak atas tanah serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya.

Asas spesialisitas dan asas publisitas ini dimuat dalam suatu daftar guna dapat diketahui secara mudah oleh siapa saja yang ingin mengetahuinya, sehingga siapa saja yang ingin mengetahui data-data baik fisik maupun yuridis atas tanah itu tidak perlu lagi mengadakan penyelidikan langsung ke lokasi tanah yang bersangkutan karena segala data-data tersebut dengan mudah dapat diperoleh di Kantor Pertanahan.<sup>43</sup>

Asas-asas pendaftaran tanah terdapat dalam PP Nomor 24 tahun 1997 Pasal 2 menyebutkan “Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka asas-asas pendaftaran tanah di dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut diatas yaitu:

1) Asas Sederhana

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

2) Asas aman

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

---

<sup>43</sup> Urip Santoso, *Ibid.*, hal. 17.

3) Asas terjangkau

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

4) Asas mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

5) Asas terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Meskipun secara normatif, PP No. 24 tahun 1997 telah dirumuskan untuk mengatasi kelemahan-kelemahan pelaksanaan pendaftaran tanah yang berlangsung atas dasar PP No. 10 tahun 1961, namun keberhasilan dalam pelaksanaannya masih tergantung pada banyak faktor, baik yang datangnya dari birokrasi pemerintahan,

lembaga peradilan dan masyarakat luas, terutama masyarakat pemilik tanah. Masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah harus dapat memahami kewajiban-kewajiban yang ditetapkan dalam PP No 24 tahun 1997 .

## **BAB III**

### **MEKANISME PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KOTA BINJAI**

#### **A. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap**

Sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 19 UUPA, Pendaftaran tanah yang dilaksanakan di Indonesia merupakan pendaftaran tanah dalam rangka “*Rechts kadaster*”, yaitu pendaftaran tanah yang tujuannya adalah dalam rangka untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, pada proses akhir pendaftaran tanah diterbitkan alat bukti berupa Buku Tanah dan sertifikat Tanah yang terdiri salinan Buku Tanah dan Surat Ukur. Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara adil dan merata, serta mendorong pertumbuhan ekonomi negara pada umumnya dan ekonomi rakyat khususnya, serta untuk segera mewujudkan apa yang diamanahkan oleh Pasal 19 UUPA.

Pada umumnya permohonan penerbitan sertifikat hak atas tanah harus menempuh suatu prosedur yang ditentukan oleh BPN Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota selaku instansi yang berwenang menerbitkan sertifikat. Di samping harus menempuh prosedur yang ditentukan, pemohon juga harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan secara sepihak oleh BPN (melalui Peraturan

Kepala BPN). Prosedur dan persyaratan itu berbeda-beda tergantung dari jenis hak atas tanahnya.<sup>44</sup>

Kompleksnya masalah pendaftaran tanah menjadi salah satu pokok perhatian pemerintah. Untuk menanggulangi masalah tersebut, pemerintah yang melalui Kementerian ATR/BPN meluncurkan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai Program Prioritas Nasional. Program tersebut dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program ini dimaksudkan untuk golongan masyarakat menengah sampai dengan golongan ekonomi rendah dapat memiliki sertifikat hak atas tanah dengan biaya murah, serta untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini selain dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Sistematis Lengkap juga dituangkan dalam Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia, serta Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017 Nomor

---

<sup>44</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Edisi I, Cetakan Ke-4, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hal. 56.

590-3167A Tahun 2017 Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis.

Pendaftaran tanah dilakukan diseluruh wilayah Republik Indonesia, maka dilakukan kegiatan percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pengertian PTSL yang dapat ditemukan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Pendaftaran tanah secara sistematis lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat, dan juga termasuk pemetaan seluruh obyek pendaftaran tanah yang sudah terdaftar dalam rangka menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanahnya. Penyelenggaraan pendaftaran tanah sistematis lengkap dapat dilaksanakan sebagai kegiatan rutinitas Kantor Pertanahan atau merupakan kegiatan tahunan dari suatu proyek/program.

Adapun pengertian dari Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional

Nomor 6 Tahun 2018, adalah: “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.”

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilaksanakan untuk seluruh obyek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Obyek Pendaftaran Tanah meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah hak, tanah aset Pemerintah/Pemerintah Daerah, tanah Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, tanah desa, Tanah Negara, tanah masyarakat hukum adat, kawasan hutan, tanah obyek *landreform*, tanah transmigrasi, dan bidang tanah lainnya.<sup>45</sup>

Maksud diadakannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 yaitu sebagai pedoman pelaksanaan kegiatan PTSL yang dilaksanakan desa demi desa di wilayah kabupaten dan kelurahan demi kelurahan di wilayah perkotaan yang meliputi semua bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.<sup>46</sup>

Dalam tujuannya, sesuai dengan Pasal 2 aturan tersebut yaitu untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah

---

<sup>45</sup> Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan, *Petunjuk Teknis Pengukuran Dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap*, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, hal. 1.

<sup>46</sup> Mira Novana Ardani, *Peran Kantor Pertanahan Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, Jurnal Gema Keadilan, Volume 6, Edisi 1, Juni, 2019, hal. 53.

masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.

Objek PTSL meliputi seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, yang mana meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah. Selain itu, dalam Pasal 4 ayat (3), aturan terhadap objek PTSL juga meliputi bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan PTSL.<sup>47</sup>

#### **B. Tujuan dan Kriteria Golongan Peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap**

Tujuan dari pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap mengelompok dalam satu wilayah desa/kelurahan lengkap diantaranya:

1. Waktu pelaksanaan relatif lebih cepat dibandingkan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah secara sporadik;
2. Mobilisasi dan koordinasi petugas ukur lebih mudah dilaksanakan;
3. Dapat sekaligus diketahui bidang-bidang tanah yang belum terdaftar dan yang sudah terdaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan;

---

<sup>47</sup> Mira Novana Ardani, *Ibid.*, hal. 53.

