**KEKUATAN HUKUM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DALAM PROGRAM PERCEPATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP BERDASARKAN SISTEM PUBLIKASI NEGATIF BERTENDENSI POSITIF**

Jurnal Ilmu Hukum

Disusun Oleh :

**Nama : Yana Rismayadi**

**NPM : 178040058**

**Konsentrasi : Hukum Ekonomi**



**PROGAM STUDI MAGISTER HUKUMPROGRAM PASCASARJANA**

**UNIVERSITAS PASUNDAN**

**BANDUNG**

**2018**

**ABSTRAK**

Salah satu program pemerintah dalam pembangunan di bidang pertanahan ialah melaksanakan penataan kembali pemilikan tanah melalui pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah tidak semata-mata akan terwujudnya jaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan salah satu program pemerintah diyakini dapat mengurangi terjadinya sertifikat sah ganda. Berdasarkan hal tersebut penting adanya suatu analisis mengenai kekuatan hukum sertipikat tanahmelaluipendaftaran PTSL. Oleh karenaitupenulis mengidentifikasikan permasalahnnya yaitu: 1) Bagaimana kedudukan hukum sistem publikasi negatif dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan; 2) Bagaimana implementasi program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dengan sistem publikasi negatif di Indonesia; 3) Apakah pendaftaran tanah sistematis dengan sistem publikasi negatif dapat memberikan jaminan kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan bagi pemegang hak atas tanah.

Spesifikasi penelitian dalam penyusunan tesis ini dilakukan dengan cara deskriptif analitis yaitu menggambarkan permasalahan yang ada kemudian mengkaji dan menganalisisnya dengan menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif, yaitu menguji dan mengkaji data sekunder. Berkenaan dengan pendekatan yuridis normatif yang digunakan, maka penelitian yang dilakukan melalui dua tahap yaitu studi kepustakaan dan penelitian lapangan yang hanya bersifat penunjang, analisis data yang dipergunakan adalah analisis yuridis kualitatif, yaitu data yang diperoleh, baik berupa data sekunder dan data primer dianalisis dengan tanpa menggunakan rumusan statistik.

Hasil penelitian menunjukkan bahwaPTSL merupakan 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 dengan itu yang secara teknis diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Kedudukan hukum PTSL sebagai program pendaftaran tanah secara sistematis yang menganut sistem publikasi negatif mempunyai kelemahan yakni dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, sebab setiap saat subjek hukum yang merasa memiliki hak atau merasa haknya dilanggar pihak lain dapat melakukan gugatan kepada pihak lain yang namanya terdaftar dalam sertifikat tanah.Dalamimplementasinyaterdapatfaktor yang menyebabkanmasyarakat tidak mendaftarkan tanahnya melalui PTSL, seperti: a) sosialisasi dan publikasi terikat dengan waktu yang sangat singkat sehingga masih ada masyarakat yang tidak tahu; dan b) masyarakat sibuk karena waktu pelaksanaan adalah hari kerja, juga ada masyarakat yang tidak sedang berada di tempat atau kediamannya yang terdaftar sebagai lokasi PTSL pada saat itu. Selain dari pada itu proses pengurusan berkas hingga penerbitan sertifikat dalam program PTSL tidak menggunakan waktu yang sangat singkat, dikarenakanadanyaseleksi dan pemeriksaan data oleh Satgas Fisik dan Satgas Yuridis. Mengingat PTSL yang masih menganut sistem publikasi negatif dan tidak memberikan jaminan kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan bagi pemegang hak atas tanah, perlu adanya upaya perubahan sistem publikasi pendaftaran tanah dari sistem publikasi negatif ke sistem publikasi positif.

Kata Kunci: Tanah, Sertifikat, PTSL.

***ABSTRACT***

*One of the government programs in the development in the land sector is implementing the restructuring of land ownership through land registration. The land registration is not solely the realization of security guarantees of ownership in the direction of legal certainty. The Complete Systematic Land Registration Program (PTSL) is one of the government programs believed to reduce the occurrence of multiple legal certificates. Based on this, it is important to have an analysis of the legal strength of land certificates through PTSL registration. Therefore the authors identify the problems, namely: 1) How is the position of the negative publication system law in Complete Systematic Land Registration (PTSL) according to the provisions of the legislation; 2) How to implement the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program with a negative publication system in Indonesia; 3) Whether systematic land registration with a negative publication system can guarantee legal certainty, benefit and justice for holders of land rights.*

*Specifications research in this thesis is done by analytic descriptive illustrates a problem that is then assessed and analyzed with the use of primary law, secondary law and tertiary legal materials. The method used in this research is normative juridical approach, ie testing and reviewing secondary data. With regard to the normative juridical approach is used, the research was conducted in two phases, namely the study of literature and field research are merely supporting, data analysis used is the analysis of qualitative juridical, ie the data obtained, either in the form of secondary data and primary data were analyzed with without using statistical formulas.*

*The results showed that PTSL was the first land registration activity carried out simultaneously which included all registration objects of unregistered land in one village / kelurahan area or other names equivalent to that which were technically regulated in the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning / National Land Agency Number 6 of 2018 concerning Complete Systematic Land Registration. The legal position of PTSL as a systematic land registration program that adheres to a negative publication system has a weakness that can lead to legal uncertainty, because at any time the legal subject who feels he has the right or feels his rights are violated the other party can make a lawsuit against another party whose name is registered in the land certificate. In its implementation there are several factors that cause people not to register their land through PTSL, such as: a) Socialization and publication are bound to a very short time so there are still people who do not know; and b) The community is busy because the implementation time is a work day, there are also people who are not in their place or residence that is registered as PTSL location at that time. Apart from that, the file processing process to the issuance of certificates in the PTSL program does not use a very short time, with the selection and inspection of data by the Physical Task Force and Juridical Task Force. Considering that PTSL still adheres to a negative publication system and does not guarantee legal certainty, benefit and justice for holders of land rights, it is necessary to make efforts to change the publication system of land registration from a negative publication system to a positive publication system.*

*Keywords: The Land, Certificate, PTSL.*

**DAFTAR PUSTAKA**

1. **Buku**

A.P Parlindungan, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1998.

