

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dalam kehidupan masyarakat Indonesia tidak dapat diragukan lagi terkait kebutuhan masyarakatnya yang semakin hari semakin meningkat tiap harinya. Dalam upaya meningkatnya tarif serta standart kehidupan diera sekarang, masyarakat agar melakukan berbagai usaha dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Kebutuhan masyarakat yang paling mendasar dapat berupa tempat kediaman atau tempat tinggal dan serta makanan. Kebutuhan yang mendasar tersebut sangat sulit untuk dijangkau dan dipenuhi karena daya beli masyarakat saat ini sangat terbatas dengan kenaikan harganya yang sangat tinggi dan kebutuhan masyarakat hanya cukup untuk mencukupi kebutuhan sehari-hari.

Untuk memiliki kebutuhan yang peling utama dalam hal memiliki sebuah tempat tinggal (rumah) memerlukan dana yang cukup terbilang sangat besar, dan sedangkan untuk membangun sebuah tempat tinggal itu sendiri diperlukan sebidang tanah untuk didirikan suatu bangunan. Hal ini dapat memberikan penjelasan bahwa pentingnya tanah bagi kehidupan dimana manusia selalu berusaha untuk menguasai dan memiliki tanah. Bagi masyarakat menguasai sebidang tanah serupakan sesuau upaya untuk mensejahterakan kehidupannya. Terbukti bahwa segala upaya akan dilakukan oleh manusia untuk dapat

menguasai tanah dan mempertahannya juga hak kepemilikannya terhadap pihak lain. Kebutuhan akan tanah terus mengalami peningkatan dalam pertumbuhannya. Dengan adanya peningkatan pembangunan masyarakat, membutuhkan tanah tidak lagi untuk menjadikannya suatu tempat tinggal melainkan membutuhkan tanah untuk melakukan suatu usaha dan investasi. Fakta tersebut membuat terjadi ketidak seimbangan antar persediaan tanah dengan jumlah keinginan dan kebutuhan masyarakat yang sangat besar. Hal tersebut dapat berakibat besar terhadap masalah-malalah yang timbul berkaitan kepemilikan hak atas tanah.

Masalah-masalah yang timbul akibat kepemilikan hak atas tanah tersebut karena minimnya pemahaman dan pengetahuan masyarakat terhadap arti penting atas arti pentingnya suatu pendaftaran tanah untuk menunjang dan memperkuat kepastian hukum dalam pemilikan tanah tersebut. Masalah yang tak kalah pentingnya yang lain ialah kurangnya pemahaman masyarakat terhadap kepentingan siapa saja yang dapat dilindungi serta sejauh mana hukum memberikan perlindungan kepada mereka yang melakukan perbuatan hukum berdasarkan data yang disajikan jika kemudian terbukti data tersebut tidak benar.¹

Dalam bentuk surat tanah yang beredar di masyarakat adalah surat tanah model a yaitu :

1. Petok D
2. Tanah girik
3. Letter C
4. Ketitir
5. Wigendom

¹ Aartje Tehupeiry, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta, Raih Asa Sukses, 2012, hal 2.

6. Opstaal
7. Erfpacht
8. Rincik atau Surat Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia

Dari banyaknya jenis surat tanah yang berada di Indonesia penulis mengambil proses perubahan surat tanah dari Petok D ke Sertifikat Hak Milik.

Sertifikat tanah Petok D atau masyarakat awam menyebutnya letter C adalah tanda bukti kepemilikan suatu bidang tanah pada Zaman Penjajahan Kolonial Belanda, dengan tingkat pencatatan hak atas tanah tersebut di tingkat kelurahan yang biasa disebut kreték desa. Maksud dan tujuan Pemerintah Kolonial Belanda saat itu adalah untuk mempermudah menelusuri pemilik atas bidang tanah tersebut, sehingga pihak Pemerintah Kolonial Belanda saat itu dapat menagihkan upeti atas kepemilikan tanah tersebut ke VOC (*Vereenigde Oostindische Compagnie*) maupun ke Pemerintah Kolonial Belanda kala itu. Dengan membayar upeti ke pemerintah Belanda, si pemilik bidang tersebut diberi tanda bukti bayar upeti yang dimasa kini adalah PBB (Pajak Bumi dan Bangunan). Pada masa itu, Pemerintah Kolonial Belanda cukup melihat daftar kepemilikan atas bidang tanah di kreték desa tingkat kelurahan yang berwenang untuk menarik upeti atas kepemilikan bidang tanah tersebut.

Seiring dengan kemerdekaan bangsa Indonesia, status kepemilikan hak atas sebidang tanah dengan dasar bukti sertifikat Petok D dan/atau letter C di tingkat kelurahan secara kekuatan hukum mulai menurun nilai hukumnya. Faktor-faktor yang mempengaruhi diantaranya banyak pencatatan ganda yang dilakukan di kreték desa, pemalsuan sertifikat oleh oknum-oknum tingkat kelurahan, dan

sistem administrasi pencatatan di kretrek desa yang sudah sangat tidak relevan lagi di era ke kinian. Sebagai tolak ukurnya adalah pihak perbankan sebagai penerima jaminan aset dapat dipastikan dapat menerima karena nilai kekuatan hukumnya diragukan dan rawan dipalsukan bahkan digandakan, dan biasanya pihak perbankan lebih senang Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah. Pihak kelurahan biasanya akan memberikan saran untuk meningkatkan nilai hukumnya sertifikat Petok D atau letter C itu menjadi Hak Milik atau lainnya Hak Guna Bangunan, dan lain-lain.

Untuk memperoleh hak atas tanahnya, perseorangan atau suatu Badan Hukum yang selaku pemegang kuasa atas tanahnya terlebih dahulu dilakukan pendaftaran tanah terlebih dahulu untuk memperkuat kepastian hukum untuk mempergunakan tanah atas hak yang dimiliki. Hal ini berhubungan dengan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang kuat. Boedi Harsono menyatakan bahwa selama tidak dapat di buktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam perkara di pengadilan. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, karena data itu diambil dari surat ukur dan buku tanah tersebut.²

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaanya*, Jakarta, Djambatan, 2003, hal 74.