4. Dapat sekaligus diketahui bidang-bidang tanah yang bermasalah dalam satu wilayah desa/kelurahan;
5. Persetujuan batas sebelah menyebelah (asas *contradictoir delimitatie*) relative lebih mudah dilaksanakan.
6. Dapat memperbaiki/melengkapi peta dasar pendaftaran.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap semua warga negara Indonesia/pemegang hak atas tanah berhak untuk menjadi peserta pendaftaran tanah sistematis lengkap, namun tidak semua warga negara Indonesia akan menjadi peserta pendaftaran tanah sistematis lengkap. Maka dari itu dalam menentukan peserta pendaftaran tanah sistematis lengkap secara teknis diadakan penggolongan. Penggolongan ini dimaksudkan untuk melindungi golongan ekonomi pada tiga golongan yaitu :

- 1) Golongan ekonomi lemah, hal ini dimaksudkan karena melalui pensertifikatan tanah ini dapat memberikan keringanan karena tanpa dipungut pembayaran kepada kas Negara.
- 2) Golongan menengah dengan berlakunya Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 266 Tahun 1981 Tentang Beberapa Pungutan Biaya Dalam Rangka Pemberian Sertifikat Hak Atas Tanah, maka golongan menengah dimasukkan menjadi obyek PTSL.
- 3) Badan Hukum Keagamaan, Badan Hukum Sosial dan Lembaga Pendidikan. Kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah sistematis lengkap dapat dibiayai dengan : Anggaran Pemerintah Pusat (APBN),

Anggaran Pemerintah Daerah (APBD), Dana desa, Swadaya masyarakat, Swasta melalui program *Corporate Social Responsibility* (CSR), Dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

### **C. Tahapan Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap**

Pada dasarnya, proses rangkaian kegiatan pendaftaran tanah secara umum terdiri dari beberapa tahapan yaitu:

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
2. Pembuktian Hak dan Pembukuannya;
3. Penerbitan sertipikat;
4. Penyajian data fisik dan data yuridis;
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen untuk pendaftaran tanah pertama kali; dan, Pendaftaran perubahan dan pembebanan hak;
6. Serta pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya. Untuk kegiatan pemeliharaan datapendaftaran tanah.

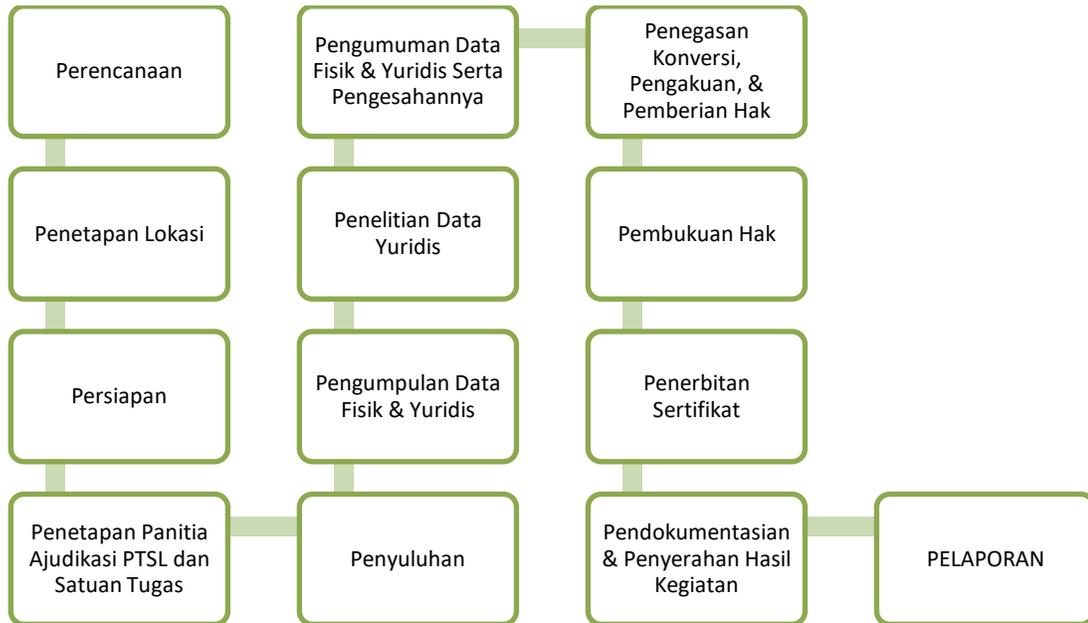
Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilaksanakan dalam rangka mewujudkan kehadiran Negara di bidang pertanahan dengan memberikan jaminan kepastian hukum Hak Atas Tanah. sebagaimana diamanatkan dalam pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pemerintah berkewajiban menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Strategi Kementerian Agraria dan Tata Ruang untuk percepatan pendaftaran tanah dilakukan melalui program Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 jo Peraturan

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2017 sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang sekarang telah berubah menjadi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Tahapan pelaksanaan dalam menyelenggarakan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terbagi menjadi beberapa rangkaian yang di mulai dari perencanaan hingga pelaporan kegiatan, Adapun kegiatan pelaksanaan PTSL di Kota Binjai mengacu kepada Pasal 4 Ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan rangkaian kegiatan sebagai berikut:

Gambar 1. Alur Pelaksanaan Program PTSL



Sumber: Kantor Pertanahan Nasional Kota Binjai

Secara eksplisit alur pelaksanaan dari penyelenggaraan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah sebagai berikut:

1. Perencanaan

Penyelenggaraan PTSL dapat dilaksanakan melalui kegiatan PTSL, atau gabungan dari kegiatan PTSL dengan program dan/atau kegiatan lain, yaitu Program Sertifikasi Lintas Sektor, Program Sertifikasi massal swadaya masyarakat, Program atau kegiatan sertifikasi massal redistribusi tanah objek *landreform*, konsolidasi tanah, dan transmigrasi atau Program atau kegiatan sertifikasi massal lainnya, atau gabungan dari beberapa/seluruh kegiatan.

2. Penetapan Lokasi

Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi kegiatan PTSL di wilayah kerjanya. Penetapan Lokasi dapat dilakukan dalam satu wilayah desa/kelurahan atau secara bertahap bagian demi bagian dalam satu hamparan. Penetapan lokasi dilakukan dengan ketentuan: Berdasarkan ketersediaan anggaran PTSL yang telah dialokasikan dalam APBN/APBD, *Corporate Social Responsibility* (CSR) atau sumber dana PTSL lainnya, kemudian diprioritaskan pada lokasi desa/kelurahan yang ada kegiatan PRONA/PRODA, lintas sektor, Sertipikat Massal Swadaya (SMS), CSR dan/atau program pendaftaran tanah massal lainnya, atau berdasarkan ketersediaan dana yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, untuk 1 (satu) desa/kelurahan PTSL, lalu mempertimbangkan kemampuan sumber daya manusia/petugas pelaksana PTSL pada masing-masing Kantor Pertanahan.

3. Persiapan

Kepala Kantor Pertanahan melakukan persiapan pelaksanaan kegiatan PTSL dengan menyiapkan sarana dan prasarana pelaksanaan kegiatan PTSL, sumber daya manusia, kebutuhan transportasi, koordinasi dengan aparat pemerintah lainnya, dan alokasi anggaran.

