

# POSTULAT DAN KONSTRUKSI PARADIGMA POLITIK HUKUM PENDAFTARAN TANAH

SISTEMATIK LENGKAP GUNA MEWUJUDKAN  
NEGARA BERKESEJAHTERAAN



Dr. H. Idham SH. MKn.



**POSTULAT DAN KONSTRUKSI  
PARADIGMA POLITIK HUKUM  
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK LENGKAP  
(PTSL)  
GUNA MEWUJUDKAN NEGARA  
BERKESEJAHTERAAN**

---

**Dr. H. Idham, S.H., M.Kn.**



---

**Penerbit P.T. ALUMNI Bandung 2021**

**POSTULAT DAN KONSTRUKSI  
PARADIGMA POLITIK HUKUM  
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK LENGKAP  
(PTSL)  
GUNA MEWUJUDKAN NEGARA  
BERKESEJAHTERAAN**

Hak cipta dilindungi undang-undang pada: Penulis

Penulis : Dr. H. Idham, S.H., M.Kn.  
Hak Penerbitan pada : Penerbit P.T. Alumni  
Percetakan : P.T. Alumni  
Desain sampul : Penulis & Tim Alumni

---

EDISI PERTAMA

Cetakan ke-1 : Tahun 2019

TERBIT DIGITAL

Tahun 2021

Sebagian atau seluruh isi buku ini dilarang digunakan atau diperbanyak untuk tujuan komersial dalam bentuk apa pun tanpa izin tertulis dari Penerbit P.T. Alumni, kecuali dalam hal pengutipan untuk keperluan penulisan artikel atau karangan ilmiah dengan menyebutkan buku ini sebagai sumber.

---

**ISBN 978 - 979 - 414 - 625 - 5**

**Anggota IKAPI**

---

**PENERBIT P.T. A L U M N I**

Jalan B u k i t P a k a r T i m u r II/109

Tel. (022) 2501251, 2503038, 2503039

Fax. (022) 2503044 – Bandung – 40197

**Website:**

penerbitalumni.com

**E-mail:**

penerbitalumni@gmail.com

## *Sekapur Sirih Penulis*

---

**P**ada kesempatan yang baik ini, tiada ungkapan lain yang pantas dan patut untuk diungkapkan oleh penulis, atas curahan rahmat, izin, ridho dan barokah dari Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa, akhirnya penulis dengan segala pengorbanan dan perjuangan yang telah dilakukan, penulisan buku ini dapat dirampungkan sebagaimana mestinya, dengan judul: **"Postulat dan Konstruksi Paradigma Politik Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Guna Mewujudkan Negara Berkesejahteraan"**.

Pada bagian Sekapur Sirih ini, sebelumnya penulis menyampaikan hal-hal pokok atas hasil yang telah dianalisis dalam buku ini yaitu: Terkait dengan postulat dan konstruksi pengaturan hukum dalam konteks pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud, terutama dari sisi proses pembentukannya (*law making process*), harus merujuk dan berdasarkan kepada nilai-nilai Pancasila sebagai Dasar Negara, pandangan hidup bangsa dan negara, jiwa dan kepribadian bagi seluruh bangsa dan Negara Indonesia (*philosophy of paradigm*), berdasarkan kepada amanat dan perintah norma-norma hukum yang terkandung dalam konstitusi negara yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (*constitutional of paradigm*), dan juga harus berdasarkan prinsip Indonesia adalah negara hukum (*juridical of paradigm*). Dalam pada itu, dapat juga disimpulkan bahwa dalam tataran peraturan perundang-undangan yang sifatnya organik bahwa pengaturan hukum yang digunakan sebagai dasar pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap itu dinilai sudah cukup memadai, sebagaimana diatur dan ditetapkan dalam Undang-Undang

Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, khususnya sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 19 yang mengatur mengenai pendaftaran tanah, dan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam pada itu dapat disimpulkan, bahwa untuk menjamin kepastian alokasi anggaran dalam APBN dan APBD, pengaturannya tidak cukup dengan Peraturan Pemerintah. Dalam pada itu, disimpulkan penulis berkenaan dengan proses pembentukan hukum (*law making process*), khususnya tentang pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut mengutamakan teori Jeremy Bentham, yang terkenal dengan teori kebahagiaan (*utilitarianisme*).

Terkait dengan implementasi atas pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap khususnya di Kota Batam dapat disimpulkan khususnya ditujukan kepada aparat pelaksana penyelenggara pendaftaran tanah dimaksud, tentu dalam hal ini pihak Kantor Pertanahan Kota Batam sebagai penyelenggara tunggal, dalam pelaksanaannya harus mengimplementasikan empat elemen penting secara empiris di lapangan yaitu: -melaksanakan sesuai dengan postulat dan konstruksi politik hukum berdasarkan nilai-nilai kelima sila Pancasila sebagai Dasar Negara (*philosophy of paradigm*); -melaksanakan pendaftaran tanah dimaksud secara konsisten, bertanggungjawab, berkesinambungan, terus menerus dan berkelanjutan; -melaksanakan koordinasi yang terintegratif dengan seluruh pihak dan instansi terkait; dan -mengupayakan keterjaminan adanya dukungan politik hukum anggaran yang bersumber dari APBN dan APBD secara berkesinambungan dan berkelanjutan.

Sejalan dengan hal ini, dapat disimpulkan teori yang tepat untuk digunakan dalam konteks implementasi pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut yaitu dengan menggunakan teori Talcott Parsons, yang terkenal dengan teori, bahwa untuk menegakkan hukum, dalam pelaksanaannya harus mengedepankan tindakan koordinasi yang terintegrasi.

Sedangkan untuk kesimpulan ketiga berkaitan dengan faktor kendala dan/atau hambatan dalam melaksanakan program dan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud pada prinsipnya dipengaruhi oleh beberapa faktor: -faktor kendala bersifat internal, yang meliputi: belum tanggapnya para pegawai dan staf untuk segera menyikapi dan melaksanakan program pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut; belum tersedianya data lengkap peta bidang tanah; dan informasi data tanah tidak lengkap. Faktor kendala yang bersifat eksternal: sulitnya melakukan koordinasi yang terintegratif dengan instansi terkait; belum maksimalnya dukungan anggaran pendamping dari APBD; dan melemahnya partisipasi aktif masyarakat. Kendala yang bersifat hukum yaitu masih melambatnya proses pembentukan pengaturan hukum yang mengatur secara khusus mengenai petunjuk teknis operasional pelaksanaan pendaftaran dimaksud. Kendala bersifat non hukum yang meliputi: -masih terjadinya penafsiran yang menyimpang; -belum tuntasnya peta padu serasi; -masih adanya integritas aparat penyelenggara belum profesional. Dalam pada itu, untuk mengatasi permasalahan dimaksud penulis menyimpulkan sangat tepat digunakan teori L.A. H. Hart, yang menegaskan bahwa hukum ditegakkan harus bersamaan dengan sikap dan moral yang baik dari aparat penegak hukum.

Beranjak dan berdasarkan tiga kesimpulan sebagaimana telah disajikan penulis pada bagian di atas, untuk selanjutnya pada bagian akhir bab penutup ini penulis akan menyampaikan saran sebagaimana dipaparkan pada bagian di bawah ini. Khusus mengenai peraturan hukum pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud, terutama untuk memberikan jaminan ketersediaan anggaran yang berkesinambungan dan berkelanjutan, disarankan penulis agar secepatnya Pemerintah bersama Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia (DPR-RI) segera mengajukan Rancangan Undang-Undang (RUU) untuk melakukan perubahan Pasal 19 ayat (1) mengenai Pendaftaran Tanah agar diatur dalam bentuk Undang-Undang. Untuk mempercepat hal ini, substansi mengenai pendaftaran tanah yang harus diatur dalam Undang-Undang itu norma hukumnya

dapat diatur dan ditetapkan dalam Rancangan Undang-Undang Tentang Pertanahan yang saat ini sudah masuk dalam Program Legislasi Nasional (Prolegnas) dan saat ini pula telah terbentuk Panitia Khusus (Pansus) di bawah Komisi II Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia (DPR-RI).

Terkait dengan implementasi dan/atau pelaksanaan terhadap program dan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap khususnya di Kota Batam, agar dalam pelaksanaannya mengedepankan koordinasi yang terintegrasi dengan semua pihak dan instansi lain terkait dan berhubungan dengan kegiatan pendaftaran tanah dimaksud, untuk efektivitasnya dalam pelaksanaannya dikoordinir melalui Tim Terpadu (Timdu) dengan melakukan rapat-rapat teknis yang terjadwal, berkesinambungan dan berkelanjutan. Dalam pada itu, disarankan pula kepada aparat penyelenggara pendaftaran tanah tersebut yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, termasuk Kantor Pertanahan Kota Batam dalam konteks melaksanakan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut harus dan tetap memegang teguh postulat dan konstruksi politik hukum pendaftaran tanah yang mengutamakan implementasi nilai-nilai Pancasila sebagai Dasar Negara (*philosophy of paradigm*), perintah dan amanat Konstitusi Negara yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (*constitutional of paradigm*), dan melaksanakan prinsip Indonesia adalah negara hukum (*juridical of paradigm*).

Untuk mengatasi berbagai faktor kendala, baik itu bersifat internal maupun eksternal, faktor kendala yang bersifat hukum, dan faktor kendala yang bersifat non hukum, untuk mengatasi dan sekaligus menemukan solusi penyelesaiannya disarankan khususnya kepada aparat penyelenggara pendaftaran tanah sistematis lengkap yang secara tunggal dilaksanakan oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat termasuk Kantor Pertanahan Kota Batam, agar dalam pelaksanaannya mengutamakan koordinasi yang terintegrasi dengan semua pihak dan instansi terkait, serta dengan mengedepankan pendekatan yang membumi, populis dan humanis.

Lebih lanjut, disarankan penulis untuk menemukan solusi dan penyelesaian yang konstruktif atas permasalahan dimaksud dalam pelaksanaannya harus menggunakan teori H.L.A Hart sebagai *applied theory*. Terkait hal ini, Hart mengatakan bahwa suatu produk peraturan perundang-undangan sekaligus merupakan hukum dalam ranah penegakan hukum positif (*positivisme*) dan produk hukum mana adalah merupakan perintah yang diberlakukan suatu rezim penguasa pemerintahan yang sah, dan pengabdian puncak dari hukum itu adalah untuk dan demi kepentingan manusia dan kemanusiaan. Lebih lanjut, kata Hart bahwa hukum yang merupakan perintah itu, harus ditegakkan sebagaimana mestinya menurut prinsip-prinsip teori hukum positif, yang mengutamakan kepada penegakan hukum dalam pendekatan *positivisme* hukum, yang menurut Hart bahwa penegakan hukum itu tidak ada hubungannya dengan moral aparat penegak hukum. Artinya, menurut Hart bahwa dalam konteks penegakan hukum dimaksud harus dipisahkan dengan persoalan moral. Berdasarkan teori Hart ini, penulis tidak sepenuhnya sependapat, menurut pikiran dan pendapat penulis bahwa penegakan hukum yang mengutamakan kepada pendekatan *positivisme* tersebut juga harus diikuti secara bersamaan dengan perwujudan moral yang baik dari setiap aparat dan petugas pelaksana hukum dengan mengedepankan pendekatan yang membumi, populis dan humanis. Dasar pemikiran penulis ini lebih mengutamakan kepada keberhasilan dalam pelaksanaan pengaturan hukum itu sendiri, terutama yang terkait dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap khususnya di Kota Batam, agar supaya tujuan utama (*the main purpose*) untuk mempercepat tercapainya maksud dan tujuan yaitu dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan rasa kebahagiaan kepada masyarakat atas satuan bidang hak atas tanahnya yang telah dilakukan pendaftaran dalam rangka penerbitan sertifikat (Tanda Bukti Hak).

Lebih lanjut disampaikan penulis, bahwa dalam kesempatan yang baik ini, tidak lupa penulis menghaturkan ucapan terima kasih yang mendalam terutama penulis tujukan wabil khusus

kepada kedua orang tua kandung penulis yaitu Alm. H. M. Ilyas Lubis dan Almarhumah Hj. Sabikem yang selama hidupnya telah membimbing penulis. Demikian juga, penulis sampaikan ucapan terima kasih kepada kedua mertua penulis yaitu Alm. H. Muhammad Nasir Lubis dan Almarhumah Hj. Halimah Lubis yang selama hidupnya telah memberikan dorongan semangat kepada penulis.

Sejalan dengan hal di atas, penulis haturkan juga ucapan terima kasih kepada semua guru-guru penulis mulai dari Sekolah Dasar sampai Perguruan Tinggi, dan wabil khusus penulis haturkan ucapan terima kasih kepada Promotor dan Co-Promotor Disertasi Doktor S3 Ilmu Hukum pada Program Pasca Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, yang penulis tujukan kepada yang sangat terpelajar Prof. dr. Chairuddin P. Lubis, DTM&H., SpA. (K) yang pada saat itu sebagai Rektor Universitas Sumatera Utara yang telah memimpin Sidang Ujian Terbuka Disertasi penulis di hadapan Senat Guru Besar Universitas Sumatera Utara yang telah dipertahankan oleh penulis pada tanggal 29 Mei 2004 yang lalu. Dan dalam hal ini sekaligus penulis menghaturkan ucapan terima kasih kepada Promotor dan Co-Promotor Disertasi penulis dimaksud yaitu masing-masing kepada yang sangat terpelajar Alm. Prof. Dr. Koesnadi Hardjosoemantri, S.H., M.L., selaku Promotor, kepada yang sangat terpelajar Prof. Dr. M. Solly Lubis, S.H., dan Prof. Dr. Lili Rasjidi., S.H., S.Sos., LLM masing-masing sebagai Co-Promotor. Lebih lanjut penulis haturkan juga terima kasih kepada Tim Penguji dalam Sidang Terbuka Ujian Disertasi penulis dimaksud yaitu masing-masing kepada yang terpelajar Dr. Oloan Sitorus, S.H., M.S., dan juga kepada yang terpelajar Dr. Tan Kamello, S.H., M.S., serta yang terpelajar Dr. Syafruddin Kalo, S.H., M.Hum., yang keduanya saat ini telah menjadi Guru Besar (Profesor/Prof) pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, yang atas kesemuanya telah membimbing dan menghantarkan penulis dalam upaya menyelesaikan dan lulus dengan hasil *cumlaude* dalam menjalani Pendidikan Doktor S3 Ilmu Hukum pada Program Pasca Sarjana, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara.

Untuk selanjutnya, pada bagian akhir sekapur sirih ini penulis menghaturkan ucapan terima kasih yang sangat mendalam terutama penulis sampaikan kepada yang terhormat Bapak Dr. H. Rusli Bintang sebagai Pembina Yayasan Griya Husada Batam Qq Universitas Batam, yang selama ini telah memberikan pelecut semangat dan kontribusi yang luar biasa baik moral maupun materiil. Demikian pula, penulis haturkan ucapan terima kasih kepada Bapak Prof. Dr. Ir. Jemmy Rumengan, S.E., S.H., M.M. sebagai Ketua Pengawas Yayasan Griya Husada Batam, yang selama ini tiada hentinya memberikan dorongan semangat kepada penulis untuk melakukan percepatan penyelesaian penulisan buku ini.

Sejalan dengan hal ini, penulis juga menghaturkan ucapan terima kasih khususnya kepada Bapak Dr. Ir. Chablullah Wibisono, S.E., M.M., sebagai Rektor Universitas Batam, dan rekan sejawat para Dosen Prodi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Batam. Demikian pula, ucapan yang sama penulis tujukan kepada seluruh Mahasiswa dan civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Batam yang telah memberikan dorongan semangat untuk merampungkan penulisan buku ini.

Dalam kesempatan ini pula penulis haturkan ucapan terima kasih terutama penulis sampaikan kepada isteri tercinta Hj. Haneda Lubis, S.Sos. yang selama ini begitu sabar dan tegarnya menghadapi kesibukan penulis guna merampungkan penulisan buku ini. Dalam pada itu hasil karya akademik atas penulisan buku ini penulis persembahkan dan hadiahkan kepada anak-anakku tersayang yaitu dr. Lydia Irtifany Lubis., M.Ked (OG), Sp. (OG) yang saat ini sudah selesai menjalani Wajib Kerja Dokter Spesialis (WKDS) di Rumah Sakit Umum Kota Padang Sidempuan, Provinsi Sumatera Utara dan sudah menyelesaikan seluruh tahapan, rangkaian dan proses Pendidikan Dokter Spesialis (PPDS), bagian kandungan (*Obgyn*) pada Fakultas Kedokteran Universitas Sumatera Utara, dan saat ini sedang fokus menjalani praktik di beberapa Rumah Sakit di daerah sekitar dan luar Kota Medan, serta kepada anakku dr. Friska Meutia Lubis yang saat ini sedang fokus menjalani proses Program Pendidikan Dokter Spesialis (PPDS) bagian THT-KL semester III akhir dan menuju

semester IV pada Fakultas Kedokteran Universitas Sriwijaya (Unsri) Palembang, serta anaku si bungsu Mhd. Noer Ibrahim Lubis yang saat ini Alhamdulillah sudah lulus ujian UKMPPD (Ujian Kompetensi Mahasiswa Pendidikan Profesi Dokter), yaitu berupa CBT dan OSCE pada Fakultas Kedokteran Universitas Malahayati Bandar Lampung dan untuk selanjutnya tinggal menunggu penempatan Dokter *Internship* dari Kementerian Kesehatan Republik Indonesia, dan buku ini juga penulis persembahkan sebagai hadiah kepada cucu tersayang Qiana Adeeva Zen yang sangat ini sedang lucu-lucunya mendampingi ibunda tersayangnya dr. Friska Meutia Lubis di Palembang, yang saat ini sedang fokus berjuang menjalani Pendidikan Dokter Spesialis menuju kenaikan semester IV pada program PPDS THTKL FK Unsri Palembang dimaksud.

Atas telah dirampungkannya penulisan buku ini, dalam kesempatan ini penulis sampaikan bahwa penulisan buku ini di beberapa titik konten analisisnya mungkin di sana sini masih terdapat ketidak sempurnaan, maka di atas keadaan demikian penulis sebagai hamba yang serba kekurangan dan tidak luput dari segala kesalahan untuk itu penulis haturkan permohonan maaf yang mendalam dan harapan penulis mudah-mudahan atas hasil penulisan buku ini dapat memberikan kontribusi yang konstruktif dalam khasanah ilmu pengetahuan khususnya di bidang hukum Agraria-Pertanahan. Dalam pada itu, penulis juga menghaturkan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya, terutama penulis tujuan kepada sejawat penulis di dunia pendidikan tinggi yang merangkap selaku Pemimpin Penerbit PT. Alumni Bandung, Bapak Prof. Em. Dr. Eddy Damian, S.H., yang telah berkenan membantu penulis untuk menerbitkan buku ini.

Wasalam

Hormat Penulis,  
Batam, Februari 2019  
ttd.

**Dr. H. Idham, S.H., M.Kn.**  
**NIDN: 1007046102.**

# Daftar Isi

---

---

<b>KATA PENGANTAR EDISI PERTAMA CETAKAN KESATU</b>	
Daftar Isi .....	ix
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Metodologi .....	8
<b>BAB II PENGATURAN HUKUM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK LENGKAP UNTUK MEWUJUDKAN NEGARA BERKESEJAHTERAAN</b> . . . .	19
A. Pengaturan Hukum yang Bersifat Paradigma Filosofi ( <i>Philosophy of Paradigm</i> ) .....	20
B. Pengaturan Hukum yang Bersifat Paradigma Konstitusional ( <i>Constitutional of Paradigm</i> ) . .	23
C. Pengaturan Hukum Bersifat Paradigma Opera- sional ( <i>Operational of Paradigm</i> ) .....	
D. Pengaturan Hukum Bersifat Paradigma Yuridis, Sosial dan Ekonomi ( <i>Juridical, Social,         and Economic of Paradigm</i> ) .....	
<b>BAB III IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH SIS- TEMATIK LENGKAP UNTUK MEWUJUDKAN NEGARA BERKESEJAHTERAAN</b> .....	36
A. Postulat dan Konstruksi Politik Hukum Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap .....	38
B. Program Pendaftaran Tanah Berkesinam- bungan, Terus Menerus dan Berkelanjutan . .	43
C. Implementasi Koordinasi yang Terintegratif . .	49
D. Dukungan Politik Hukum Anggaran .....	52

<b>BAB IV FAKTOR KENDALA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK LENGKAP UNTUK MEWUJUDKAN NEGARA BERKESEJAHTERAAN</b> . . . . .	57
A. Faktor Kendala Bersifat Internal . . . . .	58
1. Masih Belum Tanggapnya Para Pegawai dan Staf Untuk Segera Menyikapi dan Melaksanakan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap . . . . .	59
2. Belum Tersedianya Data Lengkap Peta Bidang Tanah . . . . .	60
3. Informasi Data Tanah Tidak Lengkap . . . . .	61
B. Faktor Kendala Bersifat Internal . . . . .	63
1. Sulitnya Melakukan Koordinasi yang Terintegratif dengan Instansi Terkait . . . . .	64
Belum Maksimalnya Dukungan Anggaran	
2. Pendamping dari APBD . . . . .	69
3. Melemahnya Partisipasi Aktif Masyarakat . . . . .	71
C. Faktor Kendala Bersifat Hukum . . . . .	73
D. Faktor Kendala Bersifat Non-Hukum . . . . .	78
1. Terjadinya Penafsiran yang Menyimpang. . . . .	78
2. Belum Tuntasnya Peta Padu Serasi . . . . .	80
3. Integritas Aparat Penyelenggara belum Profesional . . . . .	82
a. Sikap dan Attitude Tidak Peduli dan Apatis . . . . .	83
b. Lambat Mengikuti Perkembangan Arus Informasi dan Teknologi Mutakhir . . . . .	85
c. Tekanan dari Faktor Tertentu . . . . .	87
<b>BAB V PENUTUP</b> . . . . .	91
<b>PUSTAKA ACUAN</b> . . . . .	97
A. Buku-Buku . . . . .	97
B. Peraturan Perundang-Undangan . . . . .	103

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria . . . . .	104
2. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang . . . . .	147
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah . . . . .	230
4. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional . . . . .	295
5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah . . . . .	301
6. Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia . . . . .	306
7. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap . . . . .	311
8. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Petunjuk Teknis Nomor 1069/3.1-100/IV/2018 Tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2018 . . . . .	343
<b>CATATAN TENTANG PENULIS . . . . .</b>	<b>357</b>

**DAFTAR TABEL**

Tabel 1	Realisasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batam Realisasi Januari 2018 - Juli 2018 .....	48
---------	---	----

**DAFTAR SINGKATAN**

UUDNRI	:	Undang-Undang Dasar Negara Tahun 1945
UUPA	:	Undang-Undang Pokok Agraria
NA	:	Naskah Akademik
RUU	:	Rancangan Undang-Undang
HMN	:	Hak Menguasai Negara
PTSL	:	Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
APBN	:	Anggaran Pendapatan Belanja Negara
APBD	:	Anggaran Pendapatan Belanja Daerah
SISNAS	:	Sistem Pembangunan Nasional
PROLEGNAS	:	Program Legislasi Nasional
PROLEGDA	:	Program Legislasi Daerah
IPOLEKSOSBUD	:	Ideologi, Politik, Ekonomi, Sosial



# I

## Pendahuluan

---

### A. LATAR BELAKANG

Konstruksi judul buku ini adalah mengangkat tentang salah satu topik dan/atau tema sentral yang fundamental dalam ranah bidang ilmu hukum, terutama di bidang hukum Agraria dan/atau hukum Pertanahan yaitu tentang pelaksanaan pendaftaran tanah. Beranjak dari tema sentral sebagaimana yang dimaksud, judul buku ini ditasbihkan oleh penulis yaitu ***"Postulat dan Konstruksi<sup>1)</sup> Paradigma Politik Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Guna Mewujudkan Negara Berkesejahteraan"***. Konstruksi judul buku tersebut menurut hemat penulis saat ini memang sangat layak untuk dilakukan analisis dalam spektrum teoretis konseptual dan/atau dalam pendekatan akademis, hal ini dimaksudkan agar pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang selama ini, yang telah dan sedang dilaksanakan oleh pemerintah dapat dianalisis sedemikian rupa dengan menggunakan pendekatan sistem keilmuan yaitu dengan mengutamakan kepada pendekatan hakikat ilmu.

Tumpuan analisis dalam pendekatan hakikat ilmu itu, paling tidak ada tiga parameter penting yang harus dipertanggung jawabkan, yaitu dari aspek ontologi, aspek epistemologi dan

---

<sup>1)</sup> Secara etimologis, bahwa pengertian kosakata konstruksi, mengandung arti susunan bagian-bagian. Menurut penulis hal dimaksud berarti, makna bagian-bagian tersebut terutama diintegrasikan dengan tema sentral dalam judul buku ini, kedudukannya mempunyai makna yang penting dan fundamental. Lebih lanjut, perhatikan: Badudu-Zain, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2001, hlm. 713.

aspek aksiologi. Dari aspek aksiologi yang pada intinya bertanya tentang apa?, maka dalam konteks ini pemerintah seharusnya menjelaskan apa sebenarnya yang dimaksud dengan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut. Dalam spektrum epistemologi<sup>2)</sup> yang artinya melaksanakan sesuatu proses, maka terkait dengan aspek epistemologi ini, pemerintah sebagai pelaksana kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut juga harus menjelaskan secara terperinci mengenai pelaksanaan semua tahapan dan proses dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud. Sedangkan dari aspek aksiologis yang menjelaskan tentang manfaat, maka terkait dengan hal ini pemerintah menjelaskan kepada seluruh lapisan masyarakat tentang apa sesungguhnya manfaat atas dilaksanakannya kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud.