Sertifikat sebagai tanda bukti hak bersifat kuat mengandung pengertian bahwa data fisik dan data yuridis yang termuat dalam sertifikat mempunyai kekuatan bukti dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti yang lain yang berupa sertifikat atau selain sertifikat (pajak bumi atau kutipan letter C). Dalam hal ini, Pengadilan lah yang akan memutuskan alat bukti mana yang benar. Kalau ternyata bahwa data fisik dan data yuridis yang dimuat di sertifikat tidak benar, maka akan diadakan sebagaimana mestinya.

Di dalam Undang-Undang Pendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 19, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menjelaskan bahwa guna menjamin kepastian hukum oleh Pemerintahan diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah diatur dengan Peraturan Pemerintah. Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah. Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh Pemerintah adalah

pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Undang-Undang Pokok Agraria tidak menyebut nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar³.

Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran menyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat, yaitu salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Kegiatan perubahan surat tanah dari petok D ke Sertifikat Hak Milik menghasilkan surat tanda bukti hak, yang berupa Sertifikat Hak Milik. Maksud diterbitkannya sertifikat dalam kegiatan perubahan surat tanah adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

Dalam penerapan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional Lamongan di wilayah kecamatan Kedungpring antara lain:

³ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2010 hal 275.

NO	Desa/Kelurahan	PBT	Target SHAT	K1	K2	K3.1	K3.2	K3.3	K4
1	Dradahblumbang	3.798	3.076	3.076	0	0	0	717	5
2	Kandangrejo	1.601	1.081	1.081	0	268	0	520	0
3	Tenggerejo	2.015	1.523	1.255	0	134	0	492	0
4	Kedungpring	1.946	1.205	1.205	0	0	0	741	0
5	Kalen	2.249	1.375	1.375	0	0	0	806	68
6	Jatidrojok	1.004	453	453	0	0	0	551	0
7	Sidobangun	370	247	247	0	0	0	123	0
8	Blawirejo	1.492	697	697	0	0	0	733	62

Tabel 1.

Data bidang tanah sebelum ptsl dan sesudah ptsl selama tahun 2019 oleh Badan Pertanahan Nasional Lamongan

KETERANGAN

PBT: Peta Bidang Tanah

SHAT: Sertifikat Hak Atas Tanah

K1: Artinya tanah tersebut statusnya clean dan clear sehingga dapat diterbitkan sertifikat

K2: Artinya status tanah tersebut sengketa sehingga hanya dicatat dalam buku tanah

K3: Artinya status subyek tanahnya belum memenuhi syarat sehingga hanya dicatat dalam daftar tanah

K4: Artinya tanah tersebut sudah memiliki Sertifikat namun perlu perbaikan informasi pada peta

Dalam tabel diatas perihal peningkatan surat tanah dari petok D ke Sertifikat Hak Milik yang ada di kecamatan Kedungpring Kabupaten Lamongan dimana wilayah tersebut masih banyak tanah-tanah maysarakat yang masih belum bersertifikat sehingga hal ini lah pemerintah pusat melakukan program kerja pembagian sertifikat melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (yang selanjutnya disebut PTSL) yang di serahkan kepada kantor Badan Pertanahan Nasional di daerah setempat dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Lamongan

untuk menangani serta meralisasikan hal tersebut agar para masyarakat memiliki kekuatan hukum atas tanah yang dimilikinya sehingga tidak ada kepemilikan surat tanah ganda antar masyarakat serta pengaruh peraturan tersebut bagi masyarakat Lamongan. Berdasarkan latar belakang diatas penulis tertarik untuk mengambil Judul **“Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Perubahan Surat Tanah Dari Model A Ke Sertifikat Hak Milik Di Badan Pertanahan Nasional Lamongan Berdasarkan Peraturan Agraria Dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018”**.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana Pelaksanaan pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Badan Pertanahan Nasional Lamongan ?
2. Bagaimana Kendala-Kendala Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Badan Pertanahan Nasional Lamongan ?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis penerapan serta Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Perubahan Surat Tanah Dari Petok D Ke Sertifikat Hak Milik Di Badan Pertanahan Nasional Lamongan Berdasarkan Peraturan Agraria Dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018
2. Untuk kendala-kendala yang muncul dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Perubahan Surat Tanah Dari Petok D Ke Sertifikat Hak Milik Di Badan Pertanahan Nasional Lamongan Berdasarkan Peraturan Agraria Dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018

1.4 Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi serta sumbangan bagi pengembangan dan pengkajian ilmu hukum, khususnya yang berkaitan dengan pelaksanaan perubahan surat tanah dari petok d ke sertifikat hak milik sesuai dengan peraturan yang ada. Hasil penelitian ini dapat dipakai sebagai acuan terhadap penelitian–penelitian sejenis untuk tahap berikutnya.

2. Secara Praktis

Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah khasanah pengetahuan, membantu, dan memberikan memberi masukan kepada semua pihak yang membutuhkan pengetahuan terkait langsung dengan penelitian ini.

1.5 Kajian Pustaka

1.5.1 Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1.5.1.1 Pengertian Pendaftaran Tanah menurut Para Ahli

Pendaftaran tanah Menurut A.P Parlindungan menyebutkan Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu

bidang tanah. Kata ini berasal dari Bahasa latin *Capistratum* yang berarti suatu register atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* pada lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya untuk kepentingan perpajakan. *Cadastre* merupakan alat yang tepat dalam memberikan uraian tersebut dan juga sebagai *Cobtinous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.⁴ Penjelasan lebih lanjut mengenai pendaftaran tanah dinyatakan oleh Boedi Harsono menyatakan bahwa

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda-buktinya dan pemeliharannya.⁵

Pengertian Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

⁴ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1998, hal 17.