A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia,* Mandar Maju, Bandung, 2004.

A. Ridwan Halim, *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab*, cet. 2, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988.

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya,* Sinar Grafika, Jakarta, 2006*.*

Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung 1993.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok* *Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. *Jilid 1, Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 1994.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2005.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008.

Bryan A. Garner, *Black’s Law Dictionary*, Seventh Edition, West Publishing, Minnesota, USA, 1999.

Chadidjah Dalimunthe, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, USU Press, Medan, 2000.

Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985.

E. Utrecht, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Cetakan Kesembilan, Penerbitan Universitas, Djakarta, 1966.

Eddy Ruchiyat, *Politik Pertahanan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Alumni, Bandung, 1986.

Effendi Bachtiar, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaan,* Alumni, Bandung, 1993.

H.M Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, SinarGrafika, Jakarta, 2015.

Hasan Basri Nata Menggala, Sarjito, *Pembatalan dan Kebatalan Hak AtasTanah*, Edisi Revisi, Tuju Jogya Pustaka, Yogyakarta, 2005.

Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Mandar Maju, Bandung 2004.

I Gede Wiranata, *Hukum Adat Indonesia*, *Perkembangannya dari Masa ke Masa,* Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.

Ida Nurlinda, *Prinsip-Prinsip Pembaharuan Agraria Perspektif Hukum*, Edisi I, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009.

Iman Sudiyat, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang,* Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Jakarta, 1982.

Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arloka, Surabaya, 2003.

Lawrence M. Friedman, *The republic Of Choice; Law, Authority, And Culture*, Harvard University Press, 1990.

Lili Rasjidi, *Dasar-dasar Filsafat Hukum,* Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.

Manurung Managam dan Dalimantara, *Pendaftaran Tanah di Indonesia,* Koperasi Pegawai BPN Bumi Bhakti, Jakarta, 1998.

Mariam Darus Badrulzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung, 1997, hlm.58.

Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Pendaftaran Tanah Edisi Revisi Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2010 tentang Jenis Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional,* Mandar Maju, Bandung, 2010.

Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan*, Alumni, Bandung, 2002.

Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 1992.

Muhammad Yamin Lubis dan Abdur Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran* *Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008.

Otje Salman S dan Anthon F. Susanto, *Beberapa Aspek Sosiologi Hukum,* Alumni, Bandung, 1993.

Otje Salman S dan Anthon F. Susanto, *Teori Hukum (Mengingat, Mengumpulkan* dan *Membuka Kembali),* Refika Aditama, Bandung, 2005.

Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia,* Balai Pustaka, Jakarta,1994.

Rony Hanityo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghlmia Indonesia, Jakarta, 1990.

S. Rowton Simpson, *Land & Registration, Cambridge*, University, 1976.

Sodiki, Achmad, *Pembaharuan Hukum Pertanahan Nasional Dalam Rangka Penguatan Agenda Landreform,* Arena Hukum, Jakarta, 1997.

Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1993.

Sunaryati Hartono, C.F.G, *Hukum Ekonomi Pembagunan Indonesia,* BPHN, Jakarta, 1999.

Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenada Media Group, Jakarta, 2012.

Wahid Muchtar, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah,* Republik, Jakarta, 2008.

1. **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke IV;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

1. **Sumber Lain**

Abdurrahman, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Buletin LMPDP – Land: Media Pengembangan Kebijakan Pertanahan. Edisi 10. ISSN 1978-7626, PIU Bappenas, Jakarta 2009.

Indiraharti, *Mengenai Title Insurance di Hongkong*. Jurnal Hukum, 6, 52 – 69, 2009.

Istiqamah, *Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepemilikan Tanah*, Jurisprudentie, Volume 5 Nomor 2 Juni 2018, UIN Alauddin, Makassar.

Kementerian PPN/Bappenas, *Kajian Persiapan Perubahan Sistem Pendaftaran Tanah Pulikasi Positif di Indonesia,* Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, 2016.

Nana Apriyana, *Studi Banding Mengenai Tata Ruang dan Pertanahan di Inggris. Buletin Tata Ruang dan Pertanahan “Perwujudan Infrastruktur Wilayah dan Nasional: Peran Tata Ruang dan Pertanahan.* Edisi I, 2016.

Tim Hanstad, *Designing Land Registration System for Developing Countries*. American University International Law Review, 13, 647-703, 1998.

Williamson, *Cadastral and Land Information System In Developing Countries*, The Australian Surveyor, Vol 33/1.

Wu, Richard dan Kepli, Mohd Yazid B. Z, *Implementation of Land Title Registration System in Malaysia: Lessons for Hong Kong*. Malayan Law Journal Articles, 1, 1 – 8, 2011