4. Pembentukan dan Penetapan Panitia Ajudikasi dan Satuan Tugas

Kepala Kantor Pertanahan membentuk dan menetapkan Panitia Ajudikasi PTSL dan Satuan Tugas. Susunan Panitia Ajudikasi PTSL terdiri dari:

- a) Ketua Panitia merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan;

- b) Wakil Ketua yang membidangi infrastruktur agraria merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan infrastruktur pertanahan;
- c) Wakil Ketua yang membidangi hubungan hukum agraria merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan hubungan hukum pertanahan;
- d) Sekretaris yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan;
- e) Kepala Desa/Kelurahan setempat atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya;
- f) Anggota dari unsur Kantor Pertanahan sesuai kebutuhan.

Sedangkan Satuan Tugas terdiri dari 3 (tiga) bagian, yakni Satgas Fisik, Satgas Yuridis, dan Satgas Administrasi. Yang mana satgas fisik terdiri dari unsur Aparatur Sipil Negara Kementerian, Pegawai Tidak Tetap/Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Kementerian, Surveyor Kadaster Berlisensi, Asisten Surveyor Kadaster Berlisensi dan/atau KJSKB yang diketuai oleh Wakil Ketua bidang fisik Panitia Ajudikasi PTSL.

Kemudian satgas yuridis terdiri dari unsur Aparatur Sipil Negara Kementerian, Pegawai Tidak Tetap/Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Kementerian, Perangkat Desa/Kelurahan, perangkat RT/RW/Lingkungan, organisasi masyarakat, Bintara Pembina Desa (BABINSA), Bhayangkara Pembina Keamanan dan Ketertiban Masyarakat (BHABINKAMTIBMAS) dan/atau unsur masyarakat lainnya yang diketuai oleh Wakil Ketua bidang yuridis Panitia Ajudikasi PTSL.

Selanjutnya Satgas Administrasi terdiri dari unsur Aparatur Sipil Negara Kementerian, dan dapat dibantu oleh Pegawai Tidak Tetap/Pegawai Pemerintah

Non Pegawai Negeri Kementerian yang diketuai oleh Sekretaris Panitia Ajudikasi PTSL.

#### 5. Penyuluhan

Penyuluhan dilakukan oleh Kantor Pertanahan beserta Panitia Ajudikasi PTSL, Satgas Fisik dan Satgas Yuridis. Penyuluhan dilakukan dengan memberikan penjelasan paling sedikit mengenai:

- b) Manfaat bagi masyarakat, pemerintah dan negara atas hasil pelaksanaan program PTSL;
- c) Tahapan dan mekanisme kegiatan PTSL;
- d) Penetapan dan pemasangan tanda batas masing-masing bidang tanah;
- e) Dokumen yuridis yang perlu disiapkan;
- f) Jadwal pengukuran bidang tanah dan pengumpulan data yuridis oleh Satgas Fisik dan Satgas Yuridis;
- g) Hasil akhir kegiatan program PTSL;
- h) Pembiayaan yang disediakan oleh Pemerintah dan/atau sumber lain yang sah melalui kegiatan PTSL;
- i) Kemungkinan biaya dan/atau pajak yang akan ditanggung oleh peserta kegiatan PTSL.

#### 6. Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik dan Data Yuridis

##### a. Data Fisik

Pengumpulan Data Fisik dilaksanakan melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah. Pengukuran dan pemetaan bidang tanah dilakukan dengan menggunakan teknologi survei dan pemetaan seperti *drone*, *Global Positioning System (GPS)*, *Continuously Operating Reference Station (CORS)*, *Total Station*, *Distometer* dan lainnya, serta

memanfaatkan peta citra/peta foto dengan resolusi tinggi sebagai dasar pembuatan peta pendaftaran. Pengumpulan Data Fisik dilaksanakan oleh Satgas Fisik dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam melaksanakan pengukuran bidang tanah, Satgas Fisik harus mengetahui data atau informasi tentang masing-masing pemilik atau pihak yang berhak atas tanahnya, paling sedikit berupa fotokopi KTP, alas hak dan surat keterangan kepemilikan atau surat pernyataan penguasaan fisik atas tanahnya.

b. Data Yuridis

Pengumpulan Data Yuridis dilakukan oleh Satgas Yuridis dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam melakukan tugas, Satgas Yuridis dapat dibantu oleh Pengumpul Data Yuridis melalui tata cara dan pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Standar, kriteria, metode, prosedur, dan mekanisme pengumpulan, pengolahan, dan penyajian serta pemeliharaan data dan dokumen yuridis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pengumpulan Data Yuridis dilaksanakan melalui kegiatan pengumpulan dan pemeriksaan riwayat

kepemilikan tanah dengan menggunakan formulir isian inventarisasi dan identifikasi peserta PTSL.

Hasil pengumpulan Data Yuridis dibuat dalam bentuk Rekapitulasi Data Isian Inventarisasi dan Identifikasi PTSL. Untuk Formulir isian inventarisasi dan identifikasi peserta Ajudikasi PTSL, dan Rekapitulasi Data Isian Inventarisasi dan Identifikasi PTSL merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri Agraria ini No. 12 Tahun 2017.

#### 7. Pemeriksaan Tanah

Pemeriksaan tanah dilakukan untuk memastikan keterangan yang tertuang di dalam data yuridis sesuai dengan keadaan di lapangan. Dilakukan dengan cara menggali informasi yang meliputi kesesuaian nama dan profesi peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Membandingkan keterangan yang tertera di dalam formulir isian inventarisasi dan dokumen/data yuridis dengan kesesuaian dengan kondisi penguasaan, penggunaan tanah tersebut di lapangan, serta kesesuaian letak, batas dan luas yang tertuang dalam data fisik (Peta Bidang Tanah) dengan kenyataan di lapangan. Hasil pemeriksaan tanah mendukung analisis terhadap data yuridis yang menghasilkan K1, K2, K3, dan K4. Hasil pemeriksaan tanah dimuat dalam Daftar Isian sesuai dengan Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas.