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA Isi dan Pelaksanaannya*, Ed. Revisi, Cet.8. Djambatan, Jakarta, 2003, hal 72

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan yang dimaksud pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Berdasar rumusan pengertian dari pendaftaran tanah dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dapat disebutkan bahwa unsur-unsur dari pendaftaran tanah yaitu:

- a. Rangkaian kegiatan, bahwa kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran tanah adalah, kegiatan mengumpulkan baik data fisik, maupun data yuridis dari tanah.
- b. Oleh pemerintah, bahwa dalam kegiatan pendaftaran tanah ini terdapat instansi khusus yang mempunyai wewenang dan berkompeten, Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- c. Teratur dan terus menerus, bahwa proses pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang didasarkan dari peraturan perundang-undangan, dan kegiatan ini.
- d. Dilakukan secara terus-menerus, tidak berhenti sampai dengan seseorang mendapatkan tanda bukti hak. Data tanah, bahwa hasil pertama dari proses pendaftaran tanah adalah,

dihasilkannya data fisik dan data yuridis. Data fisik memuat data mengenai tanah, antara lain, lokasi, batas-batas, luas bangunan, serta tanaman yang ada di atasnya. Sedangkan data yuridis memuat data mengenai haknya, antara lain, hak apa, pemegang haknya, dan lain-lain.

- e. Wilayah, bisa merupakan wilayah kesatuan administrasi pendaftaran, yang meliputi seluruh wilayah Negara.
- f. Tanah-tanah tertentu, berkaitan dengan obyek dari pendaftaran tanah.
- g. Tanda bukti, adanya tanda bukti kepemilikan hak yang berupa sertifikat.

1.5.1.2 Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, yang dilakukan secara serentak dan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan di dalam suatu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Melalui program ini, pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum atau hak atas tanah yang dimiliki masyarakat.

Metode Penarapan Tanah Sistematis Lengkap ini merupakan inovasi pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat meliputi sandang, pangan, dan papan. Program tersebut dituangkan dalam Peraturan Menteri Nomor 12 tahun 2017 tentang PTSL dan Instruksi Presiden Nomor 2 tahun 2018. Percepatan pelaksanaan PTSL sebagaimana termuat

dalam Pasal 3 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 dilakukan dengan tahapan:

- a. Penetapan lokasi kegiatan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
- b. Pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
- c. Penyuluhan;
- d. Pengumpulan dan pengolahan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah;
- e. Pemeriksaan tanah;
- f. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis;
- g. Penerbitan keputusan pemberian Hak atas Tanah;
- h. Pembukuan Hak atas Tanah;
- i. Penerbitan Sertifikat Hak atas Tanah; dan/atau
- j. Penyerahan Sertifikat Hak atas Tanah.

Tahapan tersebut dilaksanakan sesuai dengan subjek, objek, alas hak dan proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Dalam hal ini terjadi beberapa perbedaan tahapan dengan Pasal 3 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017, yaitu:

- a. perencanaan dan persiapan;
- b. penetapan lokasi kegiatan PTSL;
- c. pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi PTSL;
- d. penyuluhan;
- e. pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah;
- f. pemeriksaan tanah;
- g. pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah serta pembuktian hak;
- h. penerbitan keputusan pemberian atau pengakuan Hak atas Tanah;
- i. pembukuan dan penerbitan Sertifikat Hak atas Tanah; dan
- j. penyerahan Sertifikat Hak atas Tanah.

Perbedaan tahapan tersebut tidak memengaruhi pelaksanaan PTSL karena pada dasarnya esensinya sama yaitu untuk percepatan dalam melakukan pendaftaran tanah secara sistematis dan untuk mendapatkan kepastian hukum serta perlindungan hukum. Salah satu tahapan dari kegiatan pendaftaran tanah adalah kegiatan pengumpulan data fisik. Pengumpulan data fisik adalah kegiatan mengumpulkan data fisik meliputi:

1. Penetapan batas bidang tanah,
2. Pengukuran batas bidang tanah
3. Pemetaan bidang tanah
4. Pengumuman data fisik
5. Menjalankan prosedur dan memasukkan data dan informasi yang berkaitan dengan data fisik bidang tanah di aplikasi KKP (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan) dengan berpedoman kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengukuran dan pemetaan bidang tanah⁶.

1.5.1.3 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dalam Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang pada pokoknya menyebutkan perihal kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar itu didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

⁶ Haninda Gayuh Sena, *“Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017”*, Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 2018, hal: 55

Adapun dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia adalah Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang Pesraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Sebagai pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria dalam hal ketentuan pendaftaran tanah adalah melalui Peraturan Pemerintah Nomor. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang ditetapkan pada tanggal 8 Juli 1997 dan mulai diberlakukan pada tanggal 8 Oktober 1997. Pengaturan lebih rinci dan lengkap tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 diatur dalam Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PMA/Ka BPN Nomor. 3 Tahun 1997). Sebenarnya peraturan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor. 10 Tahun 1961 tidak sepenuhnya digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Terbukti pada Pasal 64 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengenai ketentuan peralihan yang menyebutkan bahwa:

1. Dengan Peraturan Pemerintah ini, semua peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang telah ada masih

tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau diubah atau diganti berdasarkan Peraturan Pemerintah ini.

2. Hak-hak yang didaftar serta hal-hal lain yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah tetap sah sebagai hasil pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah ini.

Sementara itu tujuan dari reformasi agraria yang hendak dicapai oleh Undang-Undang Pokok Agraria dapat dilihat di dalam konsideran Undang-Undang Pokok Agraria yang merumuskan tujuannya yakni:

- (1). Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat adil dan makmur;
- (2). Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan;
- (3). Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya⁷.

Pendaftaran tanah, sebagai pelaksanaan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria merupakan salah satu upaya Pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum tersebut meliputi: jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak atas tanah); jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan

⁷ Antje M. Ma'moen, *Pendaftaran Tanah Sebagai Pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Untuk Mencapai Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Kota Madya Bandung*, Disertasi, Universitas Padjajaran Bandung, 1996, Hal. 2.

luas suatu bidang tanah (obyek hak atas tanah); dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya⁸.

Untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan ada dua hal yang harus diperhatikan, yaitu perlu adanya hukum tanah yang tertulis dan penyelenggaraan pendaftaran tanah. kata lain apabila membicarakan pendaftaran tanah, berarti berbicara tentang salah satu usaha dalam rangka mewujudkan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang terdiri atas:

1. Pengumpulan, pengelolaan, penyimpanan, dan penyajian data fisik bidang-bidang tanah tertentu.
2. Pengumpulan, pengelahan, penyimpanan, dan penyajian data yuridis tertentu.
3. Penerbian surat tanda bukti haknya;dan
4. Pencatatan perubahan-perubahan pada data dan data yuridis yang terjadi kemudian.

Dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria ditentukan bahwa pendaftaran tanah meliputi:

- a) Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah;
- b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Selain ketentuan di atas pengertian pendaftaran tanah juga diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

⁸ A. P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung, Mandar Maju, 1993, Hal. 15

1997 yang dijelaskan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang terdiri atas:

1. Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data fisik bidang-bidang tanah tertentu;
2. Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data yuridis tertentu;
3. Penerbitan surat tanda bukti haknya; dan
4. Pencatatan perubahan perubahan pada data fisik dan data yuridis yang terjadi kemudian.⁹

Dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajiann serta pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang – bidang

⁹ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta , Raih Asa Sukses, 2012, hal 6.

tanah dan satuan- satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Para pihak yang berkepentingan atas hak tanah meliputi:

1. Kepentingan Pemegang Hak Atas Tanah Agar dapat dengan mudah membuktikan bahwa ialah yang berhak atas tanah yang bersangkutan.
2. Kepentingan Pihak lain kepentingan bagi calon pembeli dan calon kreditur, agar mereka dengan mudah memperoleh data yang dapat dipercayai kebenarannya.¹⁰

1.5.1.4 Tujuan Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran tanah mempunyai tujuan untuk menjamin kepastiain hukum dan kepastian hak atas tanah. Hal ini dilakukan bagi kepentingan pemegang hak atas tanah, agar dengan mudah dapat embuktikan bahwa ialah yang berhak atas suatu bidang tanah tertentu, melalui pemberian Sertifikat Hak Atas Tanah.

Bagi pihak – pihak yang berkepentingan agar mereka dengan mudah memperoleh keterangan yang diperlukan. Dengan dinyatakannya data fisik dan data yuridis yang disajikan di Kantor Pertanahan yan berlalku terbuka bagi umum dimana keterangan diberikan dalam bentu Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).

¹⁰ *Ibid*, hal 7

Tujuan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria juncto Pasal 3 Peraturan Pemerintah Tahun 1997. Dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menentukan hal-hal guna menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan keterangan di atas, jelas bahwa tujuan diadakannya pendaftaran oleh pemerintah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lainnya yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak sebenarnya;
- 2) 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 terdaftar;
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Berdasarkan ketentuan diatas salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Tertib administrasi pertanahan yang diatur di dalam Pasal 3 huruf c Undang-Undang Pokok Agraria tersebut merupakan bagian dari Catur Tertib Pertanahan, yang terdiri dari:

1. Tertib hukum pertanahan;
2. Tertib administrasi;
3. Tertib penggunaan tanah;
4. Tertib pemeliharaan dan kelestarian lingkungan hidup.

Tertib Administrasi Pertanahan diarahkan pada program:

- a. Mempercepat proses pelayanan yang menyangkut urusan pertanahan;
- b. Menyediakan peta dan data penggunaan tanah, keadaan sosial ekonomimasyarakat sebagai bahan dalam penyusunan perencanaan penggunaan tanah bagi kegiatan-kegiatan pembangunan. Penyusunan data dan daftar pemilik tanah, tanah-tanah kelebihan batas maksimum, tanah-tanah absente dan tanah-tanah Negara;
- c. Menyempurnakan daftar-daftar kegiatan baik di kantor pertanahan maupun di Kantor PPAT;
- d. Mengusahakan pengukuran tanah dalam rangka penan hak atas tanah¹¹.

Pendaftaran tanah diinjau dari tujuannya dapat dikatakan

sebagai berikut:

1. *Fiscal cadastre*, yaitu pendaftaran dalam rangka pemungutan pajak.
2. *Legal cadastre* atau *revhts kadaster*, yaitu pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah.¹²

¹¹ <http://repository.unissula.ac.id> diakses pada tanggal 23 bulan Februari tahun 2021 pada jam 16.23

WIB

¹² *Ibid.*, hal 11

1.5.1.5 Asas dan Objek Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan serta menyebutkan beberapa asas-asas pendaftaran tanah, yakni:

1. Asas sederhana dalam pendaftaran tanah 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 dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti, dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Asas terjangkau yaitu bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
4. Asas mutakhir yaitu kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.¹³

Asas terbuka yaitu adanya tuntutan dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar pada setiap saat dan untuk itulah diberlakukan asas terbuka.¹⁴

¹³ SP Florianus Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta., 2007, Hal 17.

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, (Hukum Tanah Nasional)*, 2003, Jakarta. hal 557

Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa diberikannya hak – hak atas tanah dalam jenis hak yang berlainan. Hal ini menunjukkan eksistensi hak-hak atas tanah yang bermacam-macam itu merupakan obyek yang harus didaftarkan.

Berdasarkan Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

- (1) Obyek pendaftaran tanah meliputi :
 - a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
 - b. Tanah hak pengelolaan;
 - c. Tanah wakaf;
 - d. Hak milik atas satuan rumah susun;
 - e. Hak tanggungan;
 - f. Tanah Negara.
- (2) Dalam hal ini tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah, pendaftaran dilakukan dengan cara membukukan bidang yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.

1.5.1.6 Sistem Pendaftaran Tanah

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah sering terjadi permasalahan yang menjadi permasalahan utama adalah sampai sejauh mana orang boleh mempercayai kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan. Selain itu, sejauh mana hukum memberi perlindungan kepada mereka yang melakukan perbuatan hukum berdasarkan data yang disajikan jika kemudian terbukti data itu tidak benar.

Sistem pendaftaran tanah terbagi atas dua bagian, yaitu sistem positif dan sistem negatif. Sistem pendaftaran tanah positif dapat jumpai di negara negara *anglo-saxon*, yakni Inggris dan negeri-negeri jajahannya. Sedangkan sistem pendaftaran yang digunakan di Indonesia adalah sistem pendaftaran hak atas tanah. Hal ini tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data fisik dan data yuridis yang disajikan serta diterbitkan tanah sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dikenal dua sistem yaitu:

a. Sistem positif

Bahwa berlaku sebagai alat pembuktian yang mutlak maksudnya data yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat diganggu gugat. Dengan melakukan pendaftaran tanah menciptakan suatu hak yang tidak dapat diganggu gugat dan untuk memastikannya adanya suatu hak dan pemegang haknya cukup dilihat buku tanahnya.¹⁵

b. Sistem negatif

Menurut sistem ini berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat maksudnya keterangan yang tercantum dalam sertifikat

¹⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal. 121

mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Hal ini sesuai dengan yang ditentukan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria yang menentukan bahwa Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa terdapat kelebihan dan kelemahan dalam sistem positif dan ataupun dalam sistem negatif.