Dari hasil verifikasi dan pengamatan penulis di lapangan khususnya terkait dengan pelaksanaan dan unjuk kerja yang telah dilaksanakan oleh pemerintah tentu secara teknis operasional kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap itu dilaksanakan oleh Kementerian Tata Ruang Qq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, pada kenyataannya penjelasan secara ajeg yang terkait dengan hakikat ilmu belum dijelaskan oleh pemerintah secara sungguh-sungguh dan berkelanjutan. Dengan keadaan dan situasi yang seperti ini, sering kali kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap itu ditafsirkan lain oleh masyarakat yaitu lebih dominan muatannya kepada aspek kepentingan politis dan/atau pencitraan dari suatu rezim pemerintahan yang sedang berkuasa. Situasi ini semakin diperparah, yaitu dengan adanya penafsiran dari kalangan

---

<sup>2)</sup> Epistemologi secara singkat ditegaskan oleh Jujun S. Suriasumantri, menegaskan cara atau proses untuk mendapatkan pengetahuan. Untuk memahami tentang hal ini lebih lanjut baca: Jujun S. Suriasumantri, *Ilmu dalam Perspektif Sebuah Kumpulan Karangan Tentang Hakekat Ilmu*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 1999, hlm. 5.

tertentu yang sikap dan *behavior*<sup>3)</sup> sistem dan pandangan politisnya berbeda dan berseberangan dengan rezim pemerintahan yang berkuasa untuk menjalankan pemerintahan yang sah. Para pihak dan/atau golongan tertentu yang mempunyai sikap dan pandangan dengan pemerintah yang sedang melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap itu, acap kali ditafsirkan dengan tebar pesona dan/atau menebar pencitraan demi meraup simpati dan dukungan politik dari masyarakat terhadap elektabilitas pemerintah yang sedang berkuasa untuk menjalankan sistem dan manajemen pemerintahan yang sah.

Berkenaan dengan penjelasan di atas, menurut hemat penulis khususnya ditujukan kepada pihak pemerintah yang telah dan sedang melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap itu, seyogyanya sedari awal harus menjelaskan kepada seluruh masyarakat secara terencana/terprogram, terus-menerus dan berkelanjutan bahwa pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap itu memang sesungguhnya merupakan salah satu tugas pokok dan fungsi pemerintah, yang secara normatif tugas tersebut telah diamanatkan dalam konstitusi Negara yaitu berdasarkan perintah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, dan demikian pula perihal pendaftaran tanah itu telah diperintahkan berdasarkan undang-undang organik di bidang keagrariaan dan pertanahan yaitu berdasarkan amanat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang telah diundangkan pada tanggal 24 September 1960, dan atas keberadaan undang-undang ini di lapangan lazimnya disebut dan disingkat dengan UUPA.

---

<sup>3)</sup> Arti *behavior* secara singkat bermakna sikap untuk memahami dan menjaga perasaan seseorang. Lebih lanjut, mengenai pengertian *behavior* ini bandingkan: Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary With Pronunciations*, Sixth Edition, West Group, USA, 1990, hlm. 155.

Menelisis atas hal-hal fundamental<sup>4)</sup> yang telah dipaparkan penulis pada bagian di atas, untuk selanjutnya dalam bagian ini juga akan dijelaskan tentang terjadi suatu ketimpangan yang mencolok mengenai terjadinya perlambatan dalam konteks pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud. Hal ini dimaksudkan penulis, titik ketimpangan itu secara kasat mata telah terjadi di lapangan secara empiris, bahwa telah terjadi *gap phenomena*, yaitu ketimpangan antara apa yang seharusnya diperintahkan oleh undang-undang (*das sollen*) dengan kenyataan yang ada di lapangan (*das sein*). Dalam pada itu, sesungguhnya sekali lagi dijelaskan penulis, mengenai hal tersebut memang telah terjadi ketimpangan yang dominan antara *das sollen* dengan *das sein*, khusus yang berkaitan dengan pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah tersebut, pada intinya selama ini belum dilaksanakan pemerintah sebagaimana mestinya. Dengan keadaan seperti ini, yaitu bahwa negara dan bangsa ini telah menikmati kemerdekaannya selama 73 tahun, secara empiris di lapangan bahwa dari keseluruhan bidang tanah Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang terbentang dari Kota Sabang di Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam sampai Kota Merauke di Provinsi Papua Timur, pada kenyataannya dan menurut asumsi penulis bahwa satuan bidang tanah tersebut, belum seluruhnya dilakukan pendaftaran oleh pemerintah, dan karena secara mutatis-mutandis hak atas tanah dimaksud, belum memiliki Sertifikat (Tanda Bukti Hak) sebagai tanda bukti kepemilikan yang sah secara yuridis formal.

Kembali menyimak dari konstruksi judul buku ini seperti yang telah disebutkan penulis pada bagian di atas, jika dianalisis dalam pendekatan metodologi sesungguhnya ada beberapa variable<sup>5)</sup> yang sifatnya fundamental untuk dilakukan analisis.

---

<sup>4)</sup> Arti fundamental adalah bersifat dasar, yang pokok sekali, sangat mendasar. Untuk mendapat pemahaman lebih jauh tentang makna kosa kata fundamental ini lebih lanjut baca Badudu-Zain, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2001, hlm. 412.

<sup>5)</sup> Secara singkat dapat disimpulkan pula bahwa variabel tersebut adalah merupakan bagian penting dari tema sentral sesuai dengan judul yang dibahas dalam buku ini. Lebih lanjut berkenaan dengan hal ini baca Julia Brannen, *Memadu Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2002, hlm. 9.

Salah satu variabel yang sifatnya fundamental itu adalah yang berkenaan dengan terminologi apa yang sebenarnya postulat dan konstruksi politik hukum itu?, kemudian dilanjutkan dengan memberikan analisis terkait dengan pengertian pendaftaran tanah sistematis lengkap, demikian pula akan dijelaskan terminologi terkait dengan upaya untuk mewujudkan negara berkeadilan, tentunya dalam hal ini diintegrasikan dengan pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap itu sendiri. Kosakata postulat sesungguhnya kata ini berasal dari bahasa latin yang disebut dan dituliskan dengan *postulatum* dan/atau *postulare*, yang memiliki arti meminta dan/atau menuntut.

Terkait dengan kata postulat ini biasanya digunakan untuk memperlihatkan proposisi-proposisi yang merupakan titik tolak pencarian sesuatu. Intinya kata postulat itu merupakan salah satu kelompok istilah-istilah yang saling berkaitan, dalam hal ini termasuk definisi, asumsi, dan hipotesis serta aksioma. Dengan demikian, kata postulat tersebut apabila diintegrasikan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis<sup>6)</sup> lengkap, menurut hemat penulis sangat mempunyai keterkaitan yang erat dan dominan, yaitu yang berkenaan definisi yang sesungguhnya atas pelaksanaan pendaftaran tanah itu sendiri. Sedangkan arti dari kosakata konstruksi secara singkat dapat diartikan susunan, dalam hal ini dapat juga diartikan model dan/atau tata letak. Kata konstruksi ini sering kali dipakai dan/atau digunakan dalam ranah bidang bangun-bangunan, namun dalam buku itu kata konstruksi yang dimaksudkan dalam hal ini lebih dititik beratkan pengertiannya kepada pengertian model, yaitu model seperti

---

<sup>6)</sup> Pada intinya, pendaftaran tanah sistematis sebagaimana dimaksud, terutama jika dianalisis dalam pendekatan aspek filosofi, bahwa salah satu tujuan pokok yang akan dihasilkan pengabdian puncaknya adalah untuk kepentingan manusia dan kemanusiaan, tentu dalam hal ini dalam konteks memberikan perlindungan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dimaksud, dan sekaligus dapat memberikan jaminan untuk terwujudnya kepada peningkatan perekonomian bagi masyarakat tersebut. Lebih lanjut baca Idham, *Konsolidasi Tanah Perkotaan dalam Perspektif Otonomi Daerah Guna Meneguhkan Kedaulatan Rakyat dan Negara Berkesejahteraan*, Penerbit Alumni, Bandung, 2014, hlm. 213.

apa yang dipakai menjadi acuan dasar secara yuridis terutama dalam konteks melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud.

Setelah memberikan penjelasan khusus mengenai batasan dan/atau pengertian atas kosa kata postulat dan konstruksi sebagaimana yang telah diuraikan pada bagian di atas, untuk selanjutnya penulis juga akan menjelaskan substansi yang berkenaan dengan pendaftaran tanah sistematis lengkap dan sekaligus akan dijelaskan pula yang terkait dengan upaya untuk percepatan terhadap terwujudnya negara berkesejahteraan. Untuk itu, yang dimaksudkan dengan pengertian pendaftaran tanah<sup>7)</sup> sistematis lengkap sesungguhnya pengertian ini secara normatif sudah ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menegaskan pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan 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. Atas konstruksi pengertian pendaftaran tanah tersebut di atas, maka dapat dikonklusikan unsur-unsur pendaftaran tanah tersebut yaitu: -adanya serangkaian kegiatan; -dilakukan oleh pemerintah; -secara terus-menerus, berkesinambungan; -secara teratur; -bidang tanah dan satuan rumah susun; -pemberian surat tanda bukti hak; dan hak-hak tertentu yang membebaniya. Sedangkan yang dimaksudkan dengan pendaftaran tanah sistematis lengkap menurut hemat penulis konsentrasi dalam pelaksanaannya tentu dalam pen-dekatan praktis operasional bahwa pendaftaran tanah dimaksud, oleh pemerintah dalam hal ini Kementerian Agraria Tata Ruang/ Badan Petanahan Nasional Republik Indonesia lebih

---

<sup>7)</sup> Analisis secara mendalam dan komprehensif khusus mengenai pengertian pendaftaran tanah ini telah dijelaskan sedemikian rupa oleh A.P. Parlindungan. Lebih lanjut baca A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Indonesia (berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997) dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998)*, Mandar Maju, Bandung, 2009, hlm. 20.

meng-utamakan dan/atau menitik beratkan untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang jenis/kategori<sup>8)</sup> sistematis, dengan mengurangi porsi pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Sedangkan yang dimaksudkan dengan pendaftaran tanah sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik ini, pada intinya secara praktis operasional di lapangan hal itu dapat dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.<sup>9)</sup>

Pada bagian berikutnya terutama dengan merujuk kepada salah satu variabel penting yang terkandung dalam judul buku ini adalah berkaitan dengan upaya untuk percepatan dalam rangka mewujudkan Negara berkesejahteraan. Secara singkat, berikut ini dapat dijelaskan penulis sebagai tujuan utama (*goals*) terkait dengan hasil pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap itu sendiri. Mengenai hal ini, bahwa sebagai acuan oleh pemerintah terutama dalam pendekatan yang sifatnya paradigmatik (*paradigm*), bahwa tujuan puncak atas hasil pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut pada prinsipnya harus bertumpu dan berdasarkan kepada amanat dan perintah alinea keempat pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 yang merupakan tujuan

---

<sup>8)</sup> Kategori berarti jenis, golongan, pangkat. Selengkapnya mengenai arti kategori ini lebih lanjut lihat Badudu-Zain, *Op.Cit.*, hlm. 627.

<sup>9)</sup> Proses akhir dalam konteks pendaftaran hak atas tanah dimaksud adalah dengan diterbitkannya sertipikat oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Batam. Melalui sertipikat (Tanda Bukti Hak) dimaksud kepada pemegang haknya tentu akan mendapatkan perlindungan kepastian hukum dari negara dan pemerintah, dan kepada pemegang haknya mempunyai kewenangan penuh untuk mengusahakannya dalam upaya meningkatkan kesejahteraan. Mengenai hal ini, lebih lanjut baca Djoko Prakoso, Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hlm. 35.

nasional bangsa dan Negara Indonesia yang secara eksplisit menegaskan: “kemudian dari pada itu untuk membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah Kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasarkan kepada: Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia, dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/Perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

## B. METODOLOGI

Beranjak dari judul buku di atas yaitu dengan konstruksi judul: "*Postulat dan Konstruksi Paradigma Politik Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Guna Mewujudkan Negara Berkesejahteraan*", dan sebelum memaparkan lebih jauh tentang metodologi<sup>10)</sup> yang digunakan dalam penulisan buku ini, dalam bagian ini penulis akan menjelaskan terlebih dahulu mengenai konstruksi permasalahan yang akan dianalisis dalam bab pembahasan selanjutnya. Konstruksi permasalahan tersebut dapat disajikan dalam tiga elemen penting yaitu: pada permasalahan pertama konstruksi permasalahan adalah bagaimana sesungguhnya pengaturan hukum mengenai postulat dan konstruksi paradigma politik hukum pendaftaran tanah sistematis lengkap, guna mewujudkan negara berkesejahteraan. Permasalahan kedua bagaimana implementasi dan/atau pelaksanaan postulat dan konstruksi paradigma politik hukum

---

<sup>10)</sup> Mengenai metodologi ini oleh H. Noeng Muhadjir, telah menjelaskan dengan analisis yang komprehensif dalam konteks landasan filosofik dan teoretik metodologi penelitian kualitatif. Khusus tentang hal tersebut lebih lanjut baca H. Noeng Muhadjir, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Edisi IV, Rake Sarasin, Yogyakarta, 2002, hlm. 3-29.

pendaftaran tanah sistematis lengkap, guna mewujudkan negara berkeadilan. Sedangkan konstruksi permasalahan ketiga yaitu yang mempertanyakan faktor apa saja yang menjadi hambatan dan/atau kendala dalam konteks melaksanakan peraturan dan konstruksi paradigma politik hukum pendaftaran tanah sistematis lengkap, guna mewujudkan negara berkeadilan.

Untuk selanjutnya, akan dijelaskan pula tujuan atas hasil penulisan buku ini. Pada intinya, khusus mengenai tujuan yang akan dicapai dalam spektrum metodologi tentu diharapkan untuk mengetahui secara jelas dan tegas terhadap tiga aspek konstruksi permasalahan sebagaimana yang telah disebutkan pada bagian di atas. Sedangkan dalam aspek manfaat/kegunaan atas hasil penulisan buku ini pada prinsipnya mempunyai dua tujuan, yaitu dari aspek teoretis diharapkan dari hasil penulisan buku ini dapat memberikan kontribusi<sup>11)</sup> yang konstruktif dalam bidang/ranah ilmu pengetahuan terutama untuk menambah literatur secara akademis di bidang ilmu hukum khususnya hukum agraria-pertanahan. Sedangkan dari aspek praktis, diharapkan dari hasil penulisan buku ini dapat memberikan kontribusi yang konstruktif dan positif terutama ditujukan kepada kalangan praktisi, birokrat dan pejabat pemerintah yang berhubungan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Berkenaan dengan hal yang telah diuraikan penulis pada bagian di atas akan dijelaskan lebih lanjut mengenai jenis/spesifikasi penulisan buku ini. Konstruksi, spesifikasi/jenis penelitian buku ini pada prinsipnya jenis penulisannya adalah bersifat hukum normatif, dan sekaligus didukung dengan penulisan yang bersifat sosiologis (empiris). Dalam pendekatan hukum normatif penulis menitikberatkan analisisnya bersumber

---

<sup>11</sup> Dalam aspek politis terutama dalam pendekatan sosiologis salah satu tujuan yang akan dicapai atas pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut juga dapat meneguhkan proses integrasi bangsa. Tentang hal ini lebih lanjut bandingkan T.O. Ihromi, *Bianglala Hukum, Hukum dan Antropologi, Hukum dan Integrasi Bangsa, Hukum dan Kedudukan Wanita, Antropologi Hukum dan Polisi, Wanita dan Kesadaran Hukum*, Tarsito, Bandung, 1986, hlm. 43.

dan didapat dari studi kepustakaan (*library research*)<sup>12</sup>. Dalam hal ini untuk pelaksanaannya data yang akan dihimpun oleh penulis adalah merupakan data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, tentu semua bahan-bahan hukum yang diperlukan oleh penulis tersebut berhubungan (*related*) dengan tema sentral yang akan dibahas dalam buku ini. Sedangkan penulisan dalam pendekatan sosiologis (empiris), dalam hal ini penulis akan melakukan pelacakan dan sekaligus melakukan verifikasi di lapangan yaitu pada Kantor Pertanahan Kota Batam, dengan melakukan wawancara langsung kepada beberapa responden tentu termasuk wawancara kepada masyarakat sebagai peserta pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kota Batam. Dari hasil wawancara dimaksud tentu akan didapatkan data yang bersifat primer, yang kesemua data primer sangat berguna untuk memvalidasi dalam rangka mendapatkan data yang akurat, dan untuk selanjutnya melalui data primer tersebut juga sangat berguna untuk mendukung dan memperkuat bagi penulis dalam hal mengambil suatu kesimpulan terhadap tiga aspek konstruksi permasalahan yang dianalisis dalam buku ini.

Dalam pada itu, untuk selanjutnya dalam bagian metodologi ini akan dijelaskan penulis hal yang berkenaan dengan penggunaan kerangka teori dan kerangka konsep. Posisi dan kedudukan atas penetapan kerangka teori dimaksud, menurut penulis posisi dan kedudukannya sangatlah strategis. Dalam pendekatan teoretis dan konseptual diharapkan melalui kerangka teori itu, berfungsi dan berguna bagi penulis yaitu sebagai pisau analisis dalam upaya membedah dan menganalisis tiga konstruksi rumusan permasalahan yang telah dibentangkan oleh

---

<sup>12</sup>. Dalam melakukan studi kepustakaan terutama dalam ranah penulisan yang bersifat hukum normatif, data sekunder yang akan diperoleh pada prinsipnya mencakup bahan tentang asas-asas hukum, sistematika hukum, sinkronisasi hukum, sejarah hukum dan perbandingan hukum. Untuk lebih jelasnya baca Soejono, H. Abdurrahman, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2003, hlm. 55.

penulis pada bagian di atas. Relevan dan beberapa variabel sebagaimana yang termaktub dalam judul buku ini, kerangka teori yang dipakai oleh penulis dalam buku ini adalah: *grand theory*<sup>13</sup>, menggunakan teori Jeremy Bentham. Teori Bentham ini menurut penulis sangat tepat digunakan sebagai teori besar dan/atau teori utama, yang terkenal dengan teori kebahagiaan (*utilitarianisme*), artinya dengan menggunakan dasar teori Bentham tersebut, diharapkan dari hasil pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang telah dan sedang dilaksanakan oleh pemerintah tersebut hasil akhirnya (*output*) dapat memberikan kontribusi rasa kebahagiaan yang sesungguhnya, terutama yang ditujukan kepada seluruh lapisan masyarakat sebagai peserta pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut. Untuk teori tengah, akan digunakan penulis teori hukum yang terintegrasi, yaitu teori yang telah dikemukakan oleh Talcott Parsons.<sup>14</sup>

Talcott mengatakan bahwa untuk melaksanakan seluruh produk peraturan perundang-undangan khususnya ditujukan kepada semua lini dan tataran aparat penegak hukum haruslah mengutamakan pelaksanaan koordinasi yang terintegrasi. Teori Talcott ini menurut hemat penulis sangat berkesesuaian/tepat untuk digunakan sebagai teori tengah/penghubung (*middle theory*) gunakan dan/atau dijadikan pisau analisis membedah terhadap tiga permasalahan tersebut, yang pada akhirnya

---

<sup>13</sup>. Pendapat Bentham yang menegaskan dalam teorinya bahwa baik buruknya suatu perbuatan diukur apakah perbuatan itu mendatangkan kebahagiaan atau tidak. Lebih lanjut Bentham mengatakan undang-undang yang banyak memberikan kebahagiaan pada bagian terbesar masyarakat akan dinilai sebagai undang-undang yang baik. Relevan dengan hal ini lebih lanjut baca H. Lili Rasjidi, Ira Rasjidi, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 64.

<sup>14</sup>. Khusus penerapan teori Talcott Parsons dimaksud, Romli Atmasasmita telah melakukan analisis secara mendalam, tajam dan komprehensif. Untuk memahami lebih lanjut esensi teori Talcott Parsons dimaksud, lebih lanjut baca Romli Atmasasmita, *Teori Hukum Integratif, Rekonstruksi Terhadap Teori Hukum Pembangunan dan Teori Hukum Progresif*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2012, hlm. 85-86.

melalui *middle theory* ini dapat memberikan kontribusi solusi yang konstruktif dan positif dalam hal melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud.

Dalam pada itu, untuk selanjutnya akan dijelaskan penulis yang berkaitan dengan penggunaan *applied theory*. Penetapan *applied theory* dimaksudkan sebagai teori aplikasi dan/atau teori terapan. Melalui teori aplikasi ini diharapkan kepada aparat pelaksana kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dalam hal ini petugas pada Kantor Pertanahan Kota Batam dapat merujuk sekaligus menjadikan dasar sebagai acuan dalam pelaksanaannya. Menyimak atas beberapa variabel fundamental sebagaimana tercantum dalam judul buku ini, menurut hemat penulis *applied theory* yang digunakan sebagai pisau analisis untuk membedah tiga aspek rumusan masalah yang dibentangkan dalam buku ini adalah dengan menggunakan teori H.L.A Hart sebagai *applied theory*. Dalam hal ini Hart mengatakan bahwa suatu produk peraturan perundang-undangan sekaligus merupakan hukum dalam ranah penegakan hukum positif (*positivisme*) dan produk hukum mana adalah merupakan perintah yang diberlakukan suatu rezim penguasa pemerintahan yang sah, dan pengabdian puncak dari hukum itu adalah untuk dan demi kepentingan manusia dan kemanusiaan. Lebih lanjut kata Hart bahwa hukum yang merupakan perintah itu, harus ditegakkan sebagaimana mestinya menurut prinsip-prinsip teori hukum positif, yang mengutamakan kepada penegakan hukum dalam pendekatan *positivisme* hukum, yang menurut Hart bahwa penegakan hukum itu tidak ada hubungannya dengan moral aparat penegak hukum. Artinya, menurut Hart bahwa dalam konteks penegakan hukum dimaksud harus dipisahkan dengan persoalan moral. Berdasarkan teori Hart ini penulis tidak sepenuhnya sependapat, menurut pikiran dan pendapat penulis bahwa penegakan hukum yang mengutamakan kepada pendekatan *positivisme* tersebut juga harus diikuti secara bersamaan dengan perwujudan moral yang baik dari setiap aparat dan petugas pelaksana hukum dengan mengedepankan pendekatan yang membumi, populis dan humanis.

Dasar pemikiran penulis ini lebih mengutamakan kepada keberhasilan dalam pelaksanaan pengaturan hukum itu sendiri, terutama yang terkait dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap khususnya di Kota Batam, agar supaya tujuan pokok (*first goal*) untuk mempercepat tercapainya maksud dan tujuan yaitu dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan rasa kebahagiaan kepada masyarakat atas satuan bidang hak atas tanahnya yang telah dilakukan pendaftaran dalam rangka penerbitan sertipikat (Tanda Bukti Hak).

Kembali kepada dasar teori Hart sebagaimana yang dimaksudkan pada bagian di atas, yaitu atas beberapa hal yang sifatnya fundamental dari teori Hart dimaksud yaitu: hukum adalah perintah dari manusia (*command of human being*).<sup>15)</sup> Kemudian ditegaskannya bahwa tidak ada hubungan mutlak antara "hukum/*law*" dan "moral" sebagaimana yang berlaku/ada dan hukum yang seharusnya.

Untuk selanjutnya, dalam bagian metodologi ini penulis akan menjelaskan berkenaan dengan kerangka konsep. Kerangka konsep dimaksudkan merupakan definisi operasional dari beberapa variabel yang akan dibahas dan sebagaimana tercantum dalam judul buku ini. Melalui kerangka konsep dimaksud mempunyai tujuan utama agar tidak terjadi penafsiran yang berbeda dan/atau terjadinya multi tafsir terhadap pemaknaan secara komprehensif dan holistik terhadap konstruksi judul yang dibahas penulis dalam buku ini.

---

<sup>15)</sup> Esensi dari teori Hart tersebut adalah dalam konteks menegaskan pemberlakuan pengaturan hukum harus dijalankan sebagaimana mestinya dengan mengedepankan positivisme logikal, yang mempunyai makna melalui positivisme logikal ini adalah merupakan aliran dari filsafat yang dikembangkan oleh kelompok ilmuwan dan filsuf. Berkenaan dengan hal ini baca lebih lanjut Bernard Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum, Sebuah Penelitian Tentang Fondasi Kefilsafatan dan Sifat Keilmuan Ilmu Hukum Sebagai Landasan Pengembangan Ilmu Hukum Nasional Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm. 85.

Berkenaan dengan hal dimaksud tentu dalam bagian kerangka konsep<sup>16)</sup> ini penulis akan me-nyajikan terminologi/pengertian atas beberapa variabel yang sifatnya fundamental sebagaimana tercantum dalam judul dimaksud. Untuk itu, yang dimaksudkan dengan postulat adalah secara singkat dapat diartikan meminta dan/atau menuntut. Atas pengertian postulat ini menurut hemat penulis sudah relevan dengan substansi yang akan dibahas dalam buku ini, yaitu dalam hal melaksanakan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut dalam pelaksanaannya harus dituntut dasar hukum pelaksanaan yang berkesesuaian, tentu, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan pengertian konstruksi adalah sebagai model atau format seperti apa terutama dalam hal melaksanakan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut, tentu dalam pelaksanaannya juga harus merujuk dan berdasarkan kepada semua peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia.

Relevan dengan hal di atas, untuk selanjutnya dijelaskan pengertian pendaftaran tanah sistematis lengkap. Pengertian pendaftaran tanah secara normatif sebagaimana ditegaskan dalam Pasal satu, angka 1 sebagaimana tercantum dalam peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan yaitu serangkaian 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 rumah susun. Beranjak dari pengertian pendaftaran tanah ini yang diintegrasikan dengan judul buku ini, maka yang dimaksudkan dengan pendaftaran tanah sistematis lengkap, dalam pelak-

---

<sup>16)</sup> Relevan dengan hal di atas kosakata kerangka konsep tersebut sering juga dituliskan kerangka konseptual yang memuat pengertian yang akan dipergunakan sebagai dasar penulisan dan/atau penelitian yang disesuaikan dengan judul dan/atau tema sentral yang akan dibahas. Untuk lebih jelasnya baca Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003. hlm. 7.

sanaannya pemerintah lebih memfokuskan dan/atau menitik-beratkan kepada pendaftaran tanah jenis sistematik daripada pendaftaran tanah jenis sporadik. Mengenai pengertian pendaftaran tanah jenis sistematik dan sporadik tersebut secara jelas pengertiannya telah diuraikan penulis sebagaimana tersebut di atas dalam bagian latar belakang ini.