#### 8. Pengumuman

Rangkaian kegiatan dari pengumuman tersebut adalah:

- a. Pengumuman untuk memenuhi asas publisitas dan memberikan kesempatan kepada warga masyarakat pemilik tanah atau pihak lain yang berkepentingan untuk mengajukan sanggahan mengenai nama kepemilikan, luas, letak dan bentuk bidang tanah;
- b. Pengumuman meliputi seluruh bidang tanah yang diukur dan/atau dipetakan. Apabila terdapat bidang tanah yang bersengketa dan atau berperkara dibuatkan catatan didalam peta pengumuman;
- c. Apabila terdapat bidang tanah sertipikat yang tidak dapat dipetakan meskipun dalam satu desa/kelurahan tersebut seluruh obyek bidang tanah telah dipetakan, maka pengumuman dilakukan agar pemilik sertipikat tanah melapor kepada Tim Ajudikasi Percepatan guna melakukan verifikasi;
- d. Apabila terdapat sanggahan pada saat pengumuman dan berdasarkan penelitian Panitia Ajudikasi Percepatan terdapat kekeliruan mengenai hasil ukuran bidang tanah yang tercantum pada Peta Bidang Tanah, maka dilakukan perubahan pada peta bidang tanah dan peta pendaftaran;

Hasil pemeriksaan tanah yang menyimpulkan dapat dibukukan dan atau diterbitkannya Sertipikat hak atas tanah atas satu bidang

tanah diumumkan dalam papan pengumuman di Kantor Pertanahan dan/atau Kantor Kelurahan/Desa dan/atau Sekretariat RT/RW lokasi bidang tanah tersebut selama 14 hari kerja, dengan tujuan untuk diketahui khalayak masyarakat dan memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk menyampaikan keberatan jika ada keberatan.

9. Penerbitan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah

Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menetapkan Keputusan Penetapan Hak atau Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak. Untuk penerbitan Keputusan Pemberian Hak, peserta PTSL harus melampirkan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) atau Pajak Penghasilan (PPH) pada saat pendaftaran hak. Dalam hal peserta PTSL tidak atau belum mampu membayar BPHTB maka yang bersangkutan harus membuat surat pernyataan BPHTB terhutang. Dalam hal bidang tanah berasal dari hasil jual beli di masa lampau di mana pembeli sekarang tidak mempunyai bukti pembayaran PPh dari pihak penjual di masa lalu, maka yang bersangkutan harus membuat surat keterangan PPh terhutang.

10. Pembukuan

Terhadap tanah yang sudah dibuatkan berita acara penyelesaian proses Pendaftaran Tanahnya, dibukukan dalam daftar umum Pendaftaran Tanah

dan daftar lainnya, dan ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL.

Penandatanganan Sertifikat Hak atas Tanah tersebut diatas merupakan hasil pelaksanaan program Ajudikasi PTSL dapat dilaksanakan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan

#### 11. Penerbitan dan Penyerahan Sertifikat

- a. Panitia Ajudikasi Percepatan Bidang Yuridis menyiapkan/mencetak Sertipikat Hak Atas Tanah;
- b. Kepala Kantor Pertanahan menandatangani Sertipikat hak atas tanah atau dapat mendelegasikan kewenangan penandatanganan Sertipikat kepada Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan;

Panitia Ajudikasi Percepatan menyerahkan Sertipikat Hak Atas Tanah kepada Pemegang Hak atau kuasanya dengan mencatatnya dalam daftar isian penyerahan Sertipikat.

Konsep percepatan administrasi pertanahan juga dapat dicapai melalui pembangunan kerangka hukum yang lebih memihak pada kepentingan administratif daripada kepentingan hukum. Konsep pemilikan dan penguasaan tanah yang rumit menjadi kendala yang cukup mempengaruhi proses reformasi administrasi pertanahan, sehingga pertimbangan hukum sementara dapat dikesampingkan. Kerangka legal sistem *tenurial* harus dapat mengadopsi adanya konsep *social tenure* di mana di Indonesia terdapat daerah-daerah dengan sistem penguasaan tanah adat

yang beragam, dan sudah pasti memerlukan waktu yang tidak singkat untuk dapat membangun tata laksana pemberian/pengakuan hak untuk masing-masing sistem penguasaan tanah adat. Demikian pula keberadaan tanah negara yang saat ini semakin kompleks, dengan adanya penguasaan/pemilikan tanah yang diperlakukan sebagai aset dari masing-masing organisasi pemerintahan.

Percepatan ke arah terwujudnya administrasi pertanahan yang komplit harus mempertimbangkan simplifikasi dari tata hukum penguasaan pemilikan yang yang berlaku tidak hanya untuk perorangan, namun juga Badan Hukum dan Instansi Pemerintah. Kerangka institusional dibangun untuk memberikan arahan bagaimana sektor-sektor lain dapat melakukan dukungan (*supporting*) terhadap administrasi pertanahan. Jika percepatan pendaftaran tanah ditujukan kepada terbentuknya administrasi pertanahan yang modern yang lengkap maka pelaksanaan pendaftaran tanah sebagai instrumen untuk membentuk sistem kadaster nasional, harus memperhatikan prinsip-prinsip pembangunan sistem administrasi pertanahan sesuai tujuan *fit for purpose*.

## BAB IV

### **PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DAPAT MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH BAGI DI KOTA BINJAI**

#### **A. Jumlah Permohonan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Binjai**

Kota Binjai adalah salah satu kota dalam wilayah Provinsi Sumatra Utara, Indonesia. Kota Binjai terletak 22 (dua puluh dua) km di sebelah barat ibu kota provinsi Sumatra Utara, yakni Medan. Secara umum, wilayah Kota Binjai terdiri dari area seluas 90,23 (sembilan puluh koma dua puluh tiga) km<sup>2</sup> atau 9.023,62 (sembilan ribu dua puluh tiga koma enam puluh dua) Ha.<sup>48</sup> yang berbatasan dengan Kabupaten Deli Serdang dan Kabupaten Langkat. Kota Binjai terdiri dari 5 (lima) kecamatan, 37 (tiga puluh tujuh) kelurahan dan 284 (dua ratus delapan puluh empat) SLS/Lingkungan.