1. Kelebihan dan kelemahan sistem positif.

a. Kelebihan :

- Adanya kepastian hukum bagi pemegang sertifikat;
- Adanya peranan aktif pejabat kadaster, dan
- Mekanisme penerbitan sertifikat dapat dengan mudah diketahui publik.

b. Kelemahan.

- Pemilik tanah yang sesungguhnya akan ketinggalan haknya karena tanah tersebut telah ada sertifikat atas nama pihak lain yang tidak dapat diubah lagi;
- Pemeran aktif pejabat kadaster memerlukan waktu dan prasarana yang mahal; dan

- Wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang pengadilan administrasi.
2. Kelebihan dan kelemahan sistem negatif
- a. Kelebihan
- Pemegang hak sesungguhnya terlindungi dari pihak lain yang tidak berhak atas tanahnya;
 - Adanya penyelidikan riwayat tanah sebelum penerbitan sertifikat; dan
 - Tidak ada batasan waktu bagi pemilik tanah sesungguhnya untuk menuntut haknya yang telah disertifikatkan pihak lain.
- b. Kelemahan
- Tidak ada kepastian atas keabsahan sertifikat karena setiap saat dapat /mungkin saja digugat dan dibatalkan jika terbukti tidak sah penerbitnya;
 - Peranan pejabat pendaftaran tanah atau *kadaster* yang pasif tidak mendukung ke arah akurasi dan kebenaran data yang tercantum didalam sertifikat; dan

- Mekanisme kerja pejabat kadaster yang demikian (kurang transparan) kurang dapat dipahami masyarakat awam.¹⁶

1.5.1.7 Pengertian Konversi Tanah Dan Pengertian Warkah Tanah

Konversi berarti peralihan, perubahan (*omzetting*) dari suatu hak kepada suatu hak lain. Pengertian ini lain dengan pengertian hak konversi. Hak konversi menurut *Vorstenlandsche Grondhuurreglement* diartikan sebagai suatu hak berdasarkan atas suatu *conversiebeschikking*, yaitu suatu hak dari seorang *landbouwondernemer* atas nikmat dari tanah, buruh, dan air yang diperlukan untuk *ondernemingnya*. Jadi pengertian konversi dengan hak konversi itu lain. Apabila membaca bahwa arti konversi itu adalah perubahan suatu hak tertentu kepada suatu hak lain, jadi ada peralihan atau perubahan dari hak-hak atas tanah tertentu kepada hak-hak atas tanah yang lain. Konversi bisa juga diartikan sebagai perubahan hak lama atas tanah menjadi hak baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria. Perlu dijelaskan bahwa “hak lama” disini adalah hak-hak atas tanah sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, sedangkan hak baru memuat Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud

¹⁶ Aartje Tehupeior, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta, Raih Asa Sukses, 2012, hal 30.

dalam Undang-Undang Pokok Agraria khususnya pasal 16 ayat 1, c.q hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. Konversi ini sendiri terjadi karena berdasarkan ketentuan-ketentuan konversi Undang-Undang Pokok Agraria, kecuali mengenai Hak Konsensi dan Hak Sewa untuk perusahaan kebun besar yang menjadi Hak Guna Usaha.

Sedangkan konversi ini terdiri dari 3 jenis:

1. Konversi hak atas tanah, berasal dari tanah hak Barat
2. Konversi hak atas tanah, berasal dari tanah bekas hak Indonesia
3. Konversi hak atas tanah, berasal dari tanah bekas Swapraja

Berbicara dalam hal konversi, maka yang perlu diketahui adalah:

1. Pengetahuan mengenai hak atas tanah mengenai hak lama, baik hak atas tanah, dengan hak barat ataupun hak tanah adat, maupun tanah swapraja.
2. Pengetahuan peraturan tanah yang lama.
3. Macam-macam hak atas tanah menurut hukum yang baru sebagai dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, termasuk siapa-siapa saja yang boleh mempunyai hak-hak tersebut, karena ketentuan konversi sangat erat dengan ketentuan subjek hak.

4. Tidak semua hak dapat dikonversi Undang-Undang Pokok Agraria, misalnya: hak erfpacht untuk pertanian kecil dan hak milik adat¹⁷.

Pengertian Warkah ini biasanya merujuk kepada warkah pendaftaran tanah yang dimiliki dan digunakan pada lingkungan Badan Pertanahan Nasional yaitu merupakan kumpulan berkas-berkas yang digunakan sebagai dasar dalam penerbitan Sertifikat tanah untuk sebidang tanah. Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan warkah adalah dokumen yang merupakan alat pembuktian data fisik dan data yuridis bidang tanah yang telah dipergunakan sebagai dasar pendaftaran bidang tanah tersebut. Jadi secara umum warkah yang dimaksudkan dalam peraturan ini adalah bukti tertulis yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum pidana maupun perdata untuk diserahkan oleh pemegang hak atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan ke Kantor Pertanahan sebagai bahan penelitian dan pengumuman data

¹⁷ <https://media.neliti.com/media/publications/9062-ID-status-kepemilikan-tanah-hasil-konversi-hak-barat-berdasarkan-uu-no-5-tahun-1960.pdf> diakses pada tanggal 23 bulan Februari tahun 2021 jam 17.11 WIB

yuridis bidang tanah yang bersangkutan dan untuk selanjutnya disimpan sebagai warkah di Kantor Pertanahan.