Untuk selanjutnya, dijelaskan pula apa sebenarnya pengertian perwujudan Negara berkesejahteraan<sup>17)</sup> dalam hal memberikan pengertian terwujudnya negara berkesejahteraan, pada prinsipnya dari hasil pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematik lengkap tersebut kepada aparat pelaksana dalam hal ini petugas Kantor Pertanahan Kota Batam, dalam pelaksanaannya harus mempedomani dan berdasarkan amanat konstitusi sebagaimana termaktub dalam alinea keempat pembukaan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang secara paradigmatis konstitusional hal ini merupakan Cita-Cita Nasional dan Tujuan Nasional dari bangsa dan negara Indonesia. Secara eksplisit khusus mengenai konstruksi kalimat alinea keempat pembukaan Undang-Undang Dasar tersebut, kalimat lengkapnya telah disajikan penulis pada bagian di atas.

Pada bagian selanjutnya, dalam konten metodologi ini penulis juga akan menjelaskan tentang lokasi penulisan, dan responden untuk mendapatkan data primer<sup>18)</sup> yang diperlukan.

---

<sup>17)</sup> Untuk perwujudan Negara berkesejahteraan sebagaimana dimaksud, jika diintegrasikan dalam pendekatan filsafat juga mempunyai hubungan dengan suatu hal yang sifatnya fundamental yaitu terkait dengan cita hukum Negara Republik Indonesia, guna mempertanggungjawabkan esensi kemerdekaan bangsa dan Negara Indonesia yang diproklamasikan 17 Agustus 1945. Khusus mengenai hal ini lebih lanjut baca Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum dan Pembangunan*, Penerbit Alumni, Bandung, 2002, hlm. 179.

<sup>18)</sup> Dalam pendekatan metodologi, untuk mendapatkan data primer dimaksud penulis harus melakukan wawancara secara mendalam (*deep interview*) kepada responden di titik lokasi penelitian. Tentang hal ini lebih lanjut baca Burhan Bungin, *Analisis Data Penelitian Kualitatif, Pemahaman Filosofis dan Metodologis ke Arah Penguasaan Model Aplikasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 110.

Lokasi penelitian dan responden dilakukan penulis pada Kantor Pertanahan Kota Batam sebagai pelaksana tunggal dalam hal melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kota Batam. Demikian pula mengenai responden, ditetapkan penulis beberapa responden di Kantor Pertanahan Kota Batam yang melaksanakan secara teknis pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut, dan juga menetapkan responden yang ditujukan secara khusus kepada beberapa orang bagian tanah masyarakat yang hak-hak atas tanahnya dijadikan obyek dalam hal pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut. Khusus mengenai analisis data, pada intinya penulis menggunakan seluruh data sekunder berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier terkait dengan dasar hukum untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud dan sekaligus menggunakan data primer dari hasil wawancara sebagaimana dijelaskan di atas. Berdasarkan data sekunder dan data primer ini penulis melakukan analisis data dengan menggunakan pendekatan analisis hukum secara normatif (*legal research*), dan untuk mengambil suatu kesimpulan atau konklusi menggunakan pendekatan dari yang sifatnya deduktif menuju induktif dan/ atau sebaliknya.

Berdasarkan formulasi dan konstruksi atas penjelasan yang telah dibentangkan penulis dalam bagian latar belakang ini, tentu dengan memperhatikan keadaan empiris yang ada di lapangan terkait dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap pada kenyataannya sampai saat ini belum maksimal dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Republik Indonesia, dengan keadaan ini melecut dan mendorong hasrat penulis untuk melakukan analisis dalam penulisan buku yang berjudul: "*Postulat dan Konstruksi Paradigma Politik Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Guna Mewujudkan Negara Berkesejahteraan*".

Asumsi penulis terhadap publikasi judul buku ini, bahwa selama Indonesia telah menikmati kemerdekaan 73 tahun lamanya, bahwa terkait dengan pelaksanaan pendaftaran tanah

sistematik lengkap terhadap keseluruhan satuan bidang hak atas tanah dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia belum maksimal pendaftarannya dilakukan oleh pemerintah. Terhadap keadaan ini sangat sarat memunculkan sengketa/konflik khususnya terkait dengan bukti hak kepemilikan atas tanah di Indonesia, dan hal ini juga memberikan dampak yang buruk dan negatif bahwa Negara belum memberikan jaminan maksimal berkenaan dengan status dan kepastian hukum terhadap satuan bidang tanah yang dimiliki dan dikuasai serta diusahakan oleh masyarakat. Sekaligus keadaan dan situasi ini tentu dalam perspektif menjalankan fungsi negara akan memperlambat terwujudnya Negara berkesejahteraan. Harapan penulis dari penyajian dan analisis buku ini, dengan segala kerendahan hati mudah-mudahan tatanan konstruksi solusi dan/atau bentuk penyelesaian yang konstruktif dapat menjadi rujukan lebih lanjut baik secara teoretis maupun praktis dalam konteks pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematik lengkap, guna mempercepat terwujudnya Negara Indonesia yang berkesejahteraan.

Sebagai penutup dalam bagian latar belakang ini dengan maksud untuk memudahkan memahami secara keseluruhan yang akan dianalisis oleh penulis maka menurut hemat penulis akan dijelaskan pula yang berkaitan dengan bentuk dan sistematika penulisannya. Dalam Bab I, sudah diuraikan penulis sedemikian rupa yang tersaji dalam bagian latar belakang ini. Dalam Bab II, akan dilakukan analisis dan pembahasan atas konstruksi rumusan masalah pertama, yang mempertanyakan bagaimana postulat dan konstruksi pengaturan hukum pendaftaran tanah sistematik lengkap guna mewujudkan negara berkesejahteraan. Pada Bab III, akan dianalisis dan dibahas mengenai rumusan permasalahan kedua, yaitu yang mempertanyakan tentang bagaimana implementasi postulat dan konstruksi pengaturan hukum pendaftaran tanah sistematik lengkap guna mewujudkan Negara ber-kesejahteraan. Pada Bab IV, penulis akan melakukan analisis dan pembahasan mengenai faktor kendala/hambatan dalam hal melaksanakan postulat dan

konstruksi pengaturan hukum pendaftaran tanah sistematis lengkap guna mewujudkan negara berkesejahteraan.<sup>19)</sup> Sedangkan dalam Bab V, penulis akan menyajikan bagian penutup, yang dalam bagian penutup ini akan disajikan penulis yaitu konten kesimpulan dan saran.



---

<sup>19)</sup> Tujuan akhir dari penulisan buku ini, penulis mempunyai harapan mendalam terutama ditujukan kepada pihak penyelenggara pendaftaran tanah sistematis lengkap dalam hal ini tentunya kepada pihak Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, tentu termasuk Kantor Pertanahan Kota Batam, hasil dari pelaksanaannya dapat mempercepat terwujudnya negara berkesejahteraan. Hal ini dimaksudkan bahwa semua produk pengaturan hukum terkait dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud, sejatinya adalah merupakan produk politik, yang proses pembentukannya dilakukan bersama antara eksekutif dan legislatif. Dalam pada itu undang-undang yang merupakan hasil produk politik tersebut juga harus memberikan penguatan yang dominan dalam konteks meneguhkan esensi struktur politik dan sistem hukum yang berlaku dalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Relevan dengan hal ini bandingkan dengan Herman Rajagukguk, yang menegaskan produk undang-undang dimaksud harus dapat merefleksikan hubungan antara struktur politik dan sistem hukum. Lebih lanjut tentang hal ini baca Herman Rajagukguk, *Peranan Hukum dalam Pembangunan Ekonomi, 1,2 dan 3*, Universitas Indonesia, Jakarta, tanpa tahun, hlm. 731.

## II

# **Pengaturan Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap untuk Mewujudkan Negara Berkesejahteraan**

---

Dalam Bab II ini, lebih lanjut penulis akan menyajikan penjelasan sekaligus analisis yang penekanan pembahasannya dititik beratkan kepada konten pengaturan hukum berkenaan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap, yang bertujuan dari hasil pelaksanaannya dapat memberikan kontribusi kepada percepatan perwujudan negara berkesejahteraan. Fokus pembahasannya secara ajeg dimulai dari pembahasan pengaturan hukum yang bersifat paradigma filosofi (*philosophy of paradigm*),<sup>20</sup>) dilanjutkan melakukan pembahasan kepada konten pengaturan hukum yang bersifat paradigma konstiusional (*constitutional of paradigm*), dan dilanjutkan menganalisis pengaturan hukum mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut dalam pendekatan paradigma operasional (*operational of paradigm*), serta dianalisis pula pengaturan hukum yang bersifat paradigma yuridis, sosial, dan ekonomi (*juridical, social and economic of paradigm*), yang lebih

---

<sup>20</sup>) Dalam ranah filsafat bahwa substansi *philosophy of paradigm* dimaksud pada prinsipnya mengandung asumsi-asumsi yang bersifat filosofis, dan pada intinya memberikan penekanan tentang adanya nilai-nilai yang sifatnya fundamental. Khusus berkenaan dengan hal ini bandingkan Samuel P. Huntington, *Benturan Antar Peradaban dan Masa Depan Politik Dunia*, Qalam, Yogyakarta, 2002, hlm. 11.

lanjut analisisnya sebagaimana dijelaskan penulis dalam bagian di bawah ini.

#### **A. PENGATURAN HUKUM YANG BERSIFAT PARADIGMA FILOSOFI (*PHILOSOPHY OF PARADIGM*)**

Penyajian analisis konstruksi pengaturan hukum yang bersifat filosofis tersebut, menurut hemat penulis adalah merupakan bagian mendasar dan fundamental yang dipandang sangat perlu untuk dijelaskan dan/atau dianalisis dalam buku ini, tentu konten analisisnya diintegrasikan sedemikian rupa terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap. Fokus analisis yang bersifat filosofis itu penekanannya akan dititikberatkan kepada hal-hal yang bersifat asas, masih bersifat abstrak dan belum konkret seperti norma hukum yang sudah dituangkan dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang bersifat implementatif dan/atau organik. Dengan konstruksi pengaturan hukum yang bersifat filosofis dan abstrak itu, tetapi jika dilihat dalam tataran dan ranah filsafat, posisi dan kedudukannya sangatlah strategis, dominan dan menentukan guna dan untuk menentukan nilai keberhasilan atas pelaksanaan suatu produk peraturan perundang-undangan yang akan dibentuk. Nilai-nilai hukum yang terdapat dalam bentuk asas itulah dalam perspektif melaksanakan suatu proses pembentukan peraturan perundang-undangan menjadi dasar dan/atau pilar permanen guna merumuskan pengaturan lebih lanjut yang bersifat operasional. Oleh karena itu, dalam tataran ini terutama dalam konteks teoretis konseptual pengaturan hukum yang bersifat filosofis itu lazimnya disebut dengan istilah landasan paradigma yang bersifat filosofis (*philosophy of paradigm*).

Berkenaan dengan hal yang telah dijelaskan pada bagian di atas, yaitu seperti apa bentuk dan format pengaturan hukum yang bersifat filosofis itu, lebih lanjutnya dalam bagian di bawah ini akan dibentangkan oleh penulis. Untuk melacak mengenai bentuk, format dan sekaligus postulat khusus mengenai pengaturan hukum yang masih bersifat filosofis itu, menurut pendapat penulis sesungguhnya hal itu sudah ditegaskan dan diamanatkan dalam konstitusi Negara Indonesia, yaitu sebagai

termaktub dan teranyam dalam alinea ke-empat pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan secara eksplisit bahwa nilai-nilai luhur bangsa dan negara Indonesia dimaksud, juga sudah dituliskan dengan tegas dalam pembukaan alinea ke-empat pembukaan Undang-Undang Dasar tersebut, yaitu mengenai nilai-nilai Pancasila dan sekaligus berfungsi sebagai Dasar Negara, pandangan hidup bangsa dan negara, dan jiwa serta kepribadian bagi seluruh rakyat, bangsa dan negara Indonesia. Terkait dengan kedudukan Pancasila sebagai Dasar Negara tersebut, pandangan hidup, jiwa dan kepribadian bangsa dan negara Indonesia itu, susunan lengkap atas sila-silanya yaitu: Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang Adil dan Beradab, Persatuan Indonesia, Kerakyatan yang dipimpin oleh Hikmat Kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/Perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu Keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia.

Keberadaan Pancasila sebagai Dasar Negara, pandangan hidup, jiwa dan kepribadian bangsa dan negara Indonesia itu, menurut hemat dan pendapat penulis, status, posisi dan kedudukannya sudah bersifat final dan permanen, artinya semua *stake holders* bangsa ini tidak perlu menyangkal dan memperdebatkannya lagi. Dalam hal ini diingatkan penulis kepada semua komponen bangsa jangan habiskan energi yang sibuk dan terus menerus masih mempersoalkan kembali tentang keberadaan Pancasila yang sangat luhur itu dan berfungsi sebagai dasar negara. Nilai-nilai yang terkandung dalam Pancasila tersebut, menurut hemat penulis adalah suatu pilihan politik hukum yang sudah tepat dan benar bagi kepentingan dan keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia, karena melalui kelima sila yang terkandung dalam Pancasila dimaksud secara empiris telah terbukti memberikan keyakinan pada kita semua yaitu dapat mempersatukan secara utuh ditengah berbagai keberagaman yang ada di Indonesia baik itu dari aspek perbedaan agama, etnis, suku maupun ras sekali lagi ditegaskan penulis melalui Pancasila tersebut mampu mempersatukan, dan menjaga keutuhan bangsa dan Negara Republik Indonesia.

Relevan dengan penjelasan di atas terkait dengan keberadaan Pancasila sebagai dasar Negara dan sudah bersifat final, maka dalam konteks melakukan proses pembentukan pengaturan hukum dalam hal melaksanakan semua proses dan tahapan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap, sekali lagi dalam hal ini ditegaskan oleh penulis terutama yang ditujukan kepada pihak eksekutif dan legislatif yang mempunyai kewenangan, dalam pelaksanaannya wajib merujuk dan berlandaskan kepada nilai-nilai luhur bangsa dan negara Indonesia sebagaimana diamanatkan Pancasila sebagai dasar Negara, pandangan hidup, jiwa, dan kepribadian bagi seluruh rakyat Indonesia. Tegasnya bahwa nilai-nilai Pancasila ini harus dijadikan pilar, fondasi, dan sekaligus sebagai jangkar yang utama dalam merumuskan dan membentuk semua produk peraturan perundang-undangan terutama yang berkenaan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap. Demikian pula pada tahap pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap itu dilaksanakan secara konkret di lapangan, nilai-nilai Pancasila<sup>21)</sup> dimaksud harus secara benar dan sungguh-sungguh menjadi rujukan atau dasar yang paling utama yang harus dibuktikan secara nyata dalam pelaksanaannya.

Terkait dengan nilai Pancasila sebagai dasar negara dan untuk selanjutnya dalam konteks pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut sebagai jangkar dan pilar yang utama dalam kaitan ini penulis akan melakukan analisis yang diintegrasikan dengan *grand theory* yang digunakan sebagai pisau analisis dalam buku ini yaitu dengan menggunakan teori Jeremy Bentham. Bentham berpendapat yang dikenal dengan teori kebahagiaan (*utilitarianisme*) memberikan penekanan bahwa suatu produk undang-undang yang dibentuk tidak ada

---

<sup>21)</sup> Dalam implementasinya semua nilai seluruh tatanan nilai Pancasila dimaksud harus diwujudkan secara nyata dan konkrit di lapangan, terutama dikaitkan dengan pelaksanaan pendaftaran sistematis lengkap. Mengenai hal ini bandingkan Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hlm. 52.

gunanya jika tidak memberi jaminan dan/atau garansi untuk menciptakan rasa kebahagiaan bagi masyarakatnya dengan memahami konstruksi teori Bentham ini menurut pendapat penulis jika analisisnya diintegrasikan dengan kelima sila yang terkandung dalam Pancasila dimaksud memiliki hubungan yang signifikan. Artinya, apabila secara konkret nilai-nilai Pancasila sebagai dasar negara itu dilaksanakan secara konsisten di lapangan oleh aparat dan petugas pada Kantor Pertanahan Kota Batam sebagai pelaksana seluruh rangkaian proses kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap, maka penulis dapat memberikan konklusi hasil yang akan dicapai atas pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut tentu akan memberikan sesuatu nilai yang berguna bagi masyarakat khususnya untuk memberikan kontribusi nilai kebahagiaan bagi masyarakat yang hak-hak satuan bidang tanahnya dilakukan pendaftaran dalam rangka penerbitan sertifikat (Tanda Bukti Hak).

## **B. PENGATURAN HUKUM YANG BERSIFAT PARADIGMA KONSTITUSIONAL (*CONSTITUTIONAL OF PARADIGM*)**

Postulat dan konstruksi atas posisi dan kedudukan pengaturan hukum yang bersifat konstitusional tersebut, menurut pendapat penulis juga merupakan bagian yang sangat fundamental yang digunakan sebagai dasar hukum dalam konteks melakukan proses pembentukan peraturan perundang-undangan, tentu dalam hal ini juga berlaku sebagai landasan yang penting dalam konteks membentuk peraturan perundang-undangan yang berkenaan dengan pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut. Sebagai salah satu postulat yang penting dan dijadikan landasan hukum utamanya untuk membentuk pengaturan hukum terkait pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut adalah dengan merujuk ketentuan Pasal 33 sebagaimana termaktub dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan secara eksplisit merupakan paradigma dalam mengatur demokratisasi perekonomian di Indonesia. Lebih lanjut, dalam pasal ini ditegaskan secara mendasar tentang pengertian perekonomian,

pemanfaatan sumber daya alam dan prinsip perekonomian nasional.

Penegasan secara konkret tentang paradigma demokratisasi politik hukum perekonomian di Indonesia tentu sekaligus sebagai postulat dasar dalam konteks menyelenggarakan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut, sekali lagi penulis menegaskan melalui Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menegaskan sebagai berikut: bahwa perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasarkan atas asas kekeluargaan, hal ini ditegaskan dalam ayat (1) Pasal 33 Undang-Undang Dasar dimaksud. Lebih lanjut, dalam ayat (2) ditegaskan bahwa cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara. Kemudian, dalam ayat (3) ditegaskan pula bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dalam pada itu, ditegaskan terutama dalam ayat (4), bahwa perekonomian nasional diselenggarakan berdasarkan atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional. Pasal 33 Undang-Undang Dasar ini, khususnya dalam ayat (5) menegaskan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai pasal ini diatur dalam Undang-Undang.

Demikian konstruksi Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai postulat dasar mengenai paradigma politik hukum demokratisasi perekonomian di Indonesia. Dalam hal ini ditegaskan penulis kemakmuran yang akan dituju oleh bangsa Indonesia bukanlah untuk kemakmuran seseorang belaka. Dalam hal ini ditegaskan bahwa bumi, dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah merupakan urat nadi dan sendi pokok sebagai potensi sumber daya nasional bagi kemakmuran rakyat. Oleh karena itu, seluruh potensi nasional bangsa dan Negara Indonesia mengenai bumi air dan ruang angkasa tersebut sesungguhnya dikuasai oleh

negara dan hasilnya harus dipersembahkan kembali sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Demikian pula halnya dalam konteks melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud, negara dan pemerintah harus segera hadir untuk melaksanakan tugas pokok dan fungsinya melakukan pendaftaran tanah secara terus menerus berkesinambungan dan berkelanjutan demi memberikan kepastian hukum, ketenteraman, keadilan, dan rasa kebahagiaan bagi seluruh lapisan masyarakat sebagai yang mengusahakan dan atau yang memiliki hak atas tanah dimaksud, sehingga pada akhirnya dengan status kepemilikan hak atas tanah yang telah bersertifikat dan memiliki kepastian hukum tersebut dapat memberikan kontribusi secara konkret guna mewujudkan percepatan negara Indonesia yang berkeadilan.

Berkenaan dengan konstruksi norma hukum yang secara paradigmatis konstitusional yang sudah ditancapkan dan ditegaskan serta diamanatkan dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 itu, jika dianalisis dalam pendekatan teoretis konseptual, hal itu memang sudah diderivasi dan/atau diturunkan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lazimnya disebut dan disingkat dengan UUPA. Dalam ketentuan Pasal 2 UUPA tersebut, telah ditegaskan bahwa dalam ayat (1) menegaskan atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 1 UUPA tersebut, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Kemudian, dalam ayat (2) pasal ini ditegaskan secara konkret dan eksplisit mengenai paradigma dan postulat dasar yang mengatur secara khusus tentang Hak Menguasai Negara, dan/atau yang lazimnya disebut dengan singkatan HMN. Pengaturan hukum mengenai Hak Menguasai Negara (HMN) tersebut ditegaskan secara terang-benderang dan nyata dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA ini, yang menegaskan bahwa Hak Menguasai Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini

memberi wewenang untuk: mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Kemudian, ditegaskan pula dalam ayat (3) Pasal 2 UUPA ini, yang menegaskan bahwa wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

Dengan menyimak postulat dan konstruksi norma hukum yang sifatnya paradigmatis konstitusional (*constitutional of paradigm*) sebagaimana yang telah diamanatkan di dalam berbagai pasal, terutama atas amanat Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut, dalam konteks ini penulis sangat berkeyakinan bahwa seluruh produk peraturan perundang-undangan di bidang keagrariaan dan/atau pertanahan itu sejatinya dalam melaksanakan proses pembentukannya sudah merujuk dan berdasarkan ketentuan yang diamanatkan oleh norma-norma hukum dalam Undang-Undang Dasar tersebut. Demikian pula halnya jika ditelisik dalam pendekatan normatif sesungguhnya keberadaan Pasal 19 UUPA yang mengatur tentang landasan utama sebagai dasar pengaturan hukum untuk pendaftaran tanah, tentu dalam hal ini tidak terkecuali pendaftaran tanah sistematis lengkap sudah termasuk juga di dalamnya, sekali lagi penulis menegaskan bahwa pengaturan hukum yang terkandung dalam Pasal 19 UUPA itu, sebagai dasar dan/atau rujukan dalam merumuskan norma hukumnya sudah tentu diderivasi dan/atau diturunkan berdasarkan amanat konstitusi negara yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut.

### **C. PENGATURAN HUKUM BERSIFAT PARADIGMA OPERASIONAL (*OPERATIONAL OF PARADIGM*)**

Lebih lanjut, dalam bagian ini yaitu konten yang membahas dan menganalisis pengaturan hukum yang bersifat paradigma operasional, terutama terkait dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap, menurut pendapat penulis juga sangat penting untuk dijelaskan. Sebagai postulat dan konstruksi pengaturan hukum yang bersifat operasional ini menurut pendapat penulis dalam spektrum kecukupan bahan pengaturan hukumnya sudah cukup memadai, yaitu sebagaimana yang telah termaktub dan telah diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,<sup>22</sup> yang lazimnya disingkat dengan istilah UUPA. Untuk melihat lebih mendalam tentang postulat dan konstruksi hukum yang sifatnya organik, terutama dalam hal melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap itu, menurut pendapat penulis sepatutnya dalam pendekatan teoretis konseptual dan paradigmatik dianalisis terlebih dahulu hal-hal pokok yang sebagaimana dituliskan dalam konsiderans menimbang, yang secara konkret dan eksplisit menegaskan: bahwa Negara Republik Indonesia adalah Negara Agraris, bumi, air dan ruang angkasa adalah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa. Kemudian dari pada itu ditegaskan bahwa hukum agraria yang berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan sehingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan negara dalam menyelenggarakan pembangunan nasional.

Dalam hal ini, ditegaskan pula bahwa hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, yaitu berlakunya hukum adat dan hukum agraria yang didasarkan hukum barat.

---

<sup>22</sup>) Lahirnya UUPA dimaksud merupakan titik kulminasi atas perjuangan bangsa Indonesia untuk menghapuskan produk hukum kolonial Belanda tentang Pertanahan (*Agrarische Wet*, S. 1870-188), dan secara paradigmatik UUPA dimaksud juga menjadi landasan politik hukum Agraria di Indonesia. Bandingkan Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Penerbit Alumni, Bandung, 1986, hlm. 5.

Dalam pada itu, dijelaskan pula bahwa bagi rakyat asli hukum agraria itu tidak menjamin kepastian hukum. Untuk selanjutnya, di dalam bagian konsiderans UUPA ini, para pembentuk undang-undang berpendapat bahwa dalam pertimbangan di atas perlu adanya hukum agraria nasional yang berdasar atas hukum adat<sup>23)</sup> tentang tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia. Terkait dengan hal ini dijelaskan pula bahwa fungsi bumi, air dan ruang angkasa harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia, dan untuk selanjutnya ditegaskan bahwa hukum agraria nasional itu harus mewujudkan penjelmaan dari Ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, Kebangsaan, Kerakyatan dan Keadilan Sosial, sebagai asas kerohanian negara dan cita-cita bangsa seperti yang tercantum dalam pembukaan Undang-Undang Dasar. Dalam pada itu, dijelaskan pula bahwa hukum agraria tersebut harus pula merupakan pelaksanaan dari Dekrit Presiden tanggal 5 Juli 1959, ketentuan dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar dan Manifesto Politik Republik Indonesia sebagaimana yang ditegaskan dalam Pidato Presiden Republik Indonesia tanggal 17 Agustus 1960. Merupakan bagian akhir atas konsiderans<sup>24)</sup> UUPA dimaksud untuk selanjutnya ditegaskan pula bahwa perlu diletakan sendi-sendi dan disusun ketentuan-ketentuan pokok baru dalam bentuk Undang-Undang yang merupakan dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional.