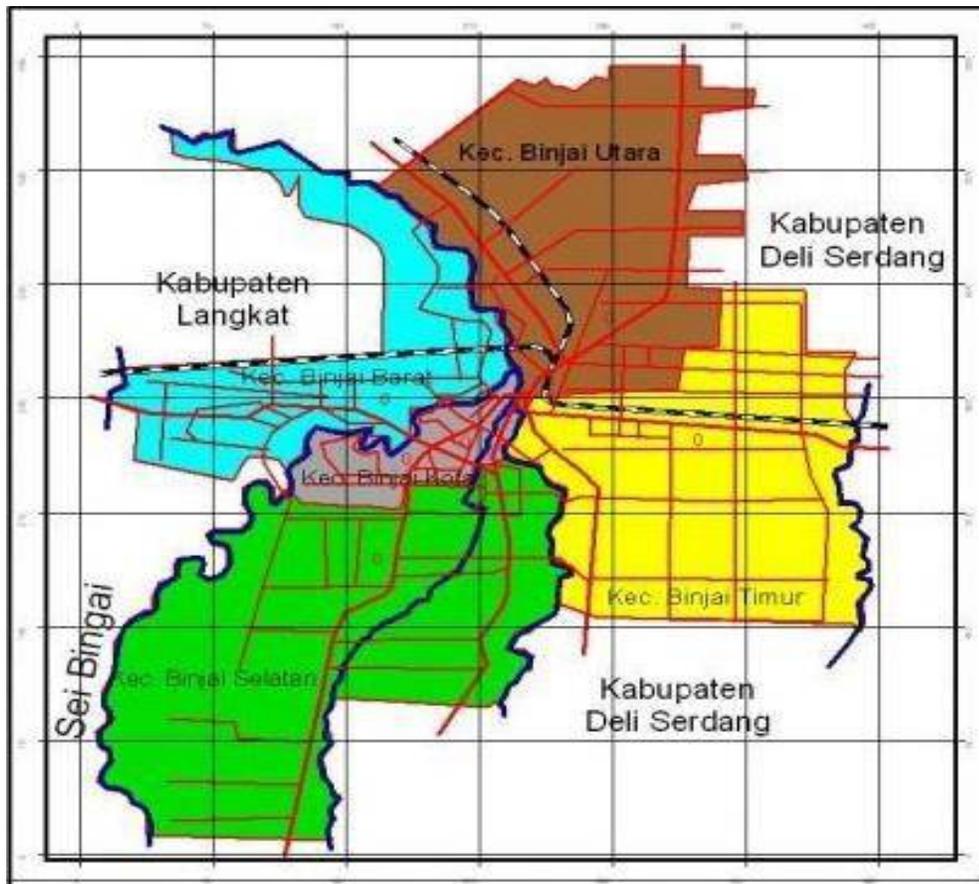
Batas area di sebelah Utara adalah Kecamatan Binjai Kabupaten Langkat dan Kecamatan Hampan Perak Kabupaten Deli Serdang, di sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang, di sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Sei Bingai Kabupaten Langkat dan Kecamatan Kutalimbaru

---

<sup>48</sup> Kantor Pertanahan Kota Binjai, *Laporan Kinerja Kantor Pertanahan Kota Binjai Tahun 2018*, Kantor Pertanahan Kota Binjai, Binjai, 2019, hal. 6.

Kabupaten Deli Serdang dan di sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Selesai Kabupaten Langkat.<sup>49</sup> Secara eksplisit digambarkan sebagai berikut:

Gambar 2. Peta Wilayah Kota Binjai



Sumber: Kantor Pertanahan Kota Binjai

Dengan 5 (lima) kecamatan yang terdapat di Kota Binjai, luas wilayah di tiap kecamatan pada Kota Binjai sebagai berikut:

Tabel 1. Luas Wilayah Tiap Kecamatan Di Kota Binjai

<b>Kecamatan</b>	<b>Luas (Km<sup>2</sup>)</b>	<b>Presentase (%)</b>
Binjai Utara	23,59	26,14
Binjai Selatan	29,96	33,20

<sup>49</sup> Badan Pusat Statistik Kota Binjai, *Kota Binjai Dalam Angka 2018*, BPS Kota Binjai, Binjai, 2018, hal. 3.

Binjai Timur	21,70	24,05
Binjai Barat	10,86	12,04
Binjai Kota	4,12	4,57
<b>TOTAL</b>	<b>90,23</b>	<b>100,00</b>

Sumber: Kantor Pertanahan Kota Binjai

Berdasarkan laporan Kantor Pertanahan Kota Binjai, pada tahun 2018 terdapat 45.351 (empat puluh lima ribu tiga ratus lima puluh satu) bidang tanah dengan luas 3.646 (tiga ribu enam ratus empat puluh enam) Ha, 6.364 (enam ribu tiga ratus enam puluh empat) dengan luas 1.569,55 (seribu lima ratus enam puluh sembilan koma lima puluh lima) Ha untuk tanah terdaftar sebagai Hak Guna Bangunan (HGB), dan 1.835 (seribu delapan ratus tiga puluh lima) bidang dengan luas 148,8 (seratus empat puluh delapan koma delapan) Ha. Sehingga jumlah tanah yang terdaftar di Kota Binjai 53.550 (lima puluh tiga ribu lima ratus lima puluh) bidang tanah dengan luas tanah yang terdaftar seluas 5.364,35 (lima ribu tiga ratus enam puluh empat koma tiga puluh lima) Ha. Atau sekitar 59,45% dari seluruh luas wilayah Kota Binjai.<sup>50</sup>

Gambar 2.1 Diagram Tanah Terdaftar di Kota Binjai Tahun 2018



Sumber: Kantor Pertanahan Kota Binjai

<sup>50</sup> Kantor Pertanahan Kota Binjai, *Ibid.*, hal. 6.

Sejak Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diselenggarakan, Kantor Pertanahan Kota Binjai telah menerima 10.832 (sepuluh ribu tiga ratus delapan puluh dua) permohonan terkait dengan pendaftaran tanah yang dilakukan secara sistematis dan lengkap. Pada tahun 2018 Kantor Pertanahan Kota Binjai ditargetkan untuk menerbitkan 3.000 (tiga ribu) sertifikat, dan di tahun 2019, Kantor Pertanahan Kota Binjai mendapat kenaikan target capaian yakni sebanyak 3.096 (tiga ribu sembilan puluh enam) sertifikat untuk diterbitkan.<sup>51</sup>

Dari target yang telah ditetapkan, Kantor Pertanahan Kota Binjai selalu memenuhi target yang ditetapkan dengan jumlah target tersebut di atas, capaian tersebut merupakan hasil kerja sama dan koordinasi yang baik antara setiap perangkat panitia pelaksana Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan masyarakat di Kota Binjai.<sup>52</sup>

Upaya pencapaian jumlah peserta Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tersebut dilakukan dengan sosialisasi terhadap masyarakat yang dilakukan secara berkelanjutan dan terus menerus, selain itu transparansi dalam hal proses pelaksanaan juga terus diberitahukan kepada setiap peserta. Sehingga jumlah tersebut dapat tercapai dengan baik.<sup>53</sup>

---

<sup>51</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Rinaldi Antazhari, Kasubsi Pengtapan dan Pemberdayaan Masyarakat Kantor Pertanahan Kota Binjai, Wawancara dilaksanakan Pada Hari Kamis, 05 Desember 2019 Pukul 14.00 WIB.

<sup>52</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Rinaldi Antazhari, Kasubsi Pengtapan dan Pemberdayaan Masyarakat Kantor Pertanahan Kota Binjai, Wawancara dilaksanakan Pada Hari Kamis, 05 Desember 2019 Pukul 14.05 WIB.

<sup>53</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Rinaldi Antazhari, Kasubsi Pengtapan dan Pemberdayaan Masyarakat Kantor Pertanahan Kota Binjai, Wawancara dilaksanakan Pada Hari Kamis, 05 Desember 2019 Pukul 14.10 WIB.