Isi Warkah, Warkah yang disimpan oleh Kantor Pertanahan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Sertifikat Tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, didalam warkah tersebut berisi berbagai Surat atau berkas yang dipersyaratkan, terutama sekali adalah riwayat beserta bukti penguasaan atau kepemilikan tanah, yang dapat dijadikan dalam membuat Sertifikat asli atau berupa fotocopi (salinan) yang terdiri dari :

1. Fotocopi identitas pemohon (KTP)
2. Bukti perolehan tanah (Surat Penguasaan Tanah dari Pejabat yang berwenang, Keterangan Waris, Letter C, Akta *Verbonding* / Belanda, akta- akta PPAT. dll)
3. Berkas-berkas pendukung lainnya yang berasal dari formulir yang dipersyaratkan (permohonan, pernyataan-pernyataan, berita acara, dll)
4. Dokumen mengenai bidang tanah yang dibuat dalam proses Sertifikat (peta pendaftaran, daftar isian tanah, surat ukur, buku tanah, SK Pemberian Hak Atas Tanah)
5. Lampiran – lampiran lain yang diperlukan (Fotocopy SPPT-PBB, bukti setor pajak, IMB, dll)

1.5.2 Kegiatan Pendaftaran Tanah

1.5.2.1 Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali

Pengertian pendaftaran tanah untuk pertama kali sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 angka (9) adalah pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran atau Peraturan Pemerintah ini.

Perlu diketahui bahwa pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan secara sistematis dan sporadis. Merujuk pada Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud pendaftaran tanah sistematis berupa kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan.

1.5.2.2 Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah.

Pengertian kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat (12) disebutkan bahwa pemeliharaan

data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Sebagaimana Pasal 36 ayat (1) dijelaskan bahwa pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Kemudian ayat (2) menerangkan jika pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Sedangkan pengertian data fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud di atas, yakni:

1. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya;
2. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang hak dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah setelah sertifikat hak atas tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan,

maka data dalam sertifikat setiap saat dapat berubah. Sedangkan ruang lingkup kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, terdiri atas:

1. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak meliputi :
 - a. Pemindahan hak,
 - b. Pemindahan hak dengan lelang,
 - c. Peralihan hak-hak karena pewarisan,
 - d. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan dan atau peleburan koperasi,
 - e. Pembebanan hak dan penolakan-penolakan pendaftaran peralihan serta pembebanan hak;
2. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, meliputi :
 - a. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah,
 - b. Pemecahan dan pemisahan serta penggabungan bidang tanah,
 - c. Pembagian hak bersama,
 - d. Hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun,
 - e. Peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan,
 - f. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan, dan Perubahan nama.
3. Perubahan data yuridis dapat berupa:
 - a. Peralihan hak karena jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
 - b. Peralihan hak karena pewarisan;
 - c. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
 - d. Pembebanan hak tanggungan;
 - e. Peralihan hak tanggungan;
 - f. Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan;
 - g. Pembagian hak bersama;
 - h. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;

- i. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
 - j. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.
4. Perubahan data fisik dapat berupa:
- a. Pemecahan bidang tanah;
 - b. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
 - c. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 132 Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 yang diatur bahwa pendaftaran perubahan data terhadap haknya pada dasarnya merupakan pendaftaran hapusnya hak yang dilakukan bersamaan dengan pendaftaran hak baru yang diberikan atas tanah yang sama kepada bekas pemegang hak. Dalam pendaftaran perubahan hak ini, buku tanah dan lama dinyatakan tidak berlaku dan diganti dengan buku tanah dan baru dengan nomor hak baru.

Namun dalam hal pendaftaran perubahan data terhadap hak untuk melaksanakan kebijaksanaan tertentu khususnya yang bersifat massal, buku tanah dan lama dapat terus dipergunakan dengan mencoret ciri-ciri hak semula yang tidak sesuai lagi dan menggantinya dengan ciri-ciri hak yang baru, dengan ketentuan bahwa kemudian atas permohonan pemegang hak buku tanah dan tersebut dapat diganti dengan yang baru. Ditambahkan apabila surat ukur masih dapat dipergunakan, pengukuran ulang tidak

dilakukan, juga ditentukan bahwa apabila pemegang hak melepaskan haknya dalam rangka perubahan hak, maka permohonan dari pemegang hak untuk memperoleh perubahan hak tersebut berlaku sebagai surat keterangan melepaskan hak yang dapat dijadikan dasar pendaftaran hapusnya hak.

Dalam praktek, perubahan hak khususnya peningkatan hak ini hanya dengan melakukan pencoretan nama hak lama dan ditulis menjadi nama Hak Milik dengan mencantumkan dasar hukum dimungkinkannya dilakukan peningkatan hak tersebut.

1.5.2.3 Jenis-Jenis Kepemilikan Hak Atas Tanah

Berdasarkan Undang-Uundang Nomor.5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, sertifikat tanah yang sah di mata hukum adalah Sertifikat Hak Milik (SHM), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), dan Sertifikat Hak Satuan Rumah Susun (SHSRS). Namun ternyata, ada lagi jenis surat-surat yang kerap digunakan masyarakat Indonesia sebagai bukti penguasaan akan sebuah tanah. Bentuk penguasaan ini diakui oleh peraturan pertanahan Indonesia adapun bentuk kepemilikan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Girik
2. Petok D
3. Letter C

4. Surat Ijo
5. Rincik
6. *Wigendom* atau *Eigendom Verbonding*
7. Hak Ulayat

1.5.2.4 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Dalam melakukan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada pasal 4 ayat 4 yang berbunyi:

Pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan dengan tahapan:

- a. perencanaan;
- b. penetapan lokasi;
- c. persiapan;
- d. pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas;
- e. penyuluhan;
- f. pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis;
- g. penelitian data yuridis untuk pembuktian hak;
- h. pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya;
- i. penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak;
- j. pembukuan hak;
- k. penerbitan Sertifikat hak atas tanah;
- l. pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan; dan
- m. pelaporan.

1.5.3 Tinjauan Umum Kepemilikan Hak Atas Tanah

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan

hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Fungsi sertifikat hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria merupakan alat bukti yang kuat bagi pemiliknya, artinya bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Maka data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam buku sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur. Sertifikat sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi pemiliknya¹⁸.