---

<sup>23)</sup> Secara normatif bahwa kedudukan hukum adat dalam UUPA eksistensinya diakui secara yuridis formal, hal ini ditegaskan dalam Pasal 5 UUPA Nomor 5 Tahun 1960, dengan ketentuan bahwa hukum adat yang diberlakukan itu sepanjang hak atas tanah hukum adat dimaksud tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional. Bandingkan Sajuti Thalib, *Hubungan Tanah Adat dengan Hukum Agraria di Minangkabau*, Bina Aksara, Jakarta, 1985, hlm. 3.

<sup>24)</sup> Secara singkat konsiderans berarti dasar pertimbangan yang sifatnya paradigmatik dalam konteks melaksanakan proses pembentukan Undang-Undang. Terkait dengan hal ini dan dihubungkan dengan keberadaan UUPA tersebut bahwa dengan diundangkannya secara formal UUPA tanggal 24 September 1960 pernyataan domain tersebut telah merontokkan sendi-sendi hukum produk kolonial Belanda tentang Agraria (*Agrarische Wet*, S. 1870-188). Terkait dengan hal ini bandingkan A.P. Parlindungan, *Kapita Selekta Hukum Agraria*, Penerbit Alumnus, Bandung, 1981, hlm. 50.

Atas dasar ketentuan yang sifatnya paradigmatik sebagaimana termaktub dalam konsiderans UUPA No.5 Tahun 1960 tersebut, kemudian lebih lanjut akan ditelisik sedemikian rupa mengenai postulat dan konstruksi pengaturan hukum dalam pendekatan yang sifatnya organik terhadap pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud, sebagaimana yang telah ditegaskan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu: bahwa untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan ketentuan Peraturan Pemerintah, norma hukum ini dituliskan dalam ayat (1) Pasal 19 UUPA tersebut. Dalam ayat (2) untuk selanjutnya, ditegaskan bahwa pendaftaran tanah tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, dan pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kemudian, dalam ayat (3) pasal ini dijelaskan pula bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial, ekonomi<sup>25</sup>) serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria. Selanjutnya, dalam ayat (4) pasal ini secara eksplisit ditegaskan bahwa dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang ber-sangkutan dengan pendaftaran dimaksud dalam ayat (1) di atas dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Menyimak dan sekaligus menelisik atas postulat dan konstruksi norma hukum dalam pendekatan yang sifatnya organik dalam konteks pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah tentu di dalam termasuk pendaftaran tanah sistematis lengkap sebagaimana yang telah diamanatkan dalam Pasal 19 UUPA dimaksud,

---

<sup>25</sup>) Atas hasil pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud, salah satu tujuan yang akan dicapai berhubungan dengan aspek ekonomi. Hak atas tanah yang telah bersertipikat tentu memiliki nilai ekonomis yang tinggi. Bandingkan G. Kartasapoetra, dkk, *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, 1991, hlm. 132.

menurut pendapat penulis konstruksi pengaturan hukumnya sudah cukup memadai. Hal ini dimaksudkan, bahwa kewajiban untuk melaksanakan pendaftaran tanah itu sesungguhnya berada dipundak pemerintah. Lebih tegas lagi menurut pendapat penulis, bahwa berkenaan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia secara paradigmatik konstitusional mempunyai relasi yang mendasar terhadap amanat dan perintah konstitusi berkaitan tugas pokok dan fungsi negara<sup>26)</sup> dan pemerintah untuk menunaikan dan sekaligus meneguhkan prinsip kedaulatan rakyat sebagaimana yang telah diamanatkan secara eksplisit dan tegas dalam norma hukum Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan bahwa kedaulatan berada ditangan rakyat, dan dilaksanakan menurut Undang-Undang Dasar.

Dengan mengandalkan pengaturan hukum Pasal 19 UUPA sebagai landasan yang bersifat operasional dalam hal melaksanakan pendaftaran tanah tersebut, seharusnya pemerintah proaktif secara berkelanjutan untuk terus menggagas, membuat program yang terencana dan berkelanjutan untuk secara terus menerus melaksanakan program pendaftaran tanah sistematis lengkap. Menurut pendapat penulis apa yang telah dilaksanakan oleh pemerintah sekarang yang sedang gencar-gencarnya dan fokus melaksanakan program pekerjaan pendaftaran tanah sistematis lengkap sudah baik dan tepat. Untuk waktu ke depannya, program tersebut jangan putus di tengah jalan, melainkan harus dilanjutkan secara berkesinambungan, terus-menerus dan berkelanjutan. Jika hal ini sudah dilaksanakan, maka negara telah hadir di tengah kehidupan rakyat, terutama dalam menunaikan salah satu tugas pokok dan fungsinya untuk

---

<sup>26)</sup> Secara paradigmatik konstitusional (*constitutional of paradigm*), memang sesungguhnya fungsi negara itu hanya untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa. Demikianlah politik hukum Agraria mengenai Hak Menguasai Negara (HMN) terhadap hak atas tanah di Indonesia. Bandingkan A.P. Parliindungan, *Landreform di Indonesia, Strategi dan Sasarannya*, Penerbit Alumni, Bandung, 1990, hlm. 34.

mewujudkan prinsip kedaulatan rakyat sebagaimana yang telah dijelaskan penulis pada bagian di atas, dan hal itu sekaligus dapat memberikan jaminan dan/atau garansi kepada rakyat bahwa negara telah hadir guna menunaikan rasa kebahagiaan yang sesungguhnya, sesuai apa yang diingatkan oleh Jeremy Bentham mengenai teorinya yang terkenal dengan teori kebahagiaan (utilitarianisme).

#### **D. PENGATURAN HUKUM BERSIFAT PARADIGMA YURIDIS, SOSIAL DAN EKONOMI (*YURIDICAL, SOCIAL AND ECONOMIC OF PARADIGM*)**

Dalam bagian ini, lebih lanjut penulis akan lakukan analisis dalam aspek lainnya yang bersifat penunjang dalam konteks melaksanakan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut. Aspek yang bersifat penunjang itu menurut pendapat penulis bersifat yuridis, sosial dan ekonomi. Khusus aspek yang bersifat yuridis lebih diarahkan kepada proses pembentukan seluruh perangkat pengaturan mengenai pendaftaran tanah tersebut harus di proses dan di bentuk berdasarkan prinsip Indonesia sebagai negara hukum. Bagi suatu negara yang telah menegaskan dalam konstitusinya bahwa negara dimaksud adalah sebagai Negara hukum, maka dalam melakukan semua tahapan proses dan pembentukan terhadap suatu produk perundang-undang tentu dalam hal ini termasuk pengaturan hukum mengenai pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud dalam proses pembentukannya wajib mengutamakan kepada pendekatan prinsip dan ciri negara hukum.<sup>27)</sup> Dalam hal ini, dijelaskan, paling tidak ada tiga komponen dasar yang merupakan prinsip negara hukum. Prinsip negara hukum yang pertama harus memberikan jaminan penjunjangan yang tinggi terhadap hukum itu sendiri dalam melaksanakan proses pe-

---

<sup>27)</sup> Dua elemen mendasar yaitu tentang prinsip dan ciri negara hukum adalah merupakan parameter penting dari sebuah Negara hukum termasuk Negara Indonesia. Menurut penulis bahwa Indonesia sebagai negara hukum sudah bersifat final, artinya tidak perlu lagi mencari format lain dalam pendekatan konstitusi. Bandingkan M.Solly Lubis, *Politik dan Hukum di Era Reformasi*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm. 10.

negakan hukum (*law enforcement*), prinsip negara hukum yang pertama ini lazim disebut dengan istilah *supreme of law*. Sebagai prinsip kedua dari negara hukum adalah kesetaraan di hadapan hukum yaitu dalam konteks melaksanakan penegakan hukum, yang lazim disebut dengan istilah *equality before the law*. Sedangkan prinsip negara hukum yang ketiga bahwa dalam penegakan hukum tidak boleh bertentangan dengan segala ketentuan hukum yang ada, hal ini lazim disebut dengan *due process of law*. Dalam pada itu, dijelaskan pula mengenai ciri Negara hukum. Paling tidak ciri negara hukum mengandung dan mengutamakan tiga aspek yang fundamental. Ciri negara hukum yang pertama bahwa dalam penegakan hukum, Negara yang bersangkutan harus mengutamakan memberikan perlindungan terhadap hak asasi manusia. Ciri negara hukum kedua bahwa dalam melaksanakan proses penegakan hukum Negara tersebut memberikan jaminan yang final dan mutlak terhadap keberadaan pengadilan dan hakim yang merdeka. Artinya, dalam hal ini negara dan/atau pemerintah dilarang untuk melakukan intervensi kepada pengadilan dan hakim dalam hal menegakkan hukum. Sedangkan ciri negara hukum yang ketiga bahwa hukum itu ditegakkan wajib mengutamakan pemberlakuan asas legalitas.

Menyimak dari hal yang telah dijelaskan di atas, dan diintegrasikan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap memang sudah seharusnya Negara dalam hal ini dimaksudkan kepada pihak eksekutif dan legislatif untuk memegang teguh prinsip dan ciri negara hukum dimaksud terkait dengan melaksanakan semua tahapan dan proses pembentukan pengaturan hukum baik itu yang bersifat organik<sup>28</sup>) maupun pengaturan hukum yang bersifat sangat teknis operasional di lapangan. Hal ini dimaksudkan agar tidak terjadi benturan,

---

<sup>28</sup>) Pengaturan hukum dimaksud pada intinya merupakan pengaturan yang sifatnya implementatif. Lazimnya substansi yang diatur sudah mempertimbangkan semua aspek kehidupan bangsa, dan atas hasil pelaksanaannya harus memberikan jaminan terhadap fungsi hukum itu sendiri, yaitu harus memberikan jaminan tentang kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan. Bandingkan Riduan Syahrani, *Rangkuman Inti Sari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 27.

perlawanan dan ketersumbatan dalam proses pelaksanaannya di lapangan, sehingga target dan jangka waktu penyelesaian dari suatu program kegiatan pendaftaran tanah lengkap tersebut dapat diwujudkan sebagaimana mestinya.

Berkenaan dengan hal tersebut di atas, pada bagian berikut di bawah ini lebih lanjut dijelaskan pengaturan hukum yang berhubungan dengan konten sosial. Hal ini penting untuk dianalisis, agar dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut dapat dilaksanakan dengan hasil yang baik, dan sesuai dengan harapan serta keinginan masyarakat. Fokus penekanan dari aspek sosial dalam hal melaksanakan masyarakat proses pembentukan pengaturan hukum titik fokus perhatiannya terletak pada proses diseminasi dari sebuah Naskah Akademik (NA) terhadap Rancangan Undang-Undang (RUU) yang akan dilakukan pembentukannya. Hal ini dimaksudkan, setiap undang-undang diharuskan mempunyai dokumen dasar yaitu berupa Naskah Akademik. Dalam pendekatan sistematika suatu Naskah Aka-demik harus memuat suatu telaahan berkenaan dengan aspek sosial. Dalam aspek ini harus dijelaskan secara konstruktif mengenai perlu tidaknya suatu undang-undang itu dibentuk berdasarkan pertimbangan dari aspek sosial. Hal yang lebih penting lagi ketika Naskah Akademik dimaksud telah selesai dibuat sedemikian rupa tentu berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Juncto Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, sekali lagi ditegaskan penulis Naskah Akademik dimaksud harus dilakukan diseminasi kepada seluruh lapisan masyarakat untuk meminta tanggapan, saran dan masukan pendapat guna penyempurnaan konstruksi norma dan pasal-pasal dari sebuah Rancangan Undang-Undang yang akan dilakukan proses pembentukannya (*law making process*).<sup>29)</sup>

---

<sup>29)</sup> Atas proses dan pelaksanaan pembentukan undang-undang dimaksud juga dimaksudkan dalam upaya untuk menemukan hukum. Bandingkan Sudikno Mertokusumo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 4.

Relevan dengan penjelasan di atas, untuk selanjutnya akan dijelaskan pengaturan hukum yang akan diproses pembentukannya dengan mempertimbangkan aspek ekonomi. Hal ini dimaksudkan penulis pertimbangan dari aspek ekonomi dimaksud juga merupakan faktor yang menentukan dalam konteks melakukan proses pembentukan pengaturan hukum khusus mengenai pendaftaran tanah sistematis lengkap. Dalam tataran normatif bahwa pengaturan hukum yang akan dibentuk itu harus berdasarkan hierarki dan/atau tata urutan peraturan perundang-undangan sebagai sumber hukum positif di Indonesia. Dalam hal ini tata urutan peraturan perundang-undangan tersebut sesuai dengan yang diatur dan ditetapkan dalam Pasal 7 khususnya Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, bahwa hierarki perundang-undangan yang saat ini berlaku di Indonesia sebagai sumber hukum positif yaitu: Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia (TAP MPR-RI), Undang-Undang/Perpu, Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, Peraturan Daerah Provinsi, dan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Kembali kepada konten utama yang dibahas dalam paragraf ini, yaitu pentingnya aspek ekonomi yang harus dipertimbangkan dalam melaksanakan proses pembentukan pengaturan hukum khususnya terkait dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap, memang sesungguhnya konten ini juga harus dipertimbangkan secara matang oleh pihak pembentuk undang-undang. Hal ini dimaksudkan penulis, negara harus memberikan perhatian yang penuh khususnya kepada masyarakat yang lemah dan tidak mampu<sup>30)</sup> yang pada

---

<sup>30)</sup> Negara dan pemerintah sejatinya harus secara terus menerus, berkesinambungan dan berkelanjutan mengusahakan sumber pembiayaan untuk menanggung seluruh biaya kegiatan pendaftaran tanah dimaksud, terutama ditujukan untuk masyarakat lemah dan tidak mampu. Makna yang terkandung atas hal dimaksud agar hak atas tanah masyarakat yang telah bersertipikat juga berfungsi sebagai tulang punggung untuk dijadikan jaminan dalam memperkuat struktur permodalan dari usaha yang dijalankan oleh masyarakat pemegang hak atas tanah dimaksud. Hal ini memberikan pengertian bahwa hukum agraria juga sebagai hukum ekonomi. Bandingkan Purnadi Purbacaraka dan A. Ridwan Halim, *Sendi-Sendi Hukum Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1983, hlm. 18.

umumnya yang tinggal di wilayah perdesaan, untuk dibebaskan atas segala pembebanan biaya-biaya terhadap pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut. Sebagai dasar hukum untuk pembebasan biaya ini yang ditujukan kepada masyarakat yang tidak mampu secara eksplisit dasar pengaturan hukumnya telah diatur dan diamanatkan dalam Pasal 19 ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pada sisi lain, khususnya ditujukan kepada para pihak yang berwenang untuk melakukan proses pembentukan pengaturan hukum dalam hal melaksanakan kegiatan pendaftaran sistematis lengkap yang juga harus mempertimbangkan dari aspek ekonomi, harus diatur secara tegas dalam norma pasal-pasal yang memberikan jaminan dan/atau garansi bahwa pemerintah harus menyediakan anggaran yang cukup dan berkelanjutan terutama dalam perspektif politik hukum<sup>31)</sup> anggaran yang pengalokasian anggarannya dikhususkan untuk membantu dan membebaskan segala biaya-biaya yang ditujukan untuk kepentingan masyarakat yang tidak mampu perekonomiannya dalam hal pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut.

---

<sup>31)</sup> Salah satu sasaran akan dicapai tentu dalam perspektif politik hukum atas diselenggarakannya pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud, dalam jangka waktu yang cepat, bahwa terhadap tanah yang telah dilakukan pendaftaran tersebut tentu sekaligus diterbitkannya sertipikat, maka atas hasil ini sesungguhnya negara telah hadir untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang haknya. Lompatan positif berikutnya tentu akan terjadi perubahan sosial atas kehidupan masyarakat tersebut menuju kepada peningkatan kesejahteraannya. Dengan keadaan dan situasi seperti ini tentu sekaligus akan terjadi peningkatan kesadaran hukum dan sekaligus terjadi pula perubahan sosial. Bandingkan, Lawrence M. Friedman, *American Law an Introduction*, Second Edition, Hukum Amerika Sebuah Pengantar, Penerjemah Wishnu Basuki, Tata Nusa, Jakarta, 2001, hlm. 361.

# III

## **Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap untuk Mewujudkan Negara Berkesejahteraan**

---

---

Kosa kata implementasi mempunyai muatan makna yang penting guna melaksanakan suatu produk peraturan perundang-undangan, tentu dalam hal ini tidak terkecuali mengenai produk peraturan perundang-undangan dalam hal pelaksanaan peraturan pendaftaran tanah sistematis lengkap. Terkait dengan hal ini penulis dapat menegaskan tidak ada arti dan nilainya suatu perundang-undangan yang telah dibentuk dan ditetapkan, jika pada kenyataannya Pemerintah tidak sanggup dan/atau mengalami kesulitan untuk melaksanakannya secara konkret di lapangan. Lebih lanjut, ditegaskan penulis bahwa kata kunci yang bersifat pokok untuk keberhasilan sebuah produk peraturan perundang-undangan dapat diimplementasikan secara baik di lapangan dan dapat memenuhi maksud dan tujuan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan dimaksud (*das sollen*), menurut hemat penulis puncak keberhasilan tersebut sangat ditentukan dari faktor terwujud atau tidak terwujudkannya koordinasi yang terintegratif<sup>32)</sup> dari semua pihak yang terlibat dan berhubungan berkenaan dengan

---

<sup>32)</sup> Berdasarkan verifikasi penulis di lapangan para pihak penyelenggara sistematis lengkap tersebut terutama untuk wilayah Kota Batam mengalami keadaan yang tidak kondusif. Atau dengan kata lain koordinasi yang terintegratif tersebut pelaksanaannya tidak lancar. Dengan keadaan seperti ini akan memberikan perlambatan terhadap percepatan pendaftaran tanah dimaksud. Hal ini juga akan menghambat usaha peningkatan pendaftaran tanah. Bandingkan, Muhammad Yamin dan Abd. Rahim Lubis, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2004, hlm. 126.

pelaksanaan terhadap suatu produk peraturan perundang-undangan tersebut. Dalam hal ini menarik dan sangat tepat seperti apa yang diingatkan oleh Talcott Parsons dalam teorinya penegakan hukum yang terintegrasi. Talcott mengatakan bahwa untuk menentukan keberhasilan penegakan hukum, tentu dalam pelaksanaannya bersumber dan berdasarkan dari suatu produk hukum yang terkait, keberhasilan penegakan hukum itu sangat ditentukan atas terwujudnya kualitas yang baik dalam hal melakukan koordinasi yang terintegratif dengan semua pihak lain yang terkait dalam konteks menegakan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian pula halnya, dalam melaksanakan semua tahapan dan proses terhadap pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap, untuk menentukan keberhasilannya kepada para petugas dan aparat pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Batam, merupakan suatu keniscayaan unjuk kerja yang harus dilakukan, terutama untuk melakukan koordinasi yang terintegratif kepada semua pihak terkait tersebut, juga harus dilaksanakan secara bertanggung jawab, konsisten dan berkelanjutan.<sup>33)</sup> Merujuk kepada uraian di atas dalam Bab II buku ini lebih lanjut penulis akan menjelaskan mengenai implementasi pendaftaran tanah sistematis lengkap guna mewujudkan percepatan negara berkeajahteraan, yang terdiri dari beberapa aspek penting yaitu: aspek yang menjelaskan mengenai postulat dan konstruksi politik hukum implementasi pendaftaran tanah sistematis lengkap; aspek yang menjelaskan mengenai penyusunan program pendaftaran tanah sistematis lengkap yang berkesinambungan, terus menerus dan berkelanjutan; aspek yang menerangkan implementasi koordinasi yang terintegratif; dan aspek yang menjelaskan mengenai keterjaminan dan/atau garansi anggaran

---

<sup>33)</sup> Makna keberlanjutan dalam konteks pendaftaran tanah sistematis lengkap menurut pendapat penulis juga mempunyai makna, bahwa dalam pendekatan empiris di lapangan yang berhubungan dengan adanya tindakan pengontrolan dari pemegang hak atas tanah tersebut terutama dari aspek patok tanda batas dan ukuran-ukuran tanahnya. Terkait dengan hal ini bandingkan, Kenneth P. Davis, *Land Use*, McGraw-Hill Book Company, New York, 1976, hlm. 290.

yang cukup dalam perspektif politik hukum anggaran<sup>34)</sup> untuk melaksanakan program dan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap, yang penjelasannya sebagaimana lebih lanjut dianalisis penulis pada bagian di bawah ini.

#### **A. POSTULAT DAN KONSTRUKSI POLITIK HUKUM IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK LENGKAP**

Menurut pendapat penulis substansi yang menjelaskan khusus mengenai postulat dan konstruksi politik hukum berkenaan dengan implementasi pendaftaran tanah sistematis lengkap sebagaimana yang dimaksudkan pada bagian di atas adalah merupakan suatu faktor yang penting untuk dilaksanakan Pemerintah dalam hal ini ditujukan secara khusus kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Republik Indonesia dalam hal menentukan keberhasilan dalam pelaksanaannya. Dalam hal ini sebelumnya dijelaskan tentang pengertian kosa kata postulat dan konstruksi tersebut. Pengertian postulat mengandung makna meminta dan menuntut, sedangkan pengertian konstruksi dalam hal ini lebih dititik beratkan pada pemaknaan/arti model apa yang dipakai dalam hal pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut. Sedangkan politik hukum dimaksudkan politik hukum apa<sup>35)</sup> yang dipakai dan/atau

---

<sup>34)</sup> Melalui kebijakan politik hukum anggaran, diharapkan terwujudnya keterjaminan pembiayaan untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud. Hal ini perlu dilakukan oleh pemerintah agar satuan bidang tanah terutama yang dimiliki oleh masyarakat yang tidak mampu dapat dibiayai oleh negara melalui sumber APBN dan APBD, sehingga hal ini dapat menciptakan rasa keadilan dalam masyarakat sekaligus akan memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah masyarakat yang tidak mampu tersebut. Bandingkan, A.A. Oka Mahendra, *Menguak Masalah Hukum, Demokrasi dan Pertanahan*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996, hlm. 39.

<sup>35)</sup> Dalam tataran empiris, praktik operasional di lapangan melalui penetapan politik hukum yang dipilih tersebut dalam hubungannya untuk melaksanakan proses pembentukan undang-undang, hal ini merupakan suatu pilihan hukum yang sifatnya fundamental, karena produk hukum yang akan dihasilkan atas proses pembentukan undang-undang dimaksud tidak diperkenankan bertentangan dengan amanat konstitusi negara, dan produk peraturan perundang-undangan dimaksud akan digunakan sebagai alat hukum untuk menegakkan hukum dan keadilan. Bandingkan pendapat Moh. Mahfud MD, *Politik Hukum di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2017, hlm. 2.

yang tidak dipakai oleh pemerintah dalam konteks melaksanakan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud.

Relevan dengan penjelasan di atas, menurut pendapat penulis khususnya terkait dengan bentuk postulat yang harus dipakai pemerintah dalam hal melaksanakan pendaftaran tanah tersebut permintaan dan/atau tuntutan yang dikehendaki oleh masyarakat dalam pelaksanaannya harus mengutamakan pendekatan yang membumi, populis dan humanis. Menurut pendapat penulis pendekatan yang membumi, populis dan humanis<sup>36)</sup> dimaksud merupakan pikiran dan pendapat penulis yang mendalam dan konstruktif untuk dilaksanakan secara sungguh-sungguh oleh pemerintah dalam hal melaksanakan seluruh rangkaian tahapan dan proses terkait dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut. Dalam tataran praktis operasional unjuk kerja dan sikap dari seluruh aparat petugas pelaksanaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat yang mempunyai kewenangan untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dimaksud dalam pelaksanaannya wajib menunjukkan sikap yang kooperatif, santun, bermoral dan tidak menampilkan sikap menyusahakan masyarakat terhadap hak-hak atas satuan bidang tanahnya yang dilakukan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut. Menurut pengamatan penulis faktor ini memberikan sumbangan yang dominan untuk menentukan berhasil tidaknya atas pelaksanaan program dan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud.

---

<sup>36)</sup> Kosa kata membumi, populis dan humanis merupakan pendapat penulis yang disajikan dalam buku ini. Esensi dari tiga kosa kata dimaksud merupakan makna terdalam dari jiwa, sikap dan kepribadian yang luhur dari masyarakat dan bangsa Indonesia. Oleh karena itu, menurut penulis melalui tiga kosa kata yang sangat fundamental itu dapat diwujudkan oleh aparat penyelenggara dalam hal melaksanakan pendaftaran sistematis lengkap tersebut, yang pada akhirnya atas hasil pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dapat memberikan peningkatan kesejahteraan hidup bagi masyarakat untuk mewujudkan rasa kebahagiaan. Bandingkan, Idham, *Kebijakan Hukum Pertanahan Anti Wong Cilik, Analisis Peraturan Presiden No. 36/2005*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2005, hlm. 52.