## **B. Hambatan-Hambatan Dalam Melaksanakan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap**

Dalam pelaksanaannya, program pendaftaran tanah sistematis lengkap memiliki hambatan pada status kepemilikan hak atas tanah masyarakat yang belum jelas, masih terdapatnya sengketa kepemilikan hak atas tanah menjadi salah satu hambatan panitia pelaksana program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kota Binjai dalam mencapai target yang telah ditetapkan.<sup>54</sup> Adapun hambatan-hambatan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Adanya bidang tanah yang belum memiliki alas hak juga menjadi hambatan dalam melaksanakan program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kota Binjai, untuk menanganinya panitia pelaksana program pendaftaran tanah sistematis lengkap menghimbau kepada masyarakat bahwa apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan tanahnya baik berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya, maka pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik tanah, dengan syarat:
  - a) Telah dikuasai selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya;
  - b) Penguasaan dilakukan dengan itikat baik dan secara terbuka;
  - c) Diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;

---

<sup>54</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Rinaldi Antazhari, Kasubsi Pengtapan dan Pemberdayaan Masyarakat Kantor Pertanahan Kota Binjai, Wawancara dilaksanakan Pada Hari Kamis, 05 Desember 2019 Pukul 14.15 WIB.

- d) Penguasaan tidak dipermasalahkan atau tidak dalam keadaan sengketa.<sup>55</sup>
2. Kendala yang juga sering ditemui pada saat pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis langsung adalah adanya bidang tanah yang dimohonkan atau didaftarkan tersebut pesertanya tidak tinggal di objek tanah yang sedang dimohonkan, hal tersebut dapat meragukan panitia pelaksana pendaftaran tanah sistematis lengkap karena salah satu target capaian dalam program ini adalah masyarakat yang tergolong kurang mampu secara ekonomi.<sup>56</sup>
- Hal tersebut didasarkan kepada minimnya masyarakat yang kurang mampu untuk mendaftarkan tanahnya dikarenakan besarnya biaya yang harus dikeluarkan apabila masyarakat ingin mendaftarkan kepemilikan tanahnya, khususnya biaya BPHTB. Sehingga pemerintah Kota Binjai dalam hal ini Wali Kota Binjai menerbitkan Peraturan Walikota Binjai Nomor 34 Tahun 2018 Tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Binjai Tahun Anggaran 2018. Besaran nilai perolehan objek tidak kena pajak dalam peraturan tersebut ditetapkan sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).
3. Pemahaman masyarakat yang masih minim tentang perlunya pendaftaran kepemilikan hak atas tanah juga menjadikan hal tersebut sebagai kendala.

---

<sup>55</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Rinaldi Antazhari, Kasubsi Pengtapan dan Pemberdayaan Masyarakat Kantor Pertanahan Kota Binjai, Wawancara dilaksanakan Pada Hari Kamis, 05 Desember 2019 Pukul 14.20 WIB.

<sup>56</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Rinaldi Antazhari, Kasubsi Pengtapan dan Pemberdayaan Masyarakat Kantor Pertanahan Kota Binjai, Wawancara dilaksanakan Pada Hari Kamis, 05 Desember 2019 Pukul 14.25 WIB.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan narasumber, bahwa terdapat masyarakat yang menolak diikutsertakan sebagai peserta dalam program pendaftaran tanah sistematis lengkap dengan alasan yang beragam, dimulai dari minimnya data yang menjadi persyaratan dalam hal kepengurusan pendaftaran tanah, kekhawatiran masyarakat terhadap biaya yang ditimbulkan akan mahal, lalu stigma yang berada di masyarakat bahwa pendaftaran tanah akan memakan proses waktu yang cukup lama, dan prosesnya yang berbelit.<sup>57</sup>

Di Kota Binjai juga terdapat objek tanah bekas kepemilikan PT. Perkebunan Nusantara (PTPN) yang hingga saat ini belum jelas kepemilikannya sehingga kerap menimbulkan benturan antar masyarakat dalam memperebutkan tanah bekas PTPN tersebut, hal ini juga menjadi permasalahan strategis pada bidang pertanahan di Kota Binjai.<sup>58</sup>

Faktor-faktor tersebut di atas merupakan hambatan-hambatan dalam penyelenggaraan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Binjai,

### **C. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dapat Memberikan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Bagi di Kota Binjai**

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap memberikan kemudahan dan keringanan kepada masyarakat untuk memperoleh sertifikat tanah. Pengumuman

---

<sup>57</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Rinaldi Antazhari, Kasubsi Pengtapan dan Pemberdayaan Masyarakat Kantor Pertanahan Kota Binjai, Wawancara dilaksanakan Pada Hari Kamis, 05 Desember 2019 Pukul 14.30 WIB.

<sup>58</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Rinaldi Antazhari, Kasubsi Pengtapan dan Pemberdayaan Masyarakat Kantor Pertanahan Kota Binjai, Wawancara dilaksanakan Pada Hari Kamis, 05 Desember 2019 Pukul 14.35 WIB.

terkait kepemilikan tanah dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap hanya 14 hari kalender dan tidak memerlukan akta peralihan. Akta peralihan diubah dengan surat pernyataan pengakuan tanah. Legalitas yang diberikan juga sama sehingga tidak perlu diragukan lagi kepastian hukum yang ada. Meskipun hanya 14 hari kalender untuk pengumuman kepemilikan tanah, sengketa yang dimunculkan akan mudah diatasi karena program ini bersifat serentak.

Sertifikat tanah yang diterbitkan dari proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tidak ada perbedaan dengan sertifikat yang diterbitkan secara sporadik. Pengumuman data fisik dan data yuridis yang dipercepat merupakan bentuk lain penyimpangan aturan dalam PP 24 Tahun 1997. Pengumuman merupakan implementasi asas publisitas dalam pembuktian kepemilikan tanah. Pengumuman data fisik dan data yuridis dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap hanya 14 hari kalender berdasarkan ketentuan Permen Agraria No 6 Tahun 2018.

Waktu pengumuman data fisik dan data yuridis selama 14 hari kalender dianggap cukup karena kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap merupakan kegiatan besar dan diketahui oleh orang banyak sehingga ketika ada pihak yang tidak setuju akan data tersebut dapat langsung mengajukan keberatan kepada Kantor Pertanahan.<sup>59</sup>

Jangka waktu 14 hari kalender memang tergolong singkat dan efisien mengingat bahwa PTSL merupakan kegiatan pemerintah yang memiliki target setiap

---

<sup>59</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Rinaldi Antazhari, Kasubsi Pengtapan dan Pemberdayaan Masyarakat Kantor Pertanahan Kota Binjai, Wawancara dilaksanakan Pada Hari Kamis, 05 Desember 2019 Pukul 14.40 WIB.

periodenya. Namun, permasalahan muncul ketika aturan tersebut bertentangan dengan aturan yang di atasnya yaitu PP 24 Tahun 1997 yang memberikan jangka waktu pengumuman data fisik dan data yuridis untuk tanah yang belum bersertifikat selama 60 hari kerja. Berdasarkan asas *lex superior derogat legi inferior* maka aturan yang digunakan yaitu PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah karena memiliki kedudukan yang tinggi bila dibandingkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018.