¹⁸ Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Ed. Revisi. Cet.8. Djambatan, 2003. Hal. 80

1.5.3.1 Pengertian Hak Milik

Ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Kemudian pada ayat (2) disebutkan Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pada paragraf sebelumnya tertulis bahwa hak milik adalah hak turun-temurun yang maksudnya adalah hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahli warisnya. Selanjutnya disebutkan bahwa hak milik adalah hak terkuat dan terpenuh, maksud dari kata-kata tersebut tersebut menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah, hak milik adalah hak yang paling kuat dan paling penuh dan bukan berarti hak tersebut bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Hak milik sebagai hak yang terkuat dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya berarti hak milik tidak mudah dihapus dan lebih mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain¹⁹. Arti kata tepenuh pada pengertian Hak Milik diatas berarti hak milik memberikan wewenang yang paling luas dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya, hak milik dapat dapat menjadi induk dari hak atas tanah lainnya misalnya pemegang hak milik dapat menyewakannya kepada pihak lain. Wewenang seorang pemegang hak milik tidak

¹⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010, hal. 60

terbatas selama tidak dibatasi oleh penguasa, kata-kata terkuat dan terpenuh itu bemaksud untuk membedakannya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan hak-hak lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki orang, hak miliklah yang “ter” (paling kuat dan penuh). Begitu pentingnya hakmilik, pemerintah memberikan perhatian yang sangat serius terhadap persoalan hak milik atas tanah²⁰.

1.5.3.2 Subjek Hak Milik

Hak Milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia saja, dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing selain itu Hak Milik atas Tanah juga dapat diberikan kepada badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah tersebut menyebutkan badan badan hukum tersebut antara lain:

1. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara).
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan

²⁰ A. P. Parlindungan, *Komentor Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung, Mandar Maju, 1993, hal 124

berdasarkan atas Undang-Undang Nomor. 79 Tahun 1958 tentang Perkumpulan Koperasi.

3. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian atau Agraria, setelah mendengar Menteri Agama.
4. Badan-badan Sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian atau Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Hak milik atas tanah tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing ataupun oleh orang yang memiliki kewarganegaraan ganda (warga negara Indonesia dan juga warga negara asing). Menurut Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria warga negara asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian juga bagi warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan kemudian kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak.

1.5.3.3 Terjadinya Hak Milik

Terjadinya hak milik atas tanah dapat dengan berbagai macam peristiwa. Terjadinya hak milik atas tanah diatur di dalam Pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria yang isinya sebagai berikut:

- 1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- 2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, hak milik terjadi karena:
 - a. Penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang

ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah

b. Ketentuan Undang-Undang

Menurut pandangan Edy Ruchyat dalam bukunya yang berjudul *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Hak milik dapat terjadi karena Hak milik dapat terjadi karena:

1. Menurut Hukum Adat

Menurut Pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria, hak milik menurut hukum adat harus diatur dengan peraturan pemerintah supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan Negara. Terjadinya hak atas tanah menurut hukum adat lazimnya bersumber pada pembukuan hutan yang merupakan bagian tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat.

2. Penetapan Pemerintah

Hak milik yang terjadi karena penetapan pemerintah diberikan oleh instansi yang berwenang menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah. Tanah yang diberikan dengan hak milik itu pun dapat diberikan sebagai perubahan daripada yang sudah dipunyai oleh pemohon, misalnya hak guna bangunan, hak guna usaha, atau hak pakai, hak milik ini merupakan pemberian hak baru.

3. Pemberian Hak Milik Atas Negara

Hak milik tersebut diberikan atas permohonan yang bersangkutan. Permohonan untuk mendapatkan hak milik itu diajukan secara tertulis kepada pejabat yang berwenang dengan perantara Bupati atau Walikota kepala Daerah ke kepala Kantor Agraria Daerah yang bersangkutan. Oleh instansi yang berwenang hak milik yang dimohon itu diberikan dengan menerbitkan suatu surat keputusan pemberian hak milik.

4. Pemberian Hak Milik Perubahan Hak

Pihak yang mempunyai tanah dengan hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai, jika menghendaki dan memenuhi syarat-syarat dapat menunjukkan permintaan kepada instansi yang berwenang, agar haknya itu diubah menjadi hak milik, pemohon lebih dahulu harus melepaskan haknya hingga tanahnya menjadi tanah Negara sesudah itu dimohon (kembali) dengan hak milik²¹.

²¹ Edy Ruchyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Bandung, Alumni, 2010, hal.47-51

1.5.3.4 Hapusnya Hak Milik atas Tanah

Hak milik memiliki keunikan tanpa batas waktu, maka dari itu hak milik dapat diwariskan kepada keluarga yang ditinggalkan. Namun hak milik itu dapat juga terhapus, dalam Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria dinyatakan bahwa hak milik hapus apabila:

a. Tanahnya jatuh kepada negara:

1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18. Menurut ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.
2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pihak pemiliknnya.Hapusnya hak milik atas tanah karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknnya ini berhubungan dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang dilaksanakan lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, penyerahan sukarela ini menurut Keputusan Presiden sengaja dibuat untuk kepentingan negara, yang dalam hal ini dilaksanakan oleh pemerintah.
3. Karena ditelantarkan Pengaturan mengenai tanah yang terlantar diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Pasal 3 dan 4 Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Peneriban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar mengatur mengenai kriteria tanah terlantar yaitu;
 - (i) tanah yang tidak dimanfaatkan dan/atau dipelihara dengan baik.
 - (ii) tanah yang tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan, sifat atau tujuan dari pemberian haknya tersebut.

2. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2).Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria mengatur bahwa orang asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria ini kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung. Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah yaitu badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.
- b. Tanahnya musnah adalah tanah yang sudah berubah dari bentuk asalnya karena peristiwa alam dan tidak dapat diidentifikasi lagi sehingga tidak dapat difungsikan, digunakan, dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya. Karena keadaan yang demikian maka hak milik dapat terhapus. Sebagaimana pemberian, peralihan dan pembebanan Hak Milik yang wajib di daftar dalam buku tanah, pendaftaran hapusnya hak kepemilikan atas tanah juga wajib untuk dilakukan. Hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah²².