Dalam pada itu, dijelaskan penulis mengenai konstruksi politik hukum<sup>37)</sup> dalam hal melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut. Beranjak dari pengertian konstruksi yang maknanya lebih menitikberatkan kepada pengertian model, maka menurut pendapat penulis seperti apa model politik hukum implementasi pendaftaran tanah tersebut dilaksanakan secara konkret di lapangan, dan khusus mengenai ini penulis akan menjelaskan bahwa model konstruksi politik hukum yang harus dipakai oleh pemerintah dalam melaksanakan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut adalah dengan menerapkan model dan/atau tipe tiga elemen penting konstruksi politik hukum yang harus diwujudkan secara bertanggung jawab dan konkret di lapangan. Tiga bentuk model politik hukum yang dimaksudkan yaitu:

**Pertama**, mengedepankan penerapan secara komprehensif atas seluruh nilai-nilai Pancasila sebagai Dasar Negara, pandangan hidup, dan jiwa serta kepribadian seluruh bangsa Indonesia (*philosophy of paradigm*). Penerapan dan/atau implementasi nilai-nilai Pancasila dimaksud, sekali lagi ditegaskan penulis adalah bersifat final dan mutlak, artinya kepada aparat petugas pelaksana tidak diperkenankan membantah, melakukan perlawanan serta mengenyampingkan nilai-nilai Pancasila tersebut, karena keseluruhan nilai-nilai Pancasila yang terdiri atas lima sila sebagaimana telah dijelaskan penulis di Bab sebelumnya adalah merupakan nilai-nilai yang luhur yang dapat mempersatukan keanekaragaman sebagai taman sariannya bagi seluruh masyarakat dan bangsa Indonesia, yang mampu mempersatukan

---

<sup>37)</sup> Dalam spektrum yang sifatnya paradigmatik bahwa melalui konstruksi politik hukum tersebut terutama dalam hal melaksanakan/mengimplementasikan segala bentuk peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan pendaftaran tanah dimaksud, menurut hemat penulis beberapa hal fundamental yang merupakan konstruksi politik hukum pendaftaran tanah tersebut, dalam pelaksanaannya tidak boleh dilakukan penyimpangan. Jika penyimpangan tersebut terjadi dapat diindikasikan penulis telah terjadi guncangan paradigma (*shock of paradigm*), maka esensi dari pendaftaran tanah tersebut akan menjadi hilang dan hampa. Bandingkan, Franz von Benda-Beckmann, *Properti dan Kesenambungan Sosial*, Grasindo, Jakarta, 2000, hlm. 21.

perbedaan<sup>38)</sup> yang ada dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, baik itu adanya perbedaan agama, suku, ras dan budaya. Jika dalam pelaksanaannya nilai-nilai Pancasila ini tidak dilaksanakan oleh aparat dan petugas pelaksana pendaftaran tanah secara nyata dan konkret di lapangan, menurut pendapat penulis keadaan dan situasi yang demikian akan mendapatkan ketersumbatan dan bahkan perlawanan dari seluruh lapisan masyarakat yang hak-hak atas satuan bidang tanahnya menjadi objek dan terkena program pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut.

**Kedua**, menerapkan secara konsisten semua amanat dan ketentuan sebagaimana telah ditegaskan dalam Konstitusi Negara yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (*constitutional of paradigm*). Dalam bagian ini dijelaskan penulis terutama ditujukan kepada aparat pendaftaran tanah tersebut, dalam pelaksanaannya wajib melaksanakan secara bertanggung jawab beberapa norma hukum yang telah diperintahkan dalam konstitusi dimaksud, tentu yang substansinya berhubungan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut. Salah satu norma hukum yang sangat fundamental yang harus dilaksanakan dalam pelaksanaannya yaitu sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan bahwa "kedaulatan berada di tangan rakyat<sup>39)</sup>, dan dilaksanakan menurut Undang-Undang Dasar". Dalam pendekatan paradigmatis norma dasar yang dibangun dan dikehendaki melalui Pasal 1 ayat (2) tersebut

---

<sup>38)</sup> Berbagai keberagaman sebagaimana dimaksud, bagi bangsa dan negara Indonesia mampu dianyam secara menyatu sebagai modal dasar untuk pembangunan bangsa dan Negara Republik Indonesia guna mempercepat terwujudnya Negara yang berkesejahteraan. Bandingkan, Hery Susanto, dkk, *Otonomi Daerah dan Kompetensi Lokal*, Millenium Publisher, Jakarta, 2003, hlm. 150.

<sup>39)</sup> Dalam perspektif filsafat dan hakikat keilmuan menurut pendapat penulis dengan penegasan norma hukum sebagaimana termaktub dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Dasar dimaksud ingin memberikan penegasan yang final bahwa Indonesia sejatinya adalah Negara yang memegang teguh prinsip kedaulatan rakyat. Bandingkan, J.J. H. Bruggink, alih bahasa Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 176.

yaitu ingin meneguhkan bahwa Indonesia berpaham kedaulatan rakyat. Dengan kata lain, melalui norma hukum yang terkandung dalam Pasal 1 ayat (2) ini, bahwa negara dan pemerintah wajib menunaikan salah satu tugas pokok dan fungsinya secara konstitusional yaitu meneguhkan paham kedaulatan rakyat melalui tindakan konkret terkait dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut. Artinya, apabila Negara dan pemerintah telah menunaikan kewajibannya dalam hal melaksanakan pendaftaran tanah tersebut, maka secara mutatis-mutandis bahwa negara dan pemerintah secara paralel telah menunaikan dan sekaligus telah meneguhkan prinsip kedaulatan rakyat.

**Ketiga**, dalam hal melaksanakan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut negara dan pemerintah wajib mengutamakan dalam penerapannya yaitu prinsip Indonesia sebagai Negara hukum (*juridical of paradigm*). Dalam hal ini dijelaskan penulis bahwa Indonesia sebagai Negara hukum terutama dalam hal menegaskan semua tahapan dan proses atas kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud sekali lagi ditegaskan penulis dalam implementasinya wajib mengedepankan prinsip dan ciri negara hukum. Uraian lengkap mengenai tiga aspek penting prinsip dan ciri negara hukum sebagaimana yang dimaksudkan, telah dijelaskan penulis sebelumnya dalam buku ini. Hal penting yang harus dilakukan oleh aparat pelaksana dalam hal melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut, diingatkan penulis jangan sempat terjadi penggerogotan<sup>40)</sup> dan/atau penyimpangan terhadap beberapa aspek penting atas prinsip dan ciri Indonesia adalah negara hukum.

---

<sup>40)</sup> Penggerogotan, kata dasarnya gerogot, memiliki arti terus menggigit dan/atau mengambil sedikit-sedikit. Atas pemaknaan ini dimaksudkan penulis terutama ditujukan kepada aparat penyelenggara pendaftaran tanah dimaksud, dalam hal mengimplementasikan pendaftaran tanah sistematis lengkap itu, bahwa beberapa prinsip yang dimaksudkan penulis tersebut dalam pelaksanaannya dilarang untuk melakukan penggerogotan. Apabila hal ini terjadi dikhawatirkan akan terjadi ketersumbatan dalam pelaksanaannya. Bandingkan, Adam Podgorecki dan Christopher J. Whelan, *Pendekatan Sosiologis Terhadap Hukum*, Bina Aksara, Jakarta, 1987, hlm. 7.

Secara singkat bahwa prinsip Negara hukum harus mengutamakan tiga aspek penting dalam penegakan hukum (*law enforcement*), yaitu: penjunjungan tinggi terhadap hukum (*supreme of law*), kesetaraan di hadapan hukum (*equality before the law*), dan hukum ditegakkan harus berdasarkan hukum (*due process of law*). Sedangkan ciri negara hukum juga memuat tiga aspek penting dalam menegakkan hukum, yaitu: penjunjungan tinggi terhadap pelaksanaan hak asasi manusia, pengadilan dan hakim yang merdeka, dan pelaksanaan asas legalitas.

## **B. PROGRAM PENDAFTARAN TANAH BERKESINAMBUNGAN, TERUS MENERUS DAN BERKELANJUTAN**

Penyusunan dan/atau pembuatan terhadap program pendaftaran tanah sistematis lengkap, menurut pendapat penulis juga merupakan salah satu aspek penting yang harus dilaksanakan oleh pemerintah tentu dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Republik Indonesia, untuk dibuat dan/atau dibentuk dalam suatu program yang benar-benar disusun secara terencana, terpadu, terus-menerus dan berkelanjutan. Mengenai prinsip dan kaidah ini sejatinya pengaturan hukumnya secara mendasar telah diatur dan diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lazimnya ditulis dan disingkat dengan UUPA, khususnya sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) yang merupakan norma dasar dalam pendekatan peraturan perundang-undangan yang sifatnya organik khusus mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia, yang secara eksplisit menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Atas dasar norma hukum sebagaimana yang telah diatur dan diamanatkan dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA dimaksud, dalam hal ini menurut pendapat penulis, perihal pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut, khusus yang mengenai

pembuatan perencanaan dan program pendaftaran tanah itu, sejatinya memang merupakan kewajiban Pemerintah. Artinya, dalam hal penyusunan dan pembuatan program pendaftaran tanah dimaksud, yang melakukan prakarsa dan inisiatifnya harus berasal dan dikerjakan oleh Pemerintah. Dalam hal ini, sekali lagi ditegaskan penulis, bahwa pemerintahlah sejatinya yang menguasai secara teknis khususnya mengenai satuan bidang tanah baik itu tanah yang belum pernah didaftar seperti tanah yang langsung dikuasai negara dan/atau hak atas tanah ulayat dan/atau tanah hukum adat, bahwa tanah-tanah terlantar secara fisik tanah dimaksud ditelantarkan oleh pihak yang sebelumnya terdaftar sebagai pemegang haknya.

Berkenaan dengan penjelasan di atas, terutama yang terkait dengan melaksanakan proses penyusunan dan sekaligus pembuatan program dan perencanaan untuk pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap itu, suatu hal yang penting dilakukan pemerintah bahwa program dimaksud harus dibuat dengan pendekatan sistem, terpadu, terus-menerus, berkesinambungan dan berkelanjutan. Penerapan model seperti itu, menurut pendapat penulis memang sudah merupakan keharusan dan wajib dilakukan oleh pemerintah. Hal ini dimaksudkan untuk menepis penafsiran lain dari golongan dan pihak tertentu yang acap sekali, bahwa pemerintah yang sedang berkuasa secara sah, yang telah dan yang sedang fokus melaksanakan program pendaftaran tanah sistematis lengkap itu difafsirkan untuk menubar pencitraan dan tebar pesona kepada seluruh lapisan masyarakat dalam upaya menarik simpati demi mendukung elektabilitas bagi seorang calon pemimpin bangsa dan negara ini pada semua lini dan strata kepemimpinan baik untuk tingkat Nasional, Provinsi maupun Kabupaten/Kota.

Kembali kepada pokok persoalan yang dibahas dalam bagian ini, yaitu bagaimana menyusun dan membuat program yang sistematis, terpadu, terus-menerus, berkesinambungan, dan berkelanjutan menurut pendapat penulis hal ini menarik dan berkesesuaian jika analisisnya diintegrasikan dengan teori

Talcott Parsons yang ditetapkan penulis sebagai *middle theory* dalam menganalisis konstruksi permasalahan yang dibentangkan dalam buku ini. Talcott sudah mengingatkan dengan teorinya pendekatan hukum yang terintegrasi. Menurut hemat penulis, teori Talcott Parsons itu sangat tepat pula jika diterapkan oleh pemerintah, terutama dalam hal melakukan penyusunan program khusus mengenai pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut. Relevan dengan hal ini menurut penulis ada indikasi kelemahan yang sifatnya struktural yang selama ini dilaksanakan oleh pemerintah dalam hal menyusun dan membuat perencanaan mengenai pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut, yaitu masih lemahnya pelaksanaan koordinasi yang terintegratif dengan melibatkan seluruh komponen institusi terkait, demikian juga masih lemahnya koordinasi yang terintegratif dengan melibatkan peran serta dan partisipasi aktif dari seluruh lapisan masyarakat.

Dengan keadaan dan situasi seperti yang disebutkan di atas, maka menurut pendapat penulis ketika program pendaftaran tanah itu dilaksanakan secara nyata dan konkret di lapangan, acap kali tidak direspon dan/atau tidak ditanggapi bahkan akan terjadi ketersumbatan bahwa penolakan dari warga masyarakat. Hal ini terjadi sekali lagi penulis berpendapat, karena pada saat dilakukannya proses penyusunan dalam rangka pembuatan program pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud, seluruh *stake holders* tidak dilakukan koordinasi yang terintegratif oleh pemerintah tentu dalam hal ini pihak Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sebagai Instansi dan/atau lembaga Negara yang mempunyai kewenangan tunggal dan sifatnya nasional dalam hal melaksanakan seluruh tahapan proses pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Pada sisi lain tindakan konkret khusus mengenai pelaksanaan koordinasi yang terintegratif sebagaimana yang ditegaskan oleh Talcott Parsons dalam teorinya tersebut dalam pelaksanaannya harus dilakukan berkelanjutan.

Hal ini dimaksudkan penulis tindakan koordinasi yang terintegratif<sup>41)</sup> itu harus terjadwal, dan rutin dilakukan di bawah suatu kendali tim terpadu. Secara struktural sebagai ketua tim terpadu terutama dalam konteks membuat penyusunan dan membuat program khusus mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut secara fungsional dipimpin oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten setempat. Justifikasinya karena memang secara struktural pihak Kantor Pertanahan Kabupaten setempatlah yang mempunyai tugas pokok, fungsi dan kewenangan dalam hal melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dimaksud. Terkait dengan penjelasan di atas khusus mengenai keanggotaan tim terpadu tersebut tentu dengan melibatkan instansi lain yang tidak boleh tertinggal dan yang paling utama adalah dengan melibatkan pihak aparat dan atau petugas dari Kantor Bupati atau Walikota setempat sebagai pihak yang bertanggungjawab dalam mengendalikan sistem dan pemerintahan dalam perspektif pelaksanaan otonomi daerah.<sup>42)</sup> Salah satu dokumen penting yang harus disinergikan dalam konteks melaksanakan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut dalam pelaksanaannya harus merujuk dan

---

<sup>41)</sup> Pertemuan berupa rapat yang sifatnya teknis untuk dilakukan oleh tim terpadu dimaksud salah satu tujuan yang akan dicapai agar pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang penguasaannya masih dikerjakan oleh masyarakat, yang sebagian besar satuan hak atas bidang tanah untuk wilayah Kota Batam saat ini berstatus Hak Pengelolaan (HPL) terdaftar atas nama Badan Pengusahaan Batam (BP Batam), agar dalam pelaksanaan teknis di lapangan untuk melakukan pendaftaran tanah tersebut tidak ditemukan kendala. Bandingkan A.P. Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut U.U.P.A (Undang-Undang Pokok Agraria)*, Mandar Maju, Bandung, 1989, hlm. 33.

<sup>42)</sup> Terkait dengan hal dimaksud, utamanya dalam konteks melaksanakan rapat teknis dalam kepanitiaan Tim Terpadu tersebut, pihak pemerintah Kabupaten/Kota dalam hal ini pemerintah Kota Batam wajib dilibatkan, karena terkait dengan kebijakan peruntukan hak atas tanah yang di luar HPL adalah merupakan tugas pokok fungsi dan kewenangan pemerintah Kota Batam berdasarkan Peraturan Daerah (Perda) Nomor 1 Tahun 2017 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Kepulauan Riau Tahun 2017-2037. Bandingkan Riyadi, Deddy Supriady Bratakusumah, *Perencanaan Pembangunan Daerah, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, hlm. 40.*

berdasarkan ketentuan yang telah diatur dan ditetapkan dalam Peraturan Daerah (Perda), khususnya yang mengatur tentang penataan ruang. Khusus daerah Kota Batam, yang merupakan salah satu wilayah *Free Trade Zone (FTZ)* dimana sebagian besar satuan bidang tanah di Kota Batam berstatus Hak Pengelolaan (HPL) yang dikuasai dan terdapat atas nama Badan Pengusahaan (BP Batam), maka kepanitiaan dalam tim terpadu dimaksud pihak dan atau para petugas dari instansi BP Batam juga harus dilibatkan, karena terhadap status tanah HPL tersebut dalam hal melakukan perencanaan dan peruntukannya secara yuridis formal adalah merupakan kewenangan dari pihak Batam. Keanggotaan lain yang harus juga dilibatkan dalam tim terpadu tersebut juga harus melibatkan instansi teknis lain terkait dan harus pula melibatkan peran serta dan partisipasi aktif dari Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM)<sup>43</sup>, agar dalam pelaksanaannya tidak terjadi benturan dan ketersumbatan.

Dalam pada itu, pada bagian di bawah ini akan dijelaskan penulis berkenaan dengan realisasi pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kota Batam, yang secara empiris di lapangan pekerjaan dimaksud baru dimulai dari bulan Januari 2018. Relevan dengan hal dimaksud, pada tabel berikut di bawah ini dapat dilihat secara jelas mengenai capaian realisasi pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut yang kurun waktu pelaksanaannya dimulai Januari 2018 sampai dengan Juli 2018.

Berdasarkan tampilan sebagaimana termaksud dalam tabel di bawah ini, dapat dianalisis bahwa realisasi pendaftaran tanah sistematis lengkap khususnya untuk status tanah hak milik jumlah bidang tanah masih relatif kecil jika dibandingkan dengan jumlah tanah untuk status Hak Guna Bangunan.

---

<sup>43</sup>) Partisipasi dan keterlibatan aktif dari Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM) itu menurut pendapat penulis memang merupakan suatu keniscayaan untuk menegakkan prinsip-prinsip demokratis terkait dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud. Bandingkan pendapat W. Friedmann, *Legal Theory*, Stevens & Sons Limited, London, 1953, hlm. 38.

Tabel 1:  
Realisasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batam  
Januari 2018-Juli 2018<sup>44)</sup>

No.	Tipe Hak	Jumlah Bidang	Luas (m <sup>2</sup> )
	Hak Milik	14.884	7.634.356
	Hak Guna Usaha	28	58.997.188
	Hak Guna Bangunan	259.397	126.183.543
	Hak Pakai	1.263	2.446.714
	Hak Pengelolaan	291	208.694.786
	Hak Wakaf	12	16.079

*Sumber data:* Kantor Pertanahan Kota Batam-Juli 2018.

Padahal dari perspektif nilai tanah untuk dijadikan modal kerja dalam mendukung kegiatan usaha masyarakat pada tingkat bawah bahwa untuk tanah dengan status hak milik, nilai agunannya lebih tinggi jika dibandingkan dengan status tanah Hak Guna Bangunan. Terkait dengan hal ini dapat dijelaskan, bahwa realisasi secara keseluruhan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di kota Batam sampai akhir Juli 2018 pencapaian realisasinya hanya mencapai 80%, dan program pendaftaran tanah sistematis lengkap ini dalam perjalanannya belum dilakukan secara berkelanjutan.

<sup>44)</sup> Pelaksanaan Program pendaftaran sistematis lengkap di Kota Batam yang saat ini sedang berjalan, kurun waktunya dimulai dari bulan Januari 2018 sampai dengan September 2018 (hasil wawancara dengan Lestari Wiyono, Staf Pengadministrasian Umum pada Kantor Pertanahan Kota Batam, pada bagian Penetapan Hak dan Pemberdayaan Masyarakat, wawancara dimaksud dilaksanakan penulis pada tanggal 16 Agustus 2018, bertempat di Kantor Pertanahan Kota Batam, Pukul 14.45 WIB).

Berkenaan dengan hal dimaksud, terutama atas format dan konstruksi dari tabel di atas, jika dianalisis secara yuridis formal dan diintegrasikan dengan teori Jeremy Bentham yang digunakan sebagai *grand theory* dan pisau analisis dalam buku ini, maka menurut pendapat penulis pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang telah dilaksanakan di Kota Batam tersebut, belum memenuhi sasaran yang diinginkan masyarakat, yaitu guna mewujudkan rasa kebahagiaan bagi masyarakat kalangan bawah. Menurut Bentham, prinsip yang dikedepankan adalah untuk mendapatkan rasa kebahagiaan yang sebesar-besarnya dan mampu mengurangi penderitaan serta kesengsaraan masyarakat, oleh karenanya dalam hal ini Pemerintah dalam konteks melaksanakan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kota Batam tersebut, seharusnya lebih mengutamakan untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah untuk status tanah Hak Milik terutama yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh masyarakat bawah yang kemampuan ekonominya lemah, dan biasanya masyarakat ini bermukim dan bertempat tinggal permanen di daerah pinggiran Kota Batam.

### **C. IMPLEMENTASI KOORDINASI YANG TERINTEGRATIF**

Untuk selanjutnya pada bagian ini penulis akan menjelaskan mengenai substansi implementasi koordinasi yang terintegratif. Sebagian penjelasan tentang hal ini terutama berkenaan dengan prinsip dasar untuk melakukan koordinasi yang terintegratif itu sesungguhnya telah dijelaskan penulis pada bagian di atas. Relevan dengan hal tersebut dalam bagian ini lebih lanjut akan dibentangkan penulis mengenai bentuk analisisnya seperti apa implementasi koordinasi yang terintegratif tersebut dilaksanakan secara nyata dan konkret di lapangan. Berkenaan dengan hal dimaksud sebagai langkah awal yang harus dilakukan koordinasi terintegratif bahwa implementasinya harus dimulai dari sisi internal, yaitu tindakan koordinasi yang terintegratif tersebut harus dilakukan secara sungguh-sungguh dan terpusat di internal pimpinan dan seluruh staf pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat yang secara struktural mempunyai tugas pokok, dan fungsi serta kewenangan untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut.

Tindakan nyata yang harus dilakukan dimulai melakukan inventarisasi, verifikasi terhadap data tanah dari semua satuan bidang tanah di suatu wilayah Kabupaten/Kota, tentu dalam hal ini satuan bidang tanah yang berada di Kota Batam yang tindakan inventarisasi dan verifikasi itu difokuskan terhadap satuan bidang tanah yang belum pernah diterbitkan tanda bukti haknya/sertipikat. Dalam pada itu tindakan inventarisasi dan verifikasi dimaksud dilanjutkan dan diarahkan untuk melakukan pengelompokan (*cluster*) terhadap kemampuan dan tingkatan ekonomi dan pendapatan/penghasilan masyarakat di setiap Rukun Tetangga (RT), Rukun Warga (RW), dan Kelurahan, demikian juga setiap Kecamatan

Berdasarkan data tersebut di atas, kemudian secara internal dilakukan koordinasi yang terintegratif guna menjelaskan secara rinci untuk ditebarkan dan dibuat dalam suatu matrik dan/atau tabel perencanaan dan program yang jelas, serta akurat dalam hal pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap. Sejalan dengan tindakan ini secara internal para petugas dan staf pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tersebut juga harus melakukan inventarisasi dan verifikasi mengenai kesiapan dukungan dan alokasi anggaran untuk membiayai kegiatan pendaftaran tanah tersebut. Langkah pertama yang dilakukan dalam konteks mendapatkan anggaran yang berkecukupan, tentu secara vertikal pihak Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota itu menyampaikan usulannya secara cepat kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, melalui posting dan alokasi anggaran dari sumber Pendapatan dan Belanja Negara (APBN)<sup>45</sup>, karena keberadaan setiap Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di seluruh Indonesia dala menjalankan tugas pokok, fungsi dan

---

<sup>45</sup>) Negara dan pemerintah tentu dalam hal ini bersama dengan pihak Legislatif harus peduli untuk mengalokasikan belanja modal dalam APBN dan APBD secara terus menerus, berkesinambungan, dan berkelanjutan untuk membiayai pendaftaran tanah sistematis lengkap di seluruh wilayah Indonesia. Bandingkan J. Kaloh, *Mencari Bentuk Otonomi Daerah, Suatu Solusi dalam Menjawab Kebutuhan Lokal dan Tantangan Global*, Rhineka Cipta, Jakarta, 2002, hlm. 125.

kewenangannya di bidang pertanahan secara vertikal bertanggungjawab kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Khusus mengenai upaya untuk mendapatkan alokasi dan dukungan dari aspek politik anggaran<sup>46)</sup> guna membiayai pendaftaran tanah sistematis lengkap itu, terutama dana yang bersumber dari APBN proses penyampaian usulannya harus dikirimkan tepat waktu kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, yang biasanya usulan dimaksud paling lambat diterima oleh pihak Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia pada bulan Februari-Maret pada tahun takwim anggaran berjalan. Untuk selanjutnya, usulan ini akan dibahas secara internal oleh pihak Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia pada bulan April, dan pada bulan berikutnya akan dibahas secara *marathon* dalam Rapat Dengar Pendapat Umum (RDPU), dan dilanjutkan Rapat Kerja (Raker) dengan Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia (DPR-RI) untuk selanjutnya akan diusulkan serta ditetapkan dalam APBN dalam suatu sidang Paripurna Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia (DPR-RI) yang biasanya sidang Paripurna ini dilaksanakan sekitar bulan Oktober-November tahun takwim berjalan, yang dari hasil sidang paripurna ini APBN tersebut akan dijalankan mulai tanggal 1 Januari pada tahun takwim anggaran tahun berikutnya dan pertanggungjawaban APBN ini wajib dipertanggungjawabkan oleh semua Kementerian dan Lembaga Negara paling lambat tanggal 31 Desember dari setiap tahun takwim anggaran berjalan.

---

<sup>46)</sup> Dalam perspektif paradigma konstitusional (*constitutional of paradigm*) bahwa pertanggung jawaban puncak atas pembelanjaan uang rakyat sebagaimana yang telah diatur dan ditetapkan dengan undang-undang adalah sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Baca lebih lanjut Idham, *Implementasi Politik Hukum Agraria-Pertanahan, Pelaksanaan Sertifikasi Tanah Perdesaan*, Analisis dari Pengalaman Praktik Sebagai Anggota DPR-RI Periode 2004-2009, dalam *Perspektif Revolusi Politik Anggaran untuk Meneguhkan Paham Kedaulatan dan Mewujudkan Kesejahteraan Rakyat*, Penerbit Alumni, Bandung, 2013, hlm. 171.