Keikutsertaan Pemerintah Daerah dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap juga memberikan dampak positif terhadap proses pelaksanaan atau penyelenggaraan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Binjai, kontribusi pemerintahan daerah dalam penyelenggaraan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Binjai hingga ke tingkatan Kepala Lingkungan.<sup>60</sup>

Hal tersebut dapat dirasakan langsung oleh masyarakat yang tidak perlu jauh-jauh untuk bertanya mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, cukup bertanya kepada kepala lingkungan sekitar maka persoalan-persoalan yang menjadi pertanyaan masyarakat dapat dijawab dengan cepat. Kepala lingkungan juga ikut serta dalam pengumpulan data objek tanah, baik itu data fisik maupun data yuridis.

---

<sup>60</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Rinaldi Antazhari, Kasubsi Pengtapan dan Pemberdayaan Masyarakat Kantor Pertanahan Kota Binjai, Wawancara dilaksanakan Pada Hari Kamis, 05 Desember 2019 Pukul 14.45 WIB.

Sehingga pembentukan panitia Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap cukup efektif dalam penyelenggaraannya.<sup>61</sup>

Adanya penundaan pembayaran pajak peralihan tanah seperti Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh). Pajak Peralihan HAT merupakan kewajiban setiap pemohon dalam mengalihkan tanahnya. Pasal 33 Permen Agraria 6 Tahun 2018 memberikan ruang kemudahan dalam pelaksanaan PTSL karena masyarakat yang belum mampu untuk membayar PPh dan BPHTB dapat membuat surat pernyataan PPh dan BPHTB terhutang.

Kelemahan pasal tersebut yaitu Permen Agraria No 6 Tahun 2018 belum menjelaskan terkait mekanisme penagihan dan jangka waktu penundaan pembayaran pajak tersebut. Pasal 33 hanya menyebutkan bahwa Kepala Kantor Pertanahan wajib menyampaikan daftar PPh dan BPHTB yang terhutang secara periodik dalam waktu 3 bulan kepada Bupati atau Walikota dan apabila terdapat peralihan hak atau perubahan atas buku tanah dan sertifikat tanah hanya dapat dilakukan ketika Pemohon tersebut telah melunasi PPh dan BPHTB yang terhutang tersebut.

Terhadap kepastian hukum dalam kepemilikan hak atas tanah yang didaftarkan melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap menurut narasumber bahwa pendaftaran tersebut akan menerbitkan sertipikat tanah yang secara otomatis akan memberikan kepastian hukum terhadap tanahnya, karena dalam penyelenggaraan program pendaftaran tanah sistematis lengkap apabila terdapat sengketa dalam

---

<sup>61</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Rinaldi Antazhari, Kasubsi Pengtapan dan Pemberdayaan Masyarakat Kantor Pertanahan Kota Binjai, Wawancara dilaksanakan Pada Hari Kamis, 05 Desember 2019 Pukul 14.50 WIB.

kepemilikannya maka akan disarankan agar sengketa kepemilikan hak atas tanah tersebut diselesaikan terlebih dahulu.<sup>62</sup>

Pemberian sertifikat hak atas tanah kepada masyarakat melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tersebut merupakan bentuk dari kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah yang diberikan oleh negara kepada warga negara yang hendak tertib administrasi dalam kepemilikan hak atas tanah.

---

<sup>62</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Rinaldi Antazhari, Kasubsi Pengtapan dan Pemberdayaan Masyarakat Kantor Pertanahan Kota Binjai, Wawancara dilaksanakan Pada Hari Kamis, 05 Desember 2019 Pukul 14.50 WIB.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Landasan hukum pendaftaran tanah secara umum diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dalam hal aturan lainnya, terdapat Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, terkait dengan pendaftaran tanah sistematis lengkap sebagai perpanjangan dari PP 24 Tahun 1997 di atur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Sistematis Lengkap.
2. Mekanisme pendaftaran tanah sistematis lengkap terdapat beberapa tahapan atau rangkaian kegiatan dalam penyelenggaraannya dimulai dari Perencanaan, penetapan lokasi, persiapan, penetapan panitia adjudikasi pendaftaran tanah sistematis lengkap dan satuan tugas, penyuluhan, pengumpulan data fisik dan yuridis, penelitian data yuridis, pengumuman data fisik dan yuridis serta pengesahannya, penegasan konversi, pengakuan dan pemberian hak, pembukuan hak, penerbitan sertifikat, pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan, terakhir adalah pelaporan.
3. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap memberikan kemudahan dan keringanan kepada masyarakat untuk memperoleh sertifikat tanah.

Pengumuman terkait kepemilikan tanah dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap hanya 14 hari kalender dan tidak memerlukan akta peralihan. Akta peralihan diubah dengan surat pernyataan pengakuan tanah. Legalitas yang diberikan juga sama sehingga tidak perlu diragukan lagi kepastian hukum yang ada. Meskipun hanya 14 hari kalender untuk pengumuman kepemilikan tanah, sengketa yang dimunculkan akan mudah diatasi karena program ini bersifat serentak. Pendaftaran tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap dapat memberikan kepastian hukum dalam kepemilikan hak atas tanah, pelekatan hak yang diberikan melalui pendaftaran tersebut akan menerbitkan sertipikat tanah yang secara otomatis akan memberikan kepastian hukum terhadap tanahnya.