²² Sukardi Lumalente, Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Undangundang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *Lex Privatum*, Vol. V, No. 6 Agustus 2017 hal: 7-13

1.6 Metodologi Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian yuridis empiris, yaitu penelitian yang difokuskan untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan mengenai proses berkerjanya hukum di masyarakat.²³ Yuridis empiris, yaitu pendekatan yang menggunakan konsepsi *socio-legal research*. Penelitian yang dilakukan dengan cara mengkaji kebenaran korespondensi, yaitu sesuai atau tidak hipotesis dengan fakta yang berupa data.²⁴ Jenis penelitian ini juga didukung oleh kajian pustaka (*library research*) yang dilakukan dengan cara studi dokumen yaitu mempelajari, mengkaji, dan menelaah bahan-bahan hukum atau yang berkaitan dengan penelitian ini.

1.6.2 Sumber Data

Dalam penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder

A. Data primer Data primer, yakni data yang diperoleh dari penelitian melalui wawancara dengan pihak Badan Pertanahan Nasional Lamongan dan beberapa desa yang menjadi obyek Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

²³ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016) hal. 42

²⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2005) hal. 47

B. Data sekunder, yakni data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan sebagai berikut:

- 1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018
- 3) Buku-buku dan literatur yang mendukung

Dari bahan hukum sekunder tersebut mencakup tiga bagian, yaitu:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat. Bahan hukum primer diperoleh dari lapangan secara langsung dengan melakukan wawancara pada kepala bagian di Badan Pertanahan Nasional Lamongan.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder juga mengenai semua publikasi tentang hukum yang merupakan

dokumen-dokumen publikasi-publikasi yang terdiri atas buku-buku teks atau jurnal-jurnal hukum.²⁵

3. Bahan Hukum Tresier

Bahan hukum tresier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

Contoh :

- a. Kamus Besar Bahasa Indonesia
- b. Kamus Hukum
- c. Kamus Lengkap Bahasa Inggris-Bahasa Indonesia

1.6.3 Metode Pengumpulan Data dan Pengolahan Data

Untuk menggali data yang digunakan pada penelitian skripsi ini, peneliti mengumpulkan informasi atau fakta-fata di lapangan dengan permasalahan yang diteliti. Jadi, penyusun mencari data dengan cara:

a. Studi Kepustakaan (*documentary study*)

Studi kepustakaan adalah mencari data atau bahan hukum dengan mengkaji dokumen hukum, teori, konsep, pendapat atau temuan para ahli hukum yang berkaitan dengan pokok permasalahan dalam berbagai

²⁵ *Ibid*, hal. 195

literatur seperti buku hukum, jurnal hukum dan ketentuan perundang-undangan.

b. Pengamatan (*observasi*)

Observasi adalah suatu pengamatan yang dilakukan secara sengaja dan sistematis mengenai fenomena dan gejala sosial yang terjadi di masyarakat dan kemudian dilakukan pencatatan. Observasi dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Lamongan serta di beberapa kecamatan yang sedang melakukan kegiatan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

c. Wawancara

Wawancara adalah percakapan yang dilakukan untuk mendapatkan suatu informasi yang tidak dapat ditemukan. Peneliti melakukan wawancara kepada Kepala Bagian di Badan Pertanahan Nasional Lamongan.

d. Dokumen

Dokumen adalah bahan atau data tertulis maupun film. Penelitian dokumen digunakan untuk sumber data yang dimanfaatkan untuk menafsirkan dan menguji. Peneliti melakukan pengumpulan dokumen yang ada di Kantor Badan Pertanahan Nasional Lamongan.

1.6.4 Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat atau daerah yang dipilih sebagai tempat pengumpulan data untuk menemukan jawaban atau masalah. Lokasi yang dipilih sebagai penelitian Badan Pertanahan Nasional Lamongan (Kecamatan Kedungpring)

Waktu penelitian ini adalah 6 bulan, dimulai dari bulan Januari 2021 sampai bulan Juli 2021. Penelitian ini mulai dilaksanakan pada bulan Januari yang meliputi tahap persiapan penelitian yakni pendaftaran skripsi, penentuan dosen pembimbing, pengajuan acc judul, permohonan surat ke instansi, pencarian data, penulisan penelitian, bimbingan skripsi penelitian, pendaftaran ujian seminar skripsi, perbaikan skripsi, bimbingan skripsi, pendaftaran ujian skripsi, perbaikan revisi dan pengumpulan skripsi.

1.7 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah skripsi ini, maka kerangka dibagi menjadi beberapa bab yang terdiri dari beberapa sub bab. Skripsi dengan judul “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Perubahan Surat Tanah Dari Petok D Ke Sertifikat Hak Milik Di Badan Pertanahan Nasional Lamongan Berdasarkan Peraturan Agraria Dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018”. Yang dalam pembahasannya dibagi menjadi IV (empat) bab, sebagaimana diuraikan secara menyeluruh tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini,

Bab Pertama, adalah sebagai bab pendahuluan, yang memuat latar belakang masalah dan rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian. Pendahuluan ini merupakan dasar pijakan untuk melangkah ke bab selanjutnya, pendahuluan ini ditulis dengan maksud sebagai pengantar untuk memudahkan pembaca agar mengerti garis besar permasalahan dalam skripsi ini, yaitu **“Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Perubahan Surat Tanah Dari Petok D Ke Sertifikat Hak Milik Di Badan Pertanahan Nasional Lamongan Berdasarkan Peraturan Agraria Dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018”**.

Bab Kedua membahas tentang pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Badan Pertanahan Nasional Lamongan. Bab ini terbagi menjadi dua sub bab, sub bab pertama membahas tentang prosedur pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Badan Pertanahan Nasional Lamongan dan sub bab kedua membahas tentang Analisis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Badan Pertanahan Nasional Lamongan.

Bab Ketiga membahas tentang kendala-kendala yang menghambat pada pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Sistematis Lengkap di Badan Pertanahan Nasional Lamongan. Bab ini terbagi menjadi dua sub bab, sub bab pertama membahas tentang kendala-kendala yang menjadi kendala pada pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada Badan Pertanahan Nasional Lamongan dan sub bab kedua membahas tentang upaya dalam mengatasi kendala

yang terjadi pada pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Badan Pertanahan Nasional Lamongan.

Bab Keempat merupakan penutup yang berisi kesimpulan dari keseluruhan pembahasan permasalahan dalam skripsi dan juga saran untuk permasalahan saran untuk permasalahan dalam skripsi.