Terkait dengan penjelasan di atas, sisi lain yang harus dilaksanakan oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota khususnya dalam hal melaksanakan secara konkret implementasi koordinasi yang terintegratif itu, secara simultan, terencana, terpadu dan terjadwal serta berkelanjutan dengan melakukan rapat teknis dengan melibatkan semua institusi dan/atau pihak yang terkait dalam konteks pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut. Khusus mengenai hal ini hal-hal yang sifatnya pokok sesungguhnya telah dijelaskan penulis pada bagian di atas. Dalam pada itu dapat pula dijelaskan penulis bahwa untuk melakukan koordinasi yang terintegratif tersebut, suatu hal penting yang dilakukan adalah menanggalkan sikap dan kepribadian yang *egoisme*, Tegasnya hal ini dimaksudkan penulis bahwa semua pihak yang terlibat dalam struktur keanggotaan tim terpadu tersebut harus menenggelamkan sifat angkuh dan kesombongan dan sekaligus menanggalkan sifat *egoisme* sektoral. Sekali lagi ditegaskan penulis sikap dan kepribadian ini dilakukan, agar supaya hasil dan/atau nilai atas pelaksanaan koordinasi yang terintegratif tersebut dapat dicapai secara maksimal, guna mendukung percepatan target penyelesaian terhadap suatu program pendaftaran tanah sistematis lengkap sesuai dengan yang telah direncanakan. Dari hasil pengamatan penulis di lapangan masih terlihat secara terang menderang dalam pendekatan kasat mata, untuk melakukan dan mengimplementasikan bentuk nyata dan konkret atas pelaksanaan koordinasi yang terintegratif tersebut masih sulit dilaksanakan secara maksimal. Penulis berpendapat hal ini terjadi karena masih dominannya sikap dan kepribadian yang menonjolkan *egoisme* sektoral.

#### **D. DUKUNGAN POLITIK HUKUM ANGGARAN**

Substansi mengenai adanya keterjaminan politik anggaran dalam hal melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut, substansi ini juga merupakan salah satu hal yang fundamental untuk dianalisis, terutama diintegrasikan dengan implementasi dan/atau pelaksanaan atas program pendaftaran tanah tersebut. Dalam bagian ini sebelumnya akan dijelaskan secara singkat mengenai pengertian politik hukum.

Yang dimaksud dengan politik hukum secara singkat dapat diartikan adalah suatu aktivitas dalam upaya menemukan suatu pilihan politik hukum apa yang dipakai dalam rangka mencapai cita-cita dan tujuan nasional dari suatu bangsa sebagaimana yang telah ditetapkan di dalam Konstitusi Negara tersebut. Merujuk pengertian singkat atas politik hukum tersebut, maka menurut pendapat penulis yang dimaksudkan dalam politik hukum anggaran, adalah politik hukum apa yang dipakai oleh suatu negara guna menetapkan Anggaran Belanja Negara, yang bertujuan untuk mewujudkan cita-cita dan tujuan nasionalnya.

Beranjak dari penjelasan di atas, bagi negara dan bangsa Indonesia, khusus mengenai postulat dan konstruksi serta paradigma politik hukum anggaran acuannya adalah harus merujuk kepada ketentuan dan amanat nilai-nilai Pancasila sebagai Dasar Negara (*philosophy of paradigm*), dan secara bersamaan bahwa politik hukum anggaran bangsa Indonesia dasar pembentukannya harus merujuk dan berdasarkan atas amanat dan perintah Konstitusi Negara yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan bagian selanjutnya bahwa dasar pembentukan serta pelaksanaan politik hukum anggaran bangsa dan negara Indonesia juga mengutamakan kepada prinsip Indonesia adalah negara hukum.

Secara khusus dasar hukum yang paling mendasar dalam konteks menetapkan politik anggaran bagi bangsa dan Negara Indonesia acuan yang paling mendasar adalah berdasarkan amanat dan ketentuan sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (2) Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyebutkan bahwa kedaulatan berada di tangan rakyat, dan dilaksanakan menurut Undang-Undang Dasar. Artinya melalui realisasi politik anggaran tersebut, negara dan pemerintah harus hadir untuk meneguhkan prinsip kedaulatan rakyat. Secara eksplisit yaitu dalam tataran praktis operasional bahwa postulat dasar mengenai pengertian politik hukum anggaran itu adalah berhubungan secara integral dan menyatu dengan konstruksi dan pengertian Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN) sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 23 Undang-Undang Dasar tersebut yang menegaskan: bahwa dalam ayat (1)

dijelaskan yang dimaksud Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara sebagai wujud dari pengelolaan keuangan negara ditetapkan setiap tahun dengan undang-undang dan dilaksanakan secara terbuka dan bertanggung jawab untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Selanjutnya, ditegaskan pula dalam ayat (2) pasal ini bahwa Rancangan undang-undang anggaran pendapatan dan belanja negara diajukan oleh Presiden untuk dibahas bersama Dewan Perwakilan Rakyat dengan memerhatikan pertimbangan Dewan Perwakilan Daerah. Untuk selanjutnya dalam ayat (3) dijelaskan bahwa apabila Dewan Perwakilan Rakyat tidak menyetujui rancangan anggaran pendapatan dan belanja negara yang diusulkan oleh Presiden, Pemerintah menjalankan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara tahun yang lalu.

Berdasarkan penjelasan di atas, posisi dan kedudukan atas adanya keterjaminan dukungan dari sisi politik anggaran utamanya untuk melaksanakan program dan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap menurut penulis merupakan bagian terpenting dan sebagai salah satu faktor penentu tentang berhasil tidaknya tentang pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut ketika dilaksanakan. Dalam kaitan ini menurut pendapat penulis bahwa secara paradigmatis konstitusional sesungguhnya anggaran yang tercantum dalam APBN dimaksud dalam pendekatan filsafat adalah uang yang berasal dari keringat, dan jerih payah dari seluruh lapisan masyarakat Indonesia. Atau dengan kata lain sejatinya uang yang terdapat dalam APBN demikian pula dalam APBD adalah uang rakyat, dan dibelanjakan oleh pemerintah wajib muara akhirnya bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu, *founding fathers* yang telah merumuskan Undang-Undang Dasar khususnya Pasal 23 tersebut menurut pandangan penulis telah mengartikulasikan secara benar dan tepat dalam pendekatan filsafat, dimana susunan kalimatnya dikonstruksi dalam Pasal 23 ayat (1), yang menegaskan bahwa APBN sebagai instrumen keuangan negara dan sekaligus sebagai wujud dari pengelolaan keuangan negara, ditetapkan setiap tahun dengan undang-undang dan dilaksanakan secara terbuka dan bertanggung jawab

untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Atas dasar konstruksi Pasal 23 ayat (1) tersebut di atas jika dianalisis dalam pendekatan paradigmatis bahwa norma hukum yang dikehendaki untuk diwujudkan dalam pelaksanaannya, pemerintah dalam membelanjakan APBN tersebut juga harus meneguhkan prinsip kedaulatan rakyat. Hal ini ditegaskan bahwa dalam menetapkan APBN dimaksudkan wajib ditetapkan setiap tahun dengan undang-undang. Dalam pada itu dijelaskan pula pelaksanaan APBN tersebut harus dilaksanakan secara terbuka dan bertanggung jawab, hal ini juga menegaskan bahwa pemerintah dalam membelanjakan APBN yang pada prinsipnya adalah uang rakyat, pemerintah juga harus mengutamakan realisasi dan pertanggungjawaban serta meneguhkan prinsip yang demokratis. Sejalan dengan hal ini, pertanggungjawaban puncak dalam pendekatan hakikat filsafat dan keilmuan atas hasil pembelanjaan APBN tersebut dipersembahkan oleh negara dan pemerintah sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Kembali kepada topik awal yang dibahas dalam topik ini yaitu pemerintah wajib mengusahakan penyediaan anggaran yang cukup dalam perspektif politik hukum anggaran, terutama dalam hal melaksanakan semua proses dan pentahapan pendaftaran tanah sistematis lengkap khususnya untuk wilayah Kota Batam. Terkait dengan hal ini menurut hemat penulis sudah seyogyanya pihak Kantor Pertanahan Kota Batam secara proaktif dan fokus untuk membuat suatu program susunan anggaran yang komprehensif, lengkap dan akurat. Khusus mengenai proses penyampaian usulan program anggaran dimaksud siklus penyampaiannya kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia harus tepat waktu sesuai dengan yang telah dijelaskan pada bagian di atas.

Relevan dengan hal dimaksud, satu hal penting yang disampaikan penulis dalam hal konteks membuat usulan untuk mendapatkan alokasi anggaran dalam APBN tersebut basis prinsipnya adalah sesuatu anggaran dapat dialokasikan mengikuti fungsi atas pekerjaan untuk rakyat, istilah ini lazim

disebut *money follow function*. Prinsip ini mempunyai makna yang fundamental dalam ranah yang sifatnya paradigmatik. Artinya uang rakyat tidak bisa dibelanjakan secara bebas tanpa diikuti dan dipertanggungjawabkan melalui tindakan dan/atau pekerjaan yang konkret dalam ruang lingkup pelayanan publik yang tujuan akhirnya harus memberikan jaminan untuk terwujudnya kemakmuran dan kebahagiaan bagi seluruh rakyat. Oleh karena itu, dengan memahami prinsip dasar pengalokasian anggaran dalam APBN tersebut, maka sejatinya dalam konteks ini pihak Kantor Pertanahan Kota Batam harus mampu membuat uraian pekerjaan mengenai apa saja yang harus dilakukan dalam pelaksanaan program dan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut. Tampilan usulan terhadap program pendaftaran tanah tersebut, dalam penyajiannya juga harus dijabarkan dalam bentuk yang sangat rinci dan detail, hal ini lazimnya disebut dengan istilah satuan tiga.

Melalui data terperinci sebagaimana yang termaktub dalam anggaran satuan tiga tersebut, kemudian oleh instansi teknik yang diberi kuasa oleh negara untuk membelanjakan uang rakyat melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) maupun melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), harus dijabarkan dalam bentuk yang lebih konkret, terjadwal dan terukur dalam *time schedule* jadwal pelaksanaan pekerjaan. *Time schedule* dimaksud merupakan salah satu data penting untuk mengukur tingkat pencapaian progres pekerjaan di lapangan guna mempertanggung jawabkan setiap pengeluaran biaya yang bersumber dari APBN dan APBD dimaksud.

# IV

## **Faktor Kendala Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap untuk Mewujudkan Negara Berkesejahteraan**

---

---

Dalam bab IV ini, untuk selanjutnya penulis akan membentangkan analisis yang fokus yaitu berkenaan dengan faktor kendala dan/atau hambatan berkenaan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap, yang tujuan puncak untuk dicapai atas pelaksanaan pendaftaran tanah itu adalah untuk mewujudkan Negara berkesejahteraan. Menurut pendapat penulis bahwa mengenai faktor kendala ini harus segera dicarikan bentuk solusi/penyelesaian yang konstruktif dan positif oleh pemerintah sebagai pihak yang bertanggung jawab dalam hal melaksanakan program dan kegiatan pendaftaran tanah dimaksud. Jika penanganannya lambat untuk segera dicarikan bentuk penyelesaiannya, maka atas keadaan dan situasi ini akan memunculkan guncangan paradigma (*shock of paradigm*) bagi masyarakat, karena memang sejatinya perihal pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut seyogianya secara paradigmatis konstitusional, hal itu sudah menjadi beban dan sekaligus merupakan tanggung jawab pemerintah dalam hal melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Menyimak dan menelisik atas apa yang telah diuraikan penulis pada bagian di atas, maka untuk melakukan telaahan lebih lanjut dalam Bab IV ini beberapa hal yang sifatnya sebagai faktor kendala dan/atau penghambat dalam konteks pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap itu, akan dijelaskan, yaitu: pada bagian pertama, akan dijelaskan kendala yang bersifat internal. Kendala yang bersifat internal ini, pada dasarnya merupakan faktor penyumbat yang dominan atas keberhasilan pendaftaran tanah itu sendiri. Bagian berikutnya akan dianalisis sedemikian rupa kendala yang bersifat eksternal. Kendala yang bersifat eksternal ini juga merupakan kendala yang berat diatasi terutama dalam menemukan bentuk solusi dan/atau penyelesaian yang komprehensif dan konstruktif. Bagian selanjutnya juga merupakan faktor kendala, yaitu yang berasal dari faktor hukum. Kendala yang bersifat faktor hukum ini pada umumnya disebabkan masih lambatnya suatu produk hukum dibentuk berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap. Bagian akhir akan dijelaskan faktor kendala yang berasal dari non hukum. Faktor kendala yang sifatnya non hukum ini biasanya muncul adanya penafsiran dari kelompok tertentu yang menafsirkan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap itu dari aspek kepentingan politik. Analisis beberapa kendala sebagaimana disebutkan di atas lebih lanjut dipaparkan penulis dalam analisis sebagaimana diuraikan dalam bagian di bawah ini.

#### **A. FAKTOR KENDALA BERSIFAT INTERNAL**

Dalam bagian ini dapat dijelaskan bahwa kendala yang bersifat internal terutama dalam hal melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap sumbu asal mulanya sebagian besar hal itu muncul dari lingkungan Kantor penyelenggara pendaftaran tanah tersebut, tentu hal ini berasal dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, terutama dalam konteks penulisan buku ini berasal dari pihak Kantor Pertanahan Kota Batam. Beberapa faktor kendala yang sifatnya internal ini secara garis besar dapat dikualifikasikan penulis yaitu:

### **1. Masih Belum Tanggapnya Para Pegawai dan Staf Untuk Segera Menyikapi dan Melaksanakan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap**

Kendala yang dimaksudkan dari hasil pengamatan penulis memang sebagian besar muncul dan berasal dari pegawai dan staf di lingkungan Kantor Pertanahan Kota Batam untuk segera menyikapi dan segera melaksanakan program kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang sesungguhnya merupakan program pemerintah pusat yang pelaksanaannya tentu merupakan beban dan tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Keadaan ini dapat dimaklumkan penulis sesungguhnya sedari awal program mengenai pendaftaran tanah sistematis lengkap ini disinyalir perintah dari pemerintah pusat terutama dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia datangnya instruksi itu tidak terencana dan tiba-tiba. Dengan keadaan dan situasi yang demikian, tentu pihak Kantor Pertanahan Kota Batam sedang menghadapi tugas pokok dan fungsi serta kewenangan pertanahan bidang lainnya yang beban kerjanya masih menumpuk dan penanganannya harus dilakukan secara cepat, maka program dadakan terkait dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut belum secara cepat direspon dan ditanggapi untuk segera diimplementasikan secara nyata dan konkret di lapangan. Oleh karena itu, dalam menyikapi keadaan ini seharusnya pemerintahan pusat dalam hal ini dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sedari awal menerapkan serta melaksanakan teori Talcott Parsons untuk melakukan pelaksanaan hukum yaitu suatu tindakan koordinasi yang terintegratif. Jika hal ini dilakukan penulis berkeyakinan program pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang dimaksud dapat berjalan sebagaimana mestinya. Khususnya bagi pemerintah Kota Batam dalam konteks pelaksanaan kebijaksanaan *Free Trade Zone* (FTZ) halmana telah dijelaskan penulis pada bagian sebelumnya bahwa untuk wilayah Kota Batam sebagian besar satuan bidang

tanahnya terdiri dari dan berstatus Hak Pengelolaan (HPL), yang secara praktis operasional khusus mengenai kebijakan pengaturan peruntukannya di bawah kendali satu pintu melalui Badan Pengusahaan Batam (BP Batam). Oleh karena itu, tindakan koordinasi yang terintegratif tersebut menurut pendapat penulis mutlak harus dilakukan dalam upaya mempercepat terlaksananya program dan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap untuk wilayah Kota Batam.

## **2. Belum Tersedianya Data Lengkap Peta Bidang Tanah**

Kendala berikutnya yang merupakan kendala internal yaitu belum tersedianya peta bidang tanah secara lengkap. Mengenai penyediaan peta bidang tanah secara lengkap ini, seharusnya sedari awal seyogyanya telah disiapkan secara komprehensif lengkap dan akurat datanya oleh Kantor Pertanahan Kota Batam. Peta satuan bidang tanah yang lengkap itu secara normatif satuan peta bidang tanah tersebut wajib disajikan dan dibuat dengan pendekatan sistem yang terpadu mulai dari tingkat Rukun Tetangga (RT), Rukun Warga (RW) dan dilanjutkan sampai ke tingkat Desa/Kelurahan termasuk sampai tingkat Kecamatan. Secara teknis pembuatan satuan peta bidang tanah itu pembuatannya menyeluruh, baik itu terhadap satuan bidang tanah yang telah didaftar dalam hal ini telah memiliki sertipikat (Tanda Bukti Hak), maupun terhadap satuan bidang tanah yang belum pernah didaftar sama sekali dan/atau belum pernah diterbitkan sertipikat (Tanda Bukti Hak). Khusus untuk tanah yang telah memiliki sertipikat lazimnya peta bidang tanah dan semua catatan tindakan hukum atas status tanah tersebut dicatat dalam buku tanah (BT). Sedangkan terhadap satuan bidang tanah yang belum pernah didaftar dan belum pernah diterbitkan sertipikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah, maka pencatatan satuan peta bidang tanahnya tindakan konkret pencatatannya dilakukan dalam suatu buku yang disebut dengan daftar tanah (DT).

Relevan dengan penjelasan di atas, dan dari hasil pengamatan penulis di atas selama ini pihak Kantor Pertanahan Kota Batam belum melakukan segala bentuk pekerjaan

sebagaimana mestinya terutama terhadap satuan bidang tanah yang sama sekali belum pernah dilakukan pendaftaran dan belum pernah dilakukan penerbitan sertipikat (Tanda Bukti Hak). Contoh konkret mengenai hal ini masih banyak satuan bidang tanah seperti tanah hak ulayat, yaitu satuan bidang tanah di beberapa titik daerah dan/atau kawasan Kampung Tua yang tersebar di beberapa titik Kelurahan/Desa di wilayah Kota Batam, pada kenyataannya sampai saat ini satuan bidang tanah tersebut belum pernah didaftar dan dicatat dan disinyalir juga belum memiliki peta bidang tanah, yang seharusnya semua data tersebut harus dicatat dan didaftar dalam suatu buku yang disebut dengan daftar tanah (DT). Dengan kondisi dan situasi yang demikian, menurut pendapat penulis sangat wajar apabila pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kota Batam pelaksanaannya terkesan lambat yang disebabkan belum tersedianya peta bidang tanah secara lengkap, komprehensif dan akurat sebagaimana yang telah dijelaskan penulis pada bagian di atas.

### **3. Informasi Data Tanah Tidak Lengkap**

Berkeajaan informasi mengenai data tanah yang tidak lengkap juga merupakan pemicu kendala yang signifikan. Ketidaklengkapan informasi data tanah ini, juga merupakan faktor kendala yang sifatnya internal, karena semua bahan (*raw material*) untuk penyajian data tanah secara lengkap itu, berawal dari ketidaksiapan dari para aparat dan staf pada kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, tentu tidak terkecuali dalam konteks yang dibahas dalam buku ini juga termasuk ketidaksiapan dari Kantor Pertanahan Kota Batam.

Terkait dengan substansi yang dijelaskan pada bagian di atas, terutama atas ketidaklengkapan informasi data tanah ini, secara bersamaan keadaan ini dapat menimbulkan berbagai dampak yang negatif terkait dengan pemberian pelayanan publik yang berkualitas di bidang Agraria-Pertanahan. Satu diantara dampak yang muncul secara empiris di lapangan, khususnya bagi Kota Batam, akan memunculkan perlambatan dalam hal pelaksanaan pembangunan berbagai kegiatan bisnis, baik itu

yang bersifat pembangunan infrastruktur, industri jasa dan perdagangan. Hal ini bagi Kota Batam sebagai salah satu daerah *Free Trade Zone (FTZ)* yang salah satu tujuan yang akan dicapai adalah Batam sebagai kota Industri, jasa dan perdagangan, tentu akan memunculkan dampak negatif yang signifikan bagi kalangan investor yang ingin berinvestasi dan mengembangkan usahanya di Kota Batam.

Relevan dengan penjelasan di atas, atas kurang lengkapnya informasi mengenai data tanah, tentu hal ini akan memunculkan akibat negatif lainnya, satu diantaranya lahir dan tumbuh suburnya spekulasi tanah.<sup>47)</sup> Dalam perspektif pelayanan publik yaitu dengan munculnya spekulasi tanah itu tentu akan menimbulkan ekonomi biaya tinggi bagi investor yang ingin menanamkan modal investasinya di Kota Batam. Jika keadaan dan situasi ini tidak segera dicarikan solusi yang cepat dan konstruktif maka akan memperburuk pemberian pelayanan publik di bidang Agraria-Pertanahan, dan atas keadaan ini sekaligus akan meningkatkan munculnya konflik dan/atau sengketa di bidang pertanahan.

Sejalan dengan penjelasan di atas, khususnya yang berkenaan dengan belum lengkapnya informasi data tanah, untuk ke depannya dan tentu harus dikerjakan dalam waktu yang cepat dan fokus, seharusnya pihak pemerintah dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, harus proaktif untuk melakukan tindakan yang sifatnya revolutif untuk segera membenahi semua perangkat teknologi dan informasi dengan menggunakan spesifikasi perangkat yang berkualitas yang disesuaikan dengan perkembangan teknologi di bidang informasi dan teknologi yang mutakhir/terkini.

---

<sup>47)</sup> Atas hasil verifikasi penulis di lapangan diindikasikan masih saja terjadi orang dan/atau pihak tertentu sebagai spekulasi tanah dalam konteks pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut, sehingga dalam pelaksanaannya hal ini sekaligus merupakan kendala/penghambat untuk mempercepat penyelesaian pendaftaran tanah dimaksud. Berkenaan dengan hal ini bandingkan H. Mastra Liba, *Pikiran, Pandangan, dan Pantauan Mengenai HAM Menuju Good Governance, Rakyat Reformis Menggugat Tegaknya Hukum dan HAM*, Yayasan Annisa, Jakarta, 2002, hlm. 24.

Penggunaan Teknologi Informasi yang berkualitas dan berspesifikasi mutakhir tersebut, menurut pendapat penulis hal itu belumlah cukup, tanpa diikuti dengan sikap kepedulian dari para pegawai dan staf untuk rajin, dan tekun untuk melakukan input dari setiap perkembangan dan/atau perubahan data tanah yang ada. Dalam hal ini menurut pendapat penulis harus diikuti secara bersamaan dengan peningkatan *attitude*, sikap dan *behavior* dari para staf dan pegawai untuk mempunyai kepedulian yang tinggi, terutama untuk terus melakukan penginputan data secara berkelanjutan terhadap pengumpulan semua data yang telah dilakukan, dan demikian terhadap data yang telah didapat itu harus segera dikerjakan, untuk sekaligus melakukan validasi dan/atau meng *up-date* dan/atau memperbaharui terhadap segala data perubahan yang berhubungan erat dengan penyajian informasi data tanah dimaksud.

## **B. FAKTOR KENDALA BERSIFAT EKSTERNAL**

Untuk selanjutnya penulis akan menjelaskan beberapa aspek yang merupakan faktor kendala eksternal. Kendala yang bersifat eksternal ini menurut pendapat penulis merupakan faktor kendala yang sulit untuk dicarikan bentuk penyelesaiannya secara cepat dan konstruktif, Karena untuk menemukan jalan penyelesaiannya memerlukan keterlibatan banyak pihak yang masing-masing mempunyai kepentingan yang berbeda. Dengan keadaan dan situasi seperti ini sudah tentu kendala yang sifatnya eksternal ini merupakan faktor penyumbat dan sekaligus memperlambat terselenggaranya kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud khususnya untuk wilayah Kota Batam.

Terkait dengan hal tersebut di atas dan berdasarkan hasil verifikasi penulis di lapangan, dalam bagian di bawah ini akan diklasifikasi sedemikian rupa yang termasuk atau dapat digolongkan sebagai kendala yang bersifat eksternal dalam konteks pelaksanaan program dan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang secara khusus dilaksanakan untuk wilayah kota batam yaitu:

## 1. Sulitnya Melakukan Koordinasi yang Terintegratif dengan Instansi Terkait<sup>48)</sup>

Sebelumnya, dijelaskan bahwa untuk daerah kota batam terutama dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap berbeda dengan daerah lainnya terutama untuk lingkup Kabupaten/Kota. Perbedaan ini terjadi karena untuk wilayah kota batam ditetapkan oleh pemerintah sebagai salah satu wilayah *Free Trade Zone (FTZ)* berdasarkan Undang-Undang 44 Tahun 2007 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2007 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Menjadi Undang-Undang. Terkait kota batam ditetapkan sebagai salah satu kawasan *FTZ* tersebut keadaan yang terjadi di lapangan bahwa sebagian besar hamparan satuan bidang tanah di wilayah kota batam statusnya berupa Hak Pengelolaan (HPL), yang penguasaan terkait dengan kebijakan untuk melakukan perencanaan peruntukan dan penggunaannya berada di bawah kendali satu pintu oleh Badan Pengusahaan Batam (BP Batam).

Dengan keadaan yang seperti itu terutama dalam konteks melaksanakan koordinasi yang terintegrasi tentu dalam hal ini antara pihak Kantor Pertanahan Kota Batam dengan Pihak Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) secara empiris di lapangan pelaksanaannya tidak lancar sebagaimana mestinya. Keadaan ini diperparah atas terjadinya ketersumbatan koordinasi yang

---

<sup>48)</sup> Untuk mempercepat pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap khususnya untuk wilayah Kota Batam, sekali lagi penulis berpendapat terutama ditujukan kepada pihak penyelenggara tentu dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Batam untuk melaksanakan koordinasi yang terintegratif dengan semua pihak terkait. Hal ini ada hubungannya dengan teori Talcott Parsons yang digunakan penulis sebagai *middle theory* sebagai pisau analisis terhadap permasalahan dalam buku ini, halmana seperti yang telah ditegaskan oleh Talcott hukum sebagai suatu sistem yang secara fungsional terintegrasi dalam suatu keseimbangan. Perhatikan kembali Romli Atmasasmita, *Teori Hukum Integratif, Rekonstruksi Terhadap Teori Hukum Pembangunan dan Teori Hukum Progresif*, *Loc.Cit.*, hlm. 13.

terintegrasi antara pihak Kantor Walikota Batam dengan pihak Badan Pengusahaan Batam (BP Batam), terkait dengan belum sinkronnya mengenai peruntukan hak atas tanah di kota Batam berdasarkan ketentuan yang telah diatur dan ditetapkan dalam Peraturan Daerah (Perda) Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam, yaitu sebagaimana termaktub dalam Perda Nomor 1 Tahun 2017, Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam, dan keadaan yang terjadi di lapangan Perda Rencana Tata Ruang Kota Batam dimaksud belum sinkron dan berkesesuaian dengan kebijakan rencana peruntukan dan penggunaan hak atas tanah status HPL yang dikuasai dan terdaftar atas nama Badan Pengusahaan Batam (BP Batam). Sekali lagi penulis memberikan pendapat dengan keadaan ketidak sinkronan dan kerunyaman data mengenai peruntukan hak atas tanah untuk wilayah Kota Batam itu, maka Berdampak kepada pihak Kantor Pertanahan Kota Batam dalam hal melakukan koordinasi yang terintegratif terkait dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut.