## **B. Saran**

1. Perlunya perampingan peraturan-peraturan terkait dengan pendaftaran tanah maupun terkait dengan pertanahan pada umumnya, karena dalam hal pertanahan masih terdapat peraturan-peraturan lain yang tumpang tindih dalam konsep pengaturannya, sehingga dalam hal pengaturan pertanahan dapat memberikan kepastian dalam rujukan pengaturannya.
2. Diharapkan kepada penyelenggara program pendaftaran tanah sistematis lengkap untuk lebih memperhatikan data-data permohonan pendaftaran tanah tersebut, hal tersebut dimaksudkan agar dapat meminimalisir terjadinya masalah-masalah atau kendala-kendala dalam proses penyelenggaraan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

3. Diharapkan kepada penyelenggara program pendaftaran tanah sistematis lengkap agar menambah target peserta program tersebut agar pencapaian target terhadap masyarakat untuk ketertiban administrasi dalam hal kepemilikan hak atas tanah dapat segera tercapai.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Amal, Bakhrul, 2017, *Pengantar Hukum Tanah Nasional: Sejarah, Politik dan Perkembangannya*, UNUSIA Press, Jakarta.
- Aspan, h., e.s. wahyuni, s. Effendy, s. Bahri, m.f. rambe, dan f.b. saksono. (2019). "the moderating effect of personality on organizational citizenship behavior: the case of university lecturers". *International journal of recent technology and engineering (ijrte)*, volume 8 no. 2s, pp. 412-416.
- Aspan, h., fadlan, dan e.a. chikita. (2019). "perjanjian pengangkutan barang loose cargo pada perusahaan kapal bongkar muat". *Jurnal soumatera law review*, volume 2 no. 2, pp. 322-334
- Badan Pusat Statistik Kota Binjai, 2018, *Kota Binjai Dalam Angka 2018*, BPS Kota Binjai, Binjai.
- Bintang, h. J. (2019). Peran hukum kesehatan dalam melindungi peserta program badan penyelenggara jaminan sosial kesehatan (studi di rsud dr. Pirngadi medan). *Jurnal hukum responsif*, 7(7), 34-47
- Bzn, Har Ter 1981, *Asas-Asas dan Sususnan Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta,
- Dirdjosisworo, Soedjono, 2001, *Pengantar Ilmu Hukum*, cetakan ke-7, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Harsono, Boedi, 1999, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta.
- Hasibuan, I. R. (2019). Hak restitusi terhadap korban anak berdasarkan undang undang nomor 35 tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang nomor 23 tahun 2002 tentang perlindungan anak di belawan. *Jurnal hukum responsif*, 7(2), 30-39.
- Hasibuan, I. R. (2019). Implementasi peraturan daerah kota medan no. 3 tahun 2014 tentang kawasan tanpa asap rokok pada kota medan. *Jurnal hukum responsif*, 7(7), 96-101.
- Hasibuan, s. A. (2019). Kebijakan kriminal (criminal policy) terhadap anak yang melakukan kekerasan dalam rumah tangga. *Jurnal hukum responsif*, 7(2), 17-29.
- Hasibuan, s. A. (2019). Kebijakan pertanggungjawaban pidana dalam rangka perlindungan hukum bagi anak. *Jurnal hukum responsif*, 7(7), 169-175

- Imran, z. (2019). Peran pemuka agama dalam menjaga kerukunan umat beragama di kelurahan mangga kecamatan medan tuntungan. *Jurnal hukum responsif*, 6(6), 93-104
- Ismaya, Samun, 2011, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Kantor Pertanahan Kota Binjai, 2019, *Laporan Kinerja Kantor Pertanahan Kota Binjai Tahun 2018*, Kantor Pertanahan Kota Binjai, Binjai.
- Kartasapoetra, G. dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Lubis, Yamin Mhd. dan Lubis, Rahim Abd., 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- Muchsin, Koeswahyono, Imam dan Soimin, 2007, *Hukum Agraria dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung.
- Parlindungan, A. P, 2004, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Purbacaraka, Purnadi dan Soekanto, Soerjono dalam R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, 2011, Sinar Grafika, Jakarta.
- Rafianti, f. (2019). Pemberian izin poligami oleh pengadilan agama di indonesia. *De lega lata: jurnal ilmu hukum*, 4(1), 1-15.
- Rafianti, f. (2019, november). Law enforcement against the collateral provisions halal products in medan. In international halal conference & exhibition 2019 (ihce) (vol. 1, no. 1, pp. 276-280).
- Rubaie, Achmad, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Pusderankum dan Bayumedia Publishing, Malang.
- Santoso, Urip, 2009, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Fajar Interpratama Offset, Jakarta.
- Sembiring, t. B. (2019, october). Problema penegakan hukum lingkungan di desa pantai cermin kecamatan tanjung pura kabupaten langkat. In prosiding seminar nasional hasil penelitian (vol. 2, no. 2, pp. 1629-1634).
- sendy, b. (2019). Hak yang diperoleh anak dari perkawinan tidak dicatat. *Jurnal hukum responsif*, 7(7), 1-10.
- Siregar, a. R. M. (2019). Penyelesaian tindak pidana dengan delik pidana adat di kabupaten padang lawas utara. *Jurnal hukum responsif*, 7(7), 137-144
- Soesangobeng, Herman, 2012, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*, STPN Press, Yogyakarta.

- Supriadi, 2006, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Palu.
- Sutedi, Adrian, 2016, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Syarief, Elza, 2014, *Persertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, 2014, Cetakan I, PT. Gramedia Jakarta.
- Tehupeiory, Aartje, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penebar Swadaya Grup, Jakarta.
- Wardani, i. H. (2019). Perlindungan hak atas penguasaan tanah transmigrasi di lahan usaha ii upt seunaam iv provinsi aceh. *Jurnal hukum responsif*, 7(7), 145-157
- Wignjosuebrotto, Soetandyo, 2011, *Untuk apa Pluralisme Hukum? Regulasi, Negoisasi, dan Perlawanan dalam Konflik Agraria di Indonesia*, Epistema Institue, Jakarta.
- Wiradi, Gunawan, 2009, *Reforma Agraria Perjalanan yang Belum Berakhir*, Konsorsium Pembaruan Agraria, Bandung.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- Peraturan Walikota Binjai Nomor 34 Tahun 2018 Tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Binjai Tahun Anggaran 2018.

### **C. Jurnal Ilmiah, Makalah**

Ardani, Novana Mira, 2019, *Peran Kantor Pertanahan Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, Jurnal Gema Keadilan, Volume 6, Edisi 1, Juni.

Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan, *Petunjuk Teknis Pengukuran Dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap*, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.

Hasanah, Ulfia, 2012, *Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960*, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 2 No. 2, Februari.

Mohammad, Aditya Nursamsi, dkk, 2018, *Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Manado*, Jurnal Jurusan Ilmu Pemerintahan, Volume 1 No.1, Fakultas Ilmu Sosial dan Politik Universitas Sam Ratulangi, Manado.

Sahprada, Karina Gita, 2018, *Pendaftaran Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Bandar Lampung*, Jurnal Ilmiah, Volume 5, No.1, Universitas Lampung, Bandar Lampung.

### **D. Internet**

Jurnal Agraria dan Pertanahan, *Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, diakses pada tanggal 21 Agustus 2019, Pukul : 14:00 WIB, <https://jurnalbhumi.stpn.ac.id/index.php/JB/article/view/217/204>