Relevan dengan penjelasan di atas dapat dijelaskan bahwa dalam melaksanakan pekerjaan pendaftaran tanah sistematis lengkap secara praktis operasional dan empiris di lapangan bahwa tindakan koordinasi yang terintegratif itu memang harus dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Batam. Dalam hal ini dimaksudkan bahwa secara teknis di lapangan khususnya terhadap satuan bidang tanah yang akan dilakukan pendaftaranannya itu tentu yang saat ini masih merupakan tapak hunian perumahan bagi warga masyarakat di Kota Batam, pada kenyataannya hak atas tanah dimaksud masih termasuk ke dalam wilayah Hak Pengelolaan (HPL)<sup>49)</sup> yang dikuasai dan terdaftar atas nama Badan Pengusahaan Batam (BP Batam).

---

<sup>49)</sup> Secara teoretis konseptual dan berdasarkan ketentuan yang berlaku khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah kepada pemegang HPL tentu dalam hal ini pihak BP Batam, seharusnya juga melakukan pendaftaran hak atas tanah dengan status HPL terhadap semua bentuk tindakan hukum yang terjadi, yang pendaftarannya dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam. Hal ini dimaksudkan agar tidak terjadi tumpang tindih atas pengalokasian dan peruntukan hak atas tanah dimaksud. Bandingkan Effendi Peranginangin, *Praktek Hukum Agraria, Mengamankan Hak Atas Tanah*, ESA Study Club, Jakarta, 1982, hlm. 32.

Bentuk dan/atau konstruksi solusi penyelesaian atas carut marutnya keadaan ini, kepada semua pihak terkait tentu dalam hal ini pihak Pemerintah Kota Batam, Badan Pengusahaan Batam (BP Batam), dan pihak Kantor Pertanahan Kota Batam harus segera duduk bersama guna melakukan pertemuan dan rapat teknis dalam upaya mencari solusi yang konstruktif atas permasalahan dimaksud. Dalam hal ini, penulis menawarkan bentuk penyelesaiannya harus dimulai dengan segera membentuk Tim Terpadu (Timdu) yang struktur dan keanggotaannya harus melibatkan ketiga pihak sebagaimana yang disebutkan di atas. Melalui tim terpadu itu untuk selanjutnya harus diagendakan pertemuan dan rapat teknis berkala yang terjadwal rutin dan rapat-rapat teknik mana harus dilakukan dengan mengedepankan untuk mengimplementasikan prinsip-prinsip koordinasi yang terintegratif dengan menanggalkan *egoisme* sektoral.

Salah satu dampak yang buruk dan/atau yang negatif, atas situasi dan keadaan demikian sulitnya untuk melakukan koordinasi yang terintegratif dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut khususnya di Kota Batam, maka berdasarkan hasil verifikasi dan studi lapangan yang dilakukan penulis menunjukkan data yang memprihatinkan, bahwa sebagian besar hak atas tanah masyarakat Kampung Tua di Kota Batam, sampai saat ini belum dilakukan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud.

Relevan dengan hal ini, dapat pula dijelaskan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang telah dilaksanakan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Batam, secara faktual di lapangan ternyata belum dilaksanakan secara menyeluruh, khususnya untuk daerah/wilayah pinggiran Kota Batam yang sebagian besar merupakan wilayah pesisir yang masyarakatnya berpenghasilan rendah yaitu sebagai nelayan dan petambak ikan. Terkait dengan hal ini penulis telah melakukan penelitian langsung ke lapangan terutama di daerah Kampung Tua Teluk Lunggu, Kelurahan Kabil, Kecamatan Nongsa, Kota Batam. Provinsi Kepulauan Riau. Kampung Tua Teluk Lunggu ini terdiri atas dua Rukun Tetangga, yaitu RT. 01 dan RT. 02

di bawah wilayah Rukun Warga 22, yang berpenghuni lebih kurang 120 Kepala Keluarga, yang masyarakatnya sekitar 70% menggantungkan kehidupannya sebagai nelayan dan sisanya sebagai pekerja tidak tetap. Usia Kampung Tua ini sudah berusia lima-enam generasi, rata-rata usia per generasi usianya 60 tahun, maka usia Kampung Tua ini sudah berusia 360 tahun<sup>50</sup>). Pada kenyataannya sekali lagi ditegaskan penulis bahwa untuk daerah Kampung Tua Teluk Lunggu tersebut sampai saat ini belum dilakukan pendaftaran tanah sistematis lengkap. Kenyataan empiris lainnya yang terdapat di Kampung Tua Teluk Lunggu ini, bahwa satuan bidang tanah sebagai tapak permukiman rumah penduduk/masyarakat sampai saat ini Pemerintah Kota Batam belum menerbitkan SPT-PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang-Pajak Bumi dan Bangunan). Terhadap belum diterbitkannya SPT-PBB dimaksud, maka dikhawatirkan ketika pihak Kantor Pertanahan Kota Batam akan melakukan pendaftaran tanah sistematis lengkap akan terjadi kebuntuan dalam hal melengkapi persyaratan administrasi secara yuridis formal. Sejalan dengan hal ini tanda bukti hak penguasaan fisik di lapangan atas hak tanah masyarakat di Kampung Tua Teluk Lunggu ini, tanda bukti hak penguasaannya baru sebatas Surat Keterangan Bukti Penguasaan fisik, yang hanya ditandatangani oleh Ketua RT dan Ketua RW.

Atas permasalahan hukum mengenai status Hak Kepemilikan Tanah Kampung Tua Teluk Lunggu dimaksud menurut

---

<sup>50</sup>) Keterangan dimaksud diperoleh dari Ketua RT 01 Kampung Tua Teluk Lunggu, dan dari hasil wawancara ini diperoleh keterangan yang juga sangat memprihatinkan, bahwa selama ini alas hak atas tanah dari sebagian besar tanah di Kampung Tua Teluk Lunggu ini, alas hak tanahnya belum jelas dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Selama ini sebagai bukti penguasaan fisik atas hak tanah dimaksud, masyarakat hanya diberikan surat keterangan yang diterbitkan oleh RT/RW setempat. Sedangkan dari pihak kelurahan belum berkeinginan untuk memberikan penguatan dan menandatangani terhadap keberadaan surat keterangan bukti penguasaan fisik dimaksud. (hasil wawancara dengan bapak Wahab, Ketua RT. 01, Kampung Tua Teluk Lunggu, wawancara dilaksanakan penulis pada tanggal 21 Juli 2018, bertempat di rumah bapak Wahab tersebut berlangsung pada pukul 10.55 WIB).

hemat penulis, patut diduga selama ini ada proses pembiaran dari pihak Pemerintah khususnya dari Badan Pengusahaan (BP) Batam, untuk tidak segera menyelesaikan pelepasan hak atas tanah dimaksud kepada masyarakat Kampung Tua Teluk Lengung, karena hamparan satuan bidang tanah untuk wilayah Kampung Tua Teluk Lengung dimaksud patut diduga masuk ke dalam dan merupakan bagian atas Hak Pengelolaan (HPL) yang dikuasai untuk dan atas nama Badan Pengusahaan (BP) Batam. Terkait dengan hal ini, seharusnya semua pihak terkait, dalam hal ini Pemerintah Kota Batam, Badan Pengusahaan (BP) Batam dan Kantor Pertanahan Kota Batam segera melakukan koordinasi yang terintegratif guna menyelesaikan permasalahan yang dimaksud. Solusi konkret penyelesaiannya harus segera diterbitkan Surat Keterangan Pelepasan Hak atas tanah dimaksud kepada masyarakat Kampung Tua tersebut. Artinya, hamparan satuan bidang tanah khususnya untuk wilayah Kampung Tua Teluk Lengung itu harus segera dikeluarkan dari bagian Hak Pengelolaan (HPL) yang selama ini dikuasai oleh BP Batam. Dalam pada itu, khususnya kepada pihak Pemerintah Kota Batam segera untuk menerbitkan SPT-PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang-Pajak Bumi dan Bangunan) yang proses penerbitannya melalui Dinas Pendapatan Daerah Pemerintahan Kota Batam. Jika hal ini segera dapat dilakukan oleh pihak terkait maka menurut hemat penulis pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kampung Tua Teluk Lengung dimaksud dapat dilaksanakan sesuai dengan keinginan dan hasrat dari seluruh masyarakat Kampung Tua Teluk Lengung, guna memenuhi rasa kebahagiaan yang diimpikannya selama ini. Relevan dengan hal ini, tentu kehadiran pemerintah harus segera mewujudkan tindakannya dalam upaya melindungi hak-hak privat atas tanah masyarakat dimaksud.

Pada sisi lain suatu kawasan dari bagian Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan (BP) Batam yang telah dikeluarkan tersebut, secara eksplisit di lapangan satuan bidang tanah yang telah diserahkan peruntukannya kepada pihak tertentu tersebut tanahnya ditelantarkan.

Artinya hak atas tanah HPL tersebut tidak langsung diproses untuk pelaksanaan pembangunan fisik sebagai kawasan perumahan dan pemukiman<sup>51</sup>).

## **2. Belum Maksimalnya Dukungan Anggaran Pendamping dari APBD**

Sebelumnya dapat dijelaskan sesungguhnya untuk melakukan pekerjaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud, prakarsa awalnya adalah bersumber dari pemerintah pusat, tentu dalam hal ini secara teknis pekerjaannya di lapangan merupakan beban dan tanggung jawab pihak Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dan untuk membiayai pekerjaan dimaksud terutama dalam perspektif politik hukum anggaran, biayanya dialokasikan melalui sumber dana yang berasal dari Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN). Untuk membiayai pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap utamanya yang bersumber dari dana APBN itu, sesungguhnya saat ini kemampuan APBN sangatlah terbatas.

Hal ini dapat dimaklumi bahwa dana yang selama ini yang sudah dialokasikan dalam APBN itu pada dasar alokasi anggarannya sudah diperuntukan dan/atau diprogramkan untuk membiayai pekerjaan rutin lainnya. Penulis berkeyakinan karena memang program pendaftaran tanah sistematis lengkap itu tujuannya sangat baik dan mulia yaitu dalam upaya memberikan kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah masyarakat yang ekonominya kurang mampu, dan tentu dalam hal ini sekaligus dalam upaya memberikan kebahagiaan dan peningkatan kesejahteraan bagi masyarakat, meskipun sumber keuangan dari APBN itu terbatas, pemerintah akan mengusahakan untuk meningkatkan dana yang dialokasikan dalam APBN tersebut.

---

<sup>51</sup>) Wawancara penulis dengan Lestari Wiyono, staf Pengadministrasian Umum pada Kantor Pertanahan Kota Batam, pada bagian Penetapan Hak dan Pemberdayaan Masyarakat, yang telah dilaksanakan wawancara langsung kepada yang bersangkutan pada tanggal 16 Agustus 2018, bertempat di Kantor Pertanahan Kota Batam, pukul 14:55 WIB.

Sejalan dengan penjelasan ini untuk memenuhi kebutuhan biaya yang diperlukan, menurut asumsi penulis jalan cepat yang ditempuh adalah dengan mengalokasikan biaya dimaksud dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Perubahan (APBN-P).

Relevan dengan uraian di atas, dan dengan mempertimbangkan pelaksanaan sistem pemerintahan dalam konteks otonomi daerah, sesungguhnya dalam melaksanakan prinsip otonomi daerah itu utamanya kepada pemerintah Kabupaten/Kota dengan kewenangan untuk mengurus rumah tangganya sendiri sejatinya pihak pemerintah Kabupaten/Kota tentu dalam hal ini Pemerintah Kota Batam dapat dan mempunyai kewenangan untuk mengalokasikan biaya terkait dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di wilayah Kota Batam yang biaya-biayanya di alokasikan melalui sumber Anggaran dan Pendapatan Belanja Daerah (APBD) Kota Batam. Dari hasil verifikasi penulis di lapangan, memang selama ini pihak pemerintah Kota Batam telah melakukan alokasi anggaran dalam hal memberikan dana pendampingan untuk pembiayaan pendaftaran tanah tersebut, hanya saja dana yang dialokasikan dalam APBD itu belum maksimal<sup>52)</sup>. Terkait dengan hal ini, penulis menaruh harapan semoga untuk waktu yang akan datang pihak pemerintah Kota Batam dapat meningkatkan pengalokasian anggaran yang cukup guna membiayai pelaksanaan program dan

---

<sup>52)</sup> Dari hasil wawancara penulis kepada H. Lestari Wiyono, Staf Pengadministrasian umum, bagian penetapan hak dan pemberdayaan masyarakat pada Kantor Pertanahan Kota Batam, yang wawancara mana dilakukan penulis di Kantor Pertanahan Kota Batam pada tanggal 16 Agustus 2018, pukul 14.45 WIB, diperoleh keterangan memang selama ini sudah ada dukungan biaya untuk melaksanakan pendaftaran tanah dimaksud yang bersumber dari Pemerintah Kota Batam. Hanya saja alokasi anggaran yang diterima masih belum mencukupi. Atas jawaban dimaksud penulis memberi saran agar untuk waktu kedepannya pihak pimpinan Kantor Pertanahan Kota Batam untuk melakukan koordinasi yang lebih intensif lagi dengan melakukan koordinasi yang terintegratif khususnya kepada pihak eksekutif dalam hal ini tentunya Pemerintah Kota Batam, dan dengan pihak legislatif yaitu Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Batam untuk menambah alokasi anggaran guna membiayai pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap untuk wilayah Kota Batam yang bersumber dari APBD Pemerintah Kota Batam.

kegiatan pendaftaran sistematis lengkap di wilayah Kota Batam, karena hasilnya secara konkret dapat memberikan kontribusi yang signifikan dalam upaya meningkatkan kemampuan ekonomi masyarakat kota Batam yang tinggal di pinggiran Kota, dan pada akhirnya melalui kegiatan pendaftaran tanah tersebut dapat memberikan kontribusi kepada percepatan untuk terwujudnya Negara berkeajahteraan.

### **3. Melemahnya Partisipasi Aktif Masyarakat**

Untuk selanjutnya, pada bagian ini penulis akan menjelaskan berkenaan melemahnya partisipasi aktif masyarakat dalam konteks pemberian dukungan yang konkret terhadap percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di wilayah kota Batam. Kendala ini menurut pendapat penulis juga merupakan salah satu kendala yang dapat memengaruhi keberhasilan pendaftaran tanah dimaksud. Oleh karena itu, kepada pihak penyelenggara pendaftaran tanah harus segera mengupayakan solusi dan penyelesaian yang konstruktif, dengan terus mendorong semangat dan *attitude* masyarakat untuk mendukung pelaksanaan program pendaftaran tanah tersebut. Keadaan ini dapat dipahami penulis bahwa berdasarkan hasil verifikasi di lapangan sebagian masyarakat belum mendapatkan sosialisasi yang komprehensif atas pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut, terutama yang terkait dengan maksud, tujuan serta manfaat atas dilakukannya pendaftaran tanah terhadap satuan bidang tanah yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh masyarakat yang kemampuan ekonominya lemah.

Sejalan dengan hal ini, munculnya sikap apatis dari masyarakat untuk segera merespon kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap itu, dibenak dan fikiran masyarakat sedari awal sudah tertancap suatu anggapan yang negatif bahwa dalam pelaksanaannya akan berbelit-belit, memerlukan biaya yang cukup besar dan tidak jelas kapan waktu penyelesaian untuk penerbitan sertipikat. Hal ini dapat dimaklumi penulis, memang telah dirasakan masyarakat bahwa untuk melakukan urusan pendaftaran tanah kepada pihak yang berwenang terutama kepada pihak Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat

memang selama ini terjadi keadaan sebagaimana yang dianggap oleh masyarakat tersebut. Khusus bagi Kota Batam *animo* dan tanggapan masyarakat terjadi pelemahan muncul anggapan negatif berikutnya dalam konteks pengurusan pendaftaran tanah tersebut, kepada masyarakat diwajibkan untuk membayar biaya lainnya terkait dengan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO).

Atas keadaan yang seperti ini penulis memberikan pendapat terutama ditujukan kepada aparat dan staf sebagai penyelenggara pendaftaran tanah yaitu pada Kantor Pertanahan Kota Batam agar segera melakukan langkah-langkah konkret di lapangan yaitu guna merangkul masyarakat yang apatis tersebut dengan mengutamakan pendekatan yang membumi, populis dan humanis dan sekaligus dengan menerapkan pendekatan kekeluargaan, musyawarah dan mufakat serta menghormati pemberlakuan sendi-sendi hukum adat yang berlaku dalam kehidupan masyarakat (*the living law*). Hal penting lainnya untuk dilakukan, ketika melakukan pendekatan kepada masyarakat dimaksud, penampilan sikap dan *attitude* dari petugas pelaksana dan penyelenggara pendaftaran tanah dimaksud tidak menampilkan suatu sikap yang sombong, angkuh dan tidak mau peduli terhadap keluhan yang disampaikan oleh masyarakat.

Sejalan dengan penjelasan di atas, sikap dan tindakan lainnya yang harus diperlihatkan oleh aparat petugas penyelenggara pendaftaran tanah tersebut tentu dalam pelaksanaannya juga harus memperhatikan prinsip-prinsip tentang pelayanan publik untuk menuju kepada pencapaian salah satu tujuan puncak yaitu untuk mewujudkan asas ke pemerintahan yang baik (*good governance and clean government*). Jika hal ini dapat dilakukan oleh aparat pelaksana penyelenggara atas kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut, penulis berkeyakinan dalam waktu yang secepatnya sikap dan *attitude* serta *behavior* dari seluruh lapisan masyarakat yang kemampuan ekonominya lemah tersebut, dan hak atas tanah satuan bidang tanahnya yang dilakukan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut, sikap dan perilakunya akan segera berubah guna memberikan dukungan yang positif terhadap pelaksanaan

pendaftaran tanah dimaksud, dan pada akhirnya target penyelesaian sebagaimana yang telah ditetapkan oleh pihak penyelenggara dapat diselesaikan tepat pada waktunya.

### **C. FAKTOR KENDALA BERSIFAT HUKUM**

Pada bagian ini, lebih lanjut penulis akan membentangkan analisis berkenaan dengan faktor kendala yang bersifat hukum. Faktor kendala yang bersifat hukum dimaksudkan penulis adalah yang terkait dengan adanya perlambatan untuk memproduksi suatu peraturan perundang-undangan dalam tataran yang sifatnya praktis operasional terkait dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud. Sebelumnya dalam hal ini dapat dijelaskan sesungguhnya dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia adalah merujuk dan berdasarkan amanat dan perintah sebagaimana dimaksudkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang lazimnya undang-undang ini ditulis dan disingkat dengan UUPA, yang lebih tegas khusus pengaturan hukum yang dijadikan dasar untuk melaksanakan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud sesungguhnya telah diatur dan ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA dimaksud, yaitu secara khusus judul dan/atau *title* pasal ini adalah mengatur tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan penjelasan di atas, dan merujuk serta berdasarkan atas perintah Pasal 19 UUPA dimaksud, sebenarnya pemerintah telah melakukan gerakan cepat untuk menerbitkan Peraturan Pemerintah yang secara khusus dan lebih teknis mengatur tentang pendaftaran tanah dimaksud. Dalam hal ini, dapat dijelaskan terutama dalam pendekatan historis sesungguhnya pemerintah pada tahun 1961 telah menerbitkan suatu produk hukum yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian dilanjutkan pada jaman orde baru yaitu pada tahun 1997, pemerintah telah melakukan revisi dan sekaligus mengubah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut, yaitu dengan menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah.

Relevan dengan penjelasan di atas dan apabila dianalisis secara komprehensif berkenaan dengan pengaturan hukum pendaftaran tanah di Indonesia<sup>53</sup>, melalui perangkat pengaturan hukum yang telah ada tersebut sesungguhnya perihal yang terkait dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut pengaturan hukumnya dalam tataran organik menurut hemat penulis sudah cukup memadai. Hanya saja ada kendala yang sifatnya struktural terutama dalam konteks mendapatkan jaminan dukungan yang penuh dan berkelanjutan dari sisi politik anggaran.

Dalam pada itu, menurut pendapat penulis masih mengandung kelemahan, karena pengaturan hukum dalam hal melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dimaksud sebagai payung hukumnya sebagaimana diperintahkan Pasal 19 ayat (1) UUPA dimaksud hanya dalam bentuk Peraturan Pemerintah. Dalam konteks ini penulis telah melakukan usulan berulang kali yaitu ketika penulis sebagai anggota Dewan Perwakilan Rakyat-Republik Indonesia (DPR-RI), dari Fraksi Partai Demokrasi Indonesia Perjuangan (PDI-P), Daerah Pemilihan Sumatera Utara III, Periode 2004-2009, yang pada saat itu penulis selama 1 tahun ditempatkan oleh Fraksi sebagai Anggota di Komisi II DPR-RI yang salah satu mitra kerjanya adalah Badan Pertanahan Republik Indonesia (BPN-RI), dalam Rapat Kerja dengan BPN-RI penulis mengusulkan agar pemerintah segera mengajukan Rancangan Undang-Undang (RUU) yang secara khusus mengatur tentang pendaftaran tanah di Indonesia. Sekali lagi penulis berpendapat jika pengaturan hukum mengenai pendaftaran tanah tersebut payung hukumnya sudah diatur dalam bentuk

---

<sup>53</sup>) Sesuai dengan penjelasan penulis pada bab sebelumnya terutama yang terkait dengan pengaturan hukum pendaftaran tanah di Indonesia yang bersifat organik dinilai penulis telah cukup lengkap. Dalam pada itu terjadi perlambatan dalam hal memproduksi pengaturan hukum yang bersifat teknis operasional. Dikhawatirkan penulis atas keterlambatan ini justru akan memberikan pengaruh negatif yaitu terjadinya perlambatan untuk mempercepat penyelesaian pendaftaran tanah dimaksud. Bandingkan, Oloan Sitorus, Balans Sebayang, *Konsolidasi Tanah Perkotaan Suatu Tinjauan Hukum, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia*, Yogyakarta, 1996, hlm.1-15.

undang-undang maka ada keterjaminan yang berkelanjutan tentang alokasi anggaran dalam APBN untuk membiayai secara komprehensif pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut. Sejalan dengan ini tentu secara parallel juga harus dilakukan perubahan terhadap keberadaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, khususnya Pasal 19 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah.

Berkenaan dengan konten yang dibahas dalam bagian ini yaitu adanya faktor kendala yang bersifat hukum, sekali lagi dijelaskan penulis faktor kendala itu terjadi adanya perlambatan dalam hal memproduksi pengaturan hukum yang sifatnya lebih teknis dan operasional dalam konteks melaksanakan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud. Produk hukum<sup>54</sup> yang akan dibentuk tersebut karena menyangkut wilayah hukum publik, maka produk hukumnya harus berbentuk Peraturan Presiden. Mengenai hal ini tentu proses pembentukannya harus berdasarkan amanat dan ketentuan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. Hal ini perlu ditegaskan penulis kualifikasi dan/atau jenis pengaturan hukum mengenai pendaftaran tanah tersebut yang harus dibentuk dalam Peraturan Presiden (Perpres) disamping substansinya mengatur tentang wilayah hukum publik, juga pada sisi yang lain pengaturan hukum yang bersifat Perpres dimaksud telah sesuai dengan hierarki dan atau tata urutan peraturan perundang-undangan sebagai sumber hukum positif di Indonesia vide Pasal 7 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang.

---

<sup>54</sup>) Dalam pendekatan *legal drafting* bahwa memang semua produk pengaturan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia, tentu tidak terkecuali terhadap pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud dari aspek ranah pemberlakuannya secara normatif bersifat hukum publik. Oleh karenanya dalam konteks pembentukan pengaturan hukum tersebut harus sesuai dan berdasarkan kepada beberapa substansi fundamental yang telah dijelaskan penulis pada bagian sebelumnya. Bandingkan, Judiantoro, Hartono Widodo, *Mencari Hukum Suatu Pemikiran*, Penerbit Alumni, Bandung, 1983, hlm. 103.

Sejalan dengan penjelasan di atas, apabila diperhatikan program kabinet kerja pemerintah Jokowi saat ini sebagaimana tercantum dalam program Nawacita, sesungguhnya dalam konteks pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud terutama dalam spektrum politik telah mempunyai cantolan hukum sebagai dasar hukum dalam hal pelaksanaan pendaftaran tanah dimaksud.

Terkait dengan hal tersebut dengan merujuk dan berdasarkan Rancangan Pembangunan Jangka Menengah (RPJM), sebagaimana yang telah diatur dan ditetapkan dalam Peraturan Presiden Nomor 2 Tahun 2015, Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional 2015-2019, yang termaktub dalam lampiran Buku I (Agenda Pembangunan Nasional), halaman 6-61, yang pada intinya dalam RPJM ini menegaskan mengenai sasaran yang akan dicapai untuk bidang pertanahan Tahun 2015-2019 adalah (i) Cakupan Peta Dasar Pertanahan mencapai hingga meliputi 60 % dari wilayah darat nasional bukan hutan (wilayah nasional); (ii) Cakupan bidang tanah bersertipikat mencapai hingga meliputi 70 % dari wilayah nasional; (iii) Terlaksananya penetapan batas wilayah hutan pada skala 1:5.000 dan mengintegrasikannya dengan sistem pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional sepanjang 189.056,6 km; dan (iv) Terlaksananya sosialisasi peraturan per-undangan tanah adat/ulayat pada 34 provinsi dan 539 Kabu-paten/Kota. Untuk mendukung pencapaian sasaran pemba-ngunan tersebut, maka kegiatan *quickwins* untuk Tahun 2015 adalah: (i) Tersedianya tambahan citra tegak resolusi tinggi seluas 17 juta Ha pada akhir Tahun 2015 untuk mendukung penyusunan peta dasar pertanahan; dan (ii) 6-62 Sosialisasi peraturan perundangan tanah adat/ulayat pada 15 provinsi dan 155 Kabupaten/Kota pada Tahun 2015.

Relevan dengan hal dimaksud, dan menurut pemahaman penulis bahwa sebagian lampiran RPJM dimaksud diilhami dan bersumber dari sembilan agenda prioritas pemerintahan Joko Widodo-Jusuf Kalla yang terkenal dengan program Nawacita, yaitu:

(1) menghadirkan kembali negara untuk melindungi segenap bangsa dan memberikan rasa aman pada seluruh warga negara, melalui politik luar negeri bebas aktif, keamanan nasional yang terpercaya dan pembangunan pertahanan negara Tri Matra terpadu yang dilandasi kepentingan nasional dan memperkuat jati diri sebagai negara maritim.

(2) membuat pemerintah tidak absen dengan membangun tata kelola pemerintahan yang bersih, efektif, demokratis, dan terpercaya, dengan memberikan prioritas pada upaya memulihkan kepercayaan publik pada institusi-institusi demokrasi dengan melanjutkan konsolidasi demokrasi melalui reformasi sistem kepartaian, pemilu, dan lembaga perwakilan.

(3) membangun Indonesia dari pinggiran dengan memperkuat daerah-daerah dan desa dalam kerangka negara kesatuan.

(4) menolak negara lemah dengan melakukan reformasi sistem dan penegakan hukum yang bebas korupsi, bermartabat, dan terpercaya.

(5) meningkatkan kualitas hidup manusia Indonesia melalui peningkatan kualitas pendidikan dan pelatihan dengan program "Indonesia Pintar"; serta peningkatan kesejahteraan masyarakat dengan program "Indonesia Kerja" dan "Indonesia Sejahtera" dengan mendorong *landreform* dan program kepemilikan tanah seluas 9 hektar, program rumah kampung deret atau rumah susun murah yang disubsidi serta jaminan sosial untuk rakyat di tahun 2019.

(6) meningkatkan produktivitas rakyat dan daya saing di pasar internasional sehingga bangsa Indonesia bisa maju dan bangkit bersama bangsa-bangsa Asia lainnya.

(7) mewujudkan kemandirian ekonomi dengan menggerakkan sektor-sektor strategis ekonomi domestik.

(8) melakukan revolusi karakter bangsa melalui kebijakan penataan kembali kurikulum pendidikan nasional dengan mengedepankan aspek pendidikan kewarganegaraan, yang menempatkan secara proporsional aspek pendidikan, seperti pengajaran sejarah pembentukan bangsa, nilai-nilai patriotisme dan cinta Tanah Air, semangat bela negara dan budi pekerti di dalam kurikulum pendidikan Indonesia.

(9) memperteguh kebhinnekaan dan memperkuat restorasi sosial Indonesia melalui kebijakan memperkuat pendidikan kebhinnekaan dan menciptakan ruang-ruang dialog antar warga.

#### **D. FAKTOR KENDALA BERSIFAT NON HUKUM**

Untuk selanjutnya, pada bagian ini akan dijelaskan penulis substansi yang berkenaan dengan adanya faktor kendala yang bersifat non hukum. Beberapa faktor kendala yang terjadi di lapangan dan bersumber serta bersifat non hukum ini, menurut pendapat penulis merupakan salah satu faktor kendala yang signifikan dan tentunya dapat mempengaruhi perlambatan terhadap proses dan pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud. Berdasarkan hasil verifikasi penulis di lapangan beberapa faktor kendala yang bersifat faktor non hukum itu, secara garis besar jenis dan kualifikasinya dapat dikelompokkan yaitu:

##### **1. Terjadinya Penafsiran yang Menyimpang<sup>55)</sup>**

Titik kendala yang berasal dari adanya penafsiran yang menyimpang atas pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang dimaksudkan penulis adalah berasal dari faktor yang sifatnya politis. Hal ini dimaksudkan penulis bahwa

---

<sup>55)</sup> Terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang saat ini sedang giat-giatnya dilaksanakan oleh pemerintah yang saat ini sedang berkuasa sering kali ditafsirkan lain dalam spektrum yang bermuatan politis. Pada bagian sebelumnya penulis telah menjelaskan penafsiran yang lain dan keliru itu umumnya berasal dari orang-orang atau kelompok tertentu yang telah memberikan *statement* yang mengatakan bahwa pemerintah saat ini sedang melakukan penebaran pencitraan dan tebar pesona untuk meningkatkan elektabilitas. Terhadap penafsiran yang keliru dalam pendekatan paradigmatis konstitusional, dan hal dimaksud selayaknya sudah merupakan kewajiban pemerintah dalam perspektif moralitas dan hukum. Menurut penulis apa yang telah, sedang dan yang akan dilakukan pemerintah terkait dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud sudah benar dan tepat menurut hukum. Hal ini ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Khususnya sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (1), bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Bandingkan, B. Arief Sidharta, *Hukum dan Logika*, Penerbit Alumni, Bandung, 2002, hlm. 39.

kenyataan yang terjadi di lapangan masih saja terjadi penafsiran yang menyimpang dan keliru terutama dari golongan atau kelompok tertentu yang pada umumnya bersumber dari kalangan dan orang-orang yang berkecimpung dalam ranah politik, selama program pendaftaran tanah sistematis lengkap itu dilaksanakan oleh pemerintah yang saat ini berkuasa oleh kelompok dan golongan tersebut telah ditafsirkan dalam spektrum yang keliru.

Berkenaan dengan hal dimaksud penafsiran yang dimunculkan dari orang-orang, golongan dan kelompok tertentu tersebut bahwa dari apa yang dilaksanakan oleh pemerintah dalam hal melaksanakan pendaftaran tanah tersebut ditafsirkan hanya sebatas menebar aroma pencitraan dan sekaligus melakukan tebar pesona. Dengan adanya penafsiran seperti ini dan berdasarkan hasil pengamatan penulis di lapangan dapat memberikan pengaruh yang bernuansa negatif, sehingga memunculkan sikap dan *attitude* masyarakat yaitu suatu sikap yang apatis dan memberikan respon yang dingin serta tidak bersemangat dalam menanggapi tindak lanjut pelaksanaan program kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut secara empiris di lapangan.

Terkait dengan keadaan di atas, analisis dan pendapat penulis bahwa sesungguhnya program dan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang pada dasarnya ditujukan secara khusus kepada masyarakat yang kurang mampu dan pada umumnya satuan bidang tanah masyarakat yang dilakukan pendaftaran tanahnya tersebut sebagian besar tinggal dan bermukim di wilayah perdesaan, maka dengan parameter seperti ini penulis berpendapat pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis tersebut sudah tepat dan sangat baik untuk segera dikerjakan, dan hal ini tentunya akan memberikan kontribusi nilai yang sangat bermanfaat bagi masyarakat tersebut yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan sekaligus dapat meningkatkan nilai ekonomis terhadap tanah yang telah bersertipikat. Hal ini tentunya pada akhirnya dapat memberikan kontribusi yang positif secara berkelanjutan guna meningkatkan

kesejahteraan masyarakat tersebut dan sekaligus dapat mendorong percepatan guna terwujudnya Negara berkesejahteraan.

Pada sisi lain bahwa tindakan yang telah dilakukan pemerintah saat ini untuk melaksanakan program dan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap itu, jika dianalisis dalam pendekatan paradigmatis konstitusional, bahwa tindakan dimaksud juga sudah tepat dan benar menurut hukum. Hal ini dimaksudkan penulis memang sesungguhnya negara dan pemerintah harus hadir secara pro aktif guna menunaikan amanat salah satu norma hukum yang sifatnya fundamental sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 1 Ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan bahwa kedaulatan berada di tangan rakyat dan dilaksanakan menurut Undang-Undang Dasar. Sekali lagi ditegaskan penulis makna terdalam yang dikehendaki oleh Pasal 1 Ayat (2) Undang-Undang dasar ini secara paradigmatis negara dan pemerintah wajib meneguhkan paham kedaulatan rakyat. Atau dengan kata lain bahwa kehadiran negara dan pemerintah dalam konteks melaksanakan pendaftaran tanah tersebut maka secara mutatis dan mutandis bahwa negara secara konkret telah menunaikan sebagian tugas pokok dan fungsi serta kewenangannya dalam hal meneguhkan paham kedaulatan rakyat dimaksud. Pada sisi lain bahwa pekerjaan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang sedang dilakukan oleh pemerintah saat ini juga sudah tepat dan benar menurut hukum yaitu berdasarkan amanat dan perintah Pasal 19 Ayat (1) UUPA Nomor 5 1960 yang menegaskan untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah

## **2. Belum Tuntasnya Peta Padu Serasi**

Pada bagian ini lebih lanjut akan dijelaskan penulis mengenai faktor kendala utamanya yang berasal atas belum lengkapnya penyajian peta padu serasi untuk Kabupaten/Kota, tentu dalam hal ini termasuk belum lengkapnya peta padu serasi untuk wilayah Kota Batam.

Penyediaan peta padu serasi dalam konteks pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah merupakan data yang sangat dibutuhkan secara teknis di lapangan. Keberadaan peta padu serasi ini dalam pendekatan sistem terutama terkait dengan penyiapan datanya, bahan dasarnya adalah merujuk dan harus ditetapkan berdasarkan Peraturan Daerah (Perda) Kabupaten/Kota, untuk diturunkan dan/atau diderivasi sedemikian rupa dan rinci ke dalam bentuk peta padu serasi.

Berkenaan dengan hal di atas, dan berdasarkan verifikasi penulis di lapangan bahwa produk hukum tentang peta padu serasi tersebut, khususnya untuk wilayah Kota Batam sampai saat ini masih dalam proses pembentukan dan proses pembentukan peta padu serasi dimaksud berdasarkan verifikasi penulis masih memerlukan waktu yang relatif lama, karena secara teknis prosedural untuk pengesahannya harus mendapatkan *approval* (persetujuan) dari pihak kementerian teknis terkait, dalam hal ini ada beberapa kementerian teknis yang terlibat untuk memberikan persetujuan peta padu serasi itu, satu diantaranya yaitu: Kementerian Kehutanan dan Lingkungan Hidup Republik Indonesia; Kementerian Kelautan dan Perikanan Republik Indonesia; Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia; Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia; dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Dalam pada itu, penting dan dibutuhkannya dokumen peta padu serasi terkait dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap, memang secara teknis untuk melakukan pengukuran yang bersifat kadestral yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam, keberadaannya sangat diperlukan dalam konteks menentukan titik koordinat dan titik ikat untuk mendapatkan data yang *valid* terhadap hasil pengukuran terhadap luas satuan bidang tanah dari setiap bidang hak atas tanah yang dilakukan pengukurannya tentu hal ini adalah merupakan salah satu pekerjaan pokok dan penting dalam konteks melaksanakan pekerjaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud, dengan suatu tujuan agar hasil

dari pendaftaran tanah tersebut terkait dengan penerbitan sertipikat (Tanda Bukti Hak) tidak terjadi kekeliruan dan kesalahan yang bersifat fatal, terkait dengan penentuan patok tanda batas, dan juga tidak terjadi kekeliruan dalam penetapan satuan luasnya.

### **3. Integritas Aparat Penyelenggara belum Profesional<sup>56)</sup>**

Untuk selanjutnya, dalam bagian ini penulis akan membentangkan analisis secara garis besar, yaitu terkait dengan unjuk kerja dan integritas para aparat dan petugas penyelenggara pendaftaran tanah yang belum profesional. Kendala yang berhubungan dengan integritas aparat penyelenggara pendaftaran tanah yang belum profesional tersebut, menurut pendapat penulis juga sebagai salah satu faktor kendala yang dapat menghambat terhadap segala upaya percepatan yang sedang giat-giatnya dilakukan oleh Pemerintahan Jokowi, dan hal ini secara paradigmatik konstitusional akan menghambat tercapainya cita-cita dan tujuan nasional sebagaimana telah diamanatkan dalam alinea ke-empat pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, sebagaimana lebih jelas telah dijelaskan penulis pada Bab sebelumnya dalam buku ini.

Relevan dengan hal-hal yang telah diuraikan penulis pada bagian di atas, dalam bagian berikutnya di bawah ini akan dijelaskan penulis beberapa faktor kendala yang dapat dikategorikan pada posisi integritas aparat penyelenggara pendaftaran tanah yang belum profesional itu adalah:

---

<sup>56)</sup> Dari hasil studi lapangan penulis, bahwa keadaan tersebut secara empiris di lapangan masih saja terjadi. Seharusnya pihak Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, tentu dalam hal ini termasuk Kantor Pertanahan Kota Batam secara pro aktif melakukan langkah-langkah pembenahan yang sifatnya revolutif untuk melakukan pembinaan dan sekaligus menempa *skill* dan keterampilan para pegawai melalui berbagai pelatihan dan *workshop*, agar secara cepat terjadi peningkatan kinerja sesuai dengan tugas pokok, fungsi dan kewenangannya. Mengenai hal ini lebih lanjut baca, The Liang Gie, *Pertumbuhan Pemerintahan Daerah di Negara Republik Indonesia*, Gunung Agung, Jakarta, 1968, hlm. 205.

### **a. Sikap dan Attitude Tidak Peduli dan Apatitis**

Mengenai adanya faktor kendala yang berasal dari munculnya sikap dan *attitude* yang tidak peduli dan Apatitis dari aparat penyelenggara pendaftaran tanah tersebut, hal ini dimaksudkan penulis hal itu muncul dari sebagian pegawai dan staf khususnya dari pihak Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, tentu dalam hal tidak terkecuali yang ada dan terdapat pada Kantor Pertanahan Kota Batam. Menurut pendapat penulis keadaan dan situasi ini terjadi asumsi penulis salah satu penyebabnya berasal dari sistem rekrutmen pada saat dilakukannya seleksi penerimaan pegawai dan/atau staf pada saat itu sistem seleksinya belum dilaksanakan secara sungguh-sungguh dengan menggunakan sistem penilaian yang berbasis pada kemampuan, kecakapan dan bidang keilmuan yang disesuaikan dengan tugas, pokok dan fungsi yang dibutuhkan. Pada sisi lain sistem seleksinya juga belum dilakukan oleh pihak independen dan/atau pihak ketiga yang sudah profesional untuk menangani pekerjaan seleksi terhadap kebutuhan pegawai sesuai dengan spesifikasi beban kinerja yang akan dilaksanakan.

Terkait dengan penjelasan di atas, sangat berkesesuaian untuk dilakukan analisis dalam bagian ini, bahwa berkenaan dengan masih rendahnya kualitas *attitude* para pegawai sebagaimana yang dimaksudkan, dalam hal ini pihak Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, saat ini sedang giat-giatnya melakukan langkah pembenahan dengan program reformasi birokrasi. Dari hasil evaluasi kinerja para pegawai di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sebagaimana telah dirilis pada minggu ketiga bulan Maret 2016 yang lalu, bahwa telah diperoleh hasil kinerja atas pelaksanaan reformasi birokrasi tersebut, dengan hasil yang sangat mengembirakan yaitu dengan memperoleh peringkat A. Penilaian yang hasil kinerja para pegawai di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (ATR/BPN) dalam konteks pelaksanaan reformasi birokrasi dimaksud yang menurut pemberitaan pada saat ini, disebutkan telah

terjadi lompatan inovasi pelayanan publik yaitu dengan membuka loket pelayanan secara khusus pada hari libur (*weekend service*) untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam hal pengurusan segala bentuk layanan di bidang pertanahan.

Berkenaan dengan penjelasan di atas, terutama terhadap perolehan nilai dengan peringkat A atas hasil kinerja reformasi birokrasi di lingkungan Kementerian ATR/BPN tersebut, sayangnya tidak diikuti secara nyata dan konkret di lapangan, yaitu dengan memunculkan sikap dan *attitude* serta *behavior* yang benar-benar profesional, tanggap dan bergerak cepat, serta menampilkan sikap yang peduli dalam hal melakukan pelayanan dari segala bentuk layanan publik terutama di lini terdepan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, tentu tidak terkecuali di Kantor Pertanahan Kota Batam. Dalam kaitan ini dapat dijelaskan penulis, bahwa sesungguhnya masih saja terjadi perlambatan atas layanan di bidang pertanahan, seperti pelayanan yang berkaitan dengan proses pendaftaran atas terjadinya peristiwa peralihan hak atas tanah. Keadaan di lapangan untuk melakukan proses pekerjaan ini sering sekali penyelesaian tidak tepat waktu berdasarkan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang telah ditetapkan.

Atas terjadinya situasi dan keadaan ini, bahwa dari hasil verifikasi penulis di lapangan, faktor utama sebagai penyebabnya satu diantaranya disebabkan munculnya sikap dan/atau *attitude*<sup>57)</sup> yang tidak peduli dan sikap yang apatis dari para

---

<sup>57)</sup> Perwujudan *attitude* yang baik dari setiap aparat penyelenggara pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud, ditegaskan kembali oleh penulis adalah merupakan suatu keniscayaan. Harapannya adalah agar semua benturan dan ketertumbatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut tidak terbebani atas suatu sikap dan *attitude* yang tidak baik dari para pegawai dan staf dalam hal melaksanakan semua tahapan dan proses pendaftaran tanah dimaksud. Harus dapat dipahami bahwa dari hasil pendaftaran tanah dimaksud juga akan memberikan pengaruh dalam bentuk yang positif dalam konteks melakukan inovasi untuk melakukan perbaikan peruntukan hak atas tanah. Bandingkan, T. William Patterson, *Land Use Planning Techniques of Implementation*, Van Nostrand Reinhold Company, New York, 1979, hlm. 268.

pegawai dan staf yang melakukan semua tahapan dan proses layanan publik di bidang pertanahan. Relevan dengan penjelasan di atas, hal yang sama juga terjadi dalam konteks pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap, bahwa sikap *attitude* yang tidak peduli dan apatis itu secara nyata dan konkret masih saja terjadi secara empiris di lapangan. Asumsi penulis atas terjadi dan muncul sikap yang demikian, mungkin selama ini para staf dan pegawai umumnya yang berada di lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat itu tidak terbiasa dalam menghadapi suatu program kerja tertentu yang target waktu penyelesaiannya dipatok dan ditetapkan sedemikian rupa untuk diselesaikan dalam tempo secepat-cepatnya.

Pada sisi lain, muncul sikap dan *attitude* yang seperti itu, salah satu penyebabnya mungkin ditimbulkan begitu banyak waktu habis untuk mengerjakan semua tahapan yang harus dilakukan untuk pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap, dan secara bersamaan besar *salary* dan/atau penghasilan yang akan diterima oleh para pegawai itu tidak mengalami peningkatan. Dengan masih munculnya keadaan dan situasi seperti penulis salah satu jalan solusi dan/atau penyelesaiannya adalah dengan menerapkan sistem penggajian dengan menerapkan pendekatan dan prinsip *merit system*. Artinya dengan model *merit system* ini, maka kepada para pegawai yang rajin dan mempunyai kinerja yang baik, tentu akan memperoleh dan mendapat penghasilan yang besar. Sedangkan bagi pegawai dan/atau staf yang malas dan tidak mempunyai kepedulian terhadap beban kinerja, maka akan memperoleh penghasilan yang kecil.

### ***b. Lambat Mengikuti Perkembangan Arus Informasi dan Teknologi Mutakhir***

Lebih lanjut, pada bagian ini penulis akan menjelaskan secara garis besar yaitu atas situasi dan keadaan masih lambatnya pergerakan sikap para pegawai dan staf di lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, tentu tidak terkecuali hal ini juga terjadi di lingkungan Kantor Pertanahan

Kota Batam. Terkait dengan substansi ini yang akan dianalisis penulis, lebih lanjut penekanan dan titik pusat pembahasannya akan difokuskan atas masih terjadinya perlambatan para pegawai dan staf khususnya di lingkungan Kantor Pertanahan Kota Batam untuk mengikuti perkembangan arus informasi dan teknologi mutakhir. Atas keadaan ini menurut hemat penulis juga akan memberikan kontribusi pengaruh atas melambatnya pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap khususnya di wilayah Kota Batam.

Terkait dengan penjelasan di atas, dan berdasarkan hasil verifikasi penulis di lapangan, sikap para pegawai dan staf tersebut, dalam kenyataannya dalam hal pemanfaatan atas perkembangan arus informasi dan teknologi mutakhir itu memang secara empiris di lapangan diikuti dan direspon dengan cepat oleh para pegawai dan staf tersebut, hanya saja dalam konteks pemanfaatannya belum diarahkan kepada hal-hal sifatnya produktif guna mendukung peningkatan kinerja yang terkait dengan pelayanan publik di bidang pertanahan. Seharusnya, dalam konteks pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud, atas perkembangan arus informasi dan teknologi tersebut, secara fungsional dapat dimanfaatkan untuk peningkatan kinerja layanan publik khususnya di bidang pertanahan.

Pada sisi lain, terkait dengan substansi yang sedang dibahas ini, pada waktu yang bersamaan kemampuan perangkat yang berhubungan dengan kemajuan arus informasi dan teknologi ternyata di lapangan sebagian besar perangkat dalam skala yang sifatnya *hardware* yang ada dan terdapat di lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota kemampuan spesifikasi perangkat tersebut belum ditingkatkan kapasitasnya. Sehingga dengan kondisi yang seperti ini, terhadap upaya untuk meningkatkan kualitas informasi data tanah yang lengkap, komprehensif dan akurat dalam pelaksanaannya secara empiris di lapangan masih saja belum terjadi peningkatan kualitas.

Dalam pada itu, dapat dijelaskan khusus yang berkenaan dengan masih melambatnya respon konkret dari pihak-pihak penyelenggara pendaftaran tanah tentu dalam hal ini pihak

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan seluruh jajaran di bawahnya dalam hal ini tentu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional untuk tingkat Provinsi dan/atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, pada kenyataannya belum maksimal untuk menerapkan atas perkembangan arus informasi dan teknologi mutakhir itu, terutama analisisnya dikaitkan dengan belum disiapkannya suatu pekerjaan penting dan fundamental yaitu dalam menyajikan data pertanahan yang berbasis *online system* dan/atau disebut daring (dalam jaringan) dengan menggunakan perangkat Informasi dan Teknologi (IT) yang terkini. Sehingga dengan keadaan seperti ini suatu program yang sifatnya strategis yaitu dengan menyajikan data pertanahan dengan istilah *Land Information System* (LIS) yang selama ini telah diprogram oleh pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, sampai saat ini pada kenyataannya program strategis itu belum juga terwujud sebagaimana mestinya.

### **c. Tekanan dari Faktor Tertentu<sup>58)</sup>**

Pada bagian akhir dalam bab IV buku ini, yaitu pembahasannya difokuskan dan/atau dititik beratkan untuk menganalisis mengenai beberapa faktor kendala yang diasumsikan dapat mempengaruhi perlambatan atas pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap itu, kemudian selanjutnya

---

<sup>58)</sup> Faktor hambatan/kendala yang bersifat non hukum satu diantaranya yaitu adanya tekanan dari faktor tertentu, dari hasil verifikasi penulis di lapangan keadaan dimaksud masih saja terjadi di lapangan. Seharusnya dengan sistem yang sudah mulai dilakukan pembenahan secara terprogram khususnya di lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk di Kantor Pertanahan Kota Batam, keadaan yang demikian sudah tidak ada lagi. Tekanan dari faktor tertentu sebagaimana telah dijelaskan penulis pada bagian di atas adalah masih terdapatnya para *broker* dan spekulan yang menawarkan pengurusan jasa pelayanan di bidang pertanahan. Khusus terhadap kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud dengan masih adanya terjadi hal-hal yang demikian diasumsikan akan memberikan pengaruh negatif kepada masyarakat sehingga terjadi perlambatan dalam konteks memberhasilkan pendaftaran tanah tersebut. Mengenai hal ini, bandingkan juga, Andi Hamzah, dkk, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1992, hlm. 10-11.

dalam bagian ini akan dibahas faktor kendala yang berupa adanya tekanan dari faktor lainnya dan/atau faktor tertentu di luar beberapa faktor kendala sebagaimana yang telah dijelaskan penulis pada bagian di atas. Terkait dengan hal ini, untuk itu penulis akan memberikan penjelasan khususnya terkait dengan adanya tekanan dari faktor tertentu sebagaimana disajikan penulis pada bagian di bawah ini. Terkait dengan ini substansi pokok yang akan dijelaskan adanya indikasi dan patut diduga, yang disinyalir masih terjadinya praktik transaksional dalam hal melaksanakan pos tertentu atas pelayanan di bidang pertanahan.

Atas asumsi sebagaimana yang dijelaskan penulis pada bagian di atas, hal itu memang masih terjadi di luar sistem Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Lazimnya praktik transaksional itu dilakukan oleh pihak dan/atau oknum tertentu di luar Kantor Pertanahan, yang selama ini masih saja ada di lapangan, dengan istilah praktik itu dijalankan oleh seseorang yang disebut sebagai *broker* dan/atau calo. Keadaan dan situasi ini menurut pendapat penulis tidak dapat dibiarkan. Menurut pendapat penulis pihak yang berwenang tentu dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat harus segera proaktif untuk melakukan gerakan dan tindakan yang sifatnya revolutif untuk segera memberantas praktik-praktik liar yang bersifat transaksional dari segala bentuk dan jenis layanan publik yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Salah satu tindakan untuk melakukan pemberantasan atas praktik transaksional itu, langkah awal tentu secara internal pihak Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota itu harus menerapkan secara konsisten, terbuka dan bertanggung jawab untuk melakukan Pengawasan Melekat (Waskat) yang ditujukan kepada seluruh staf, pegawai dan seluruh pejabat struktural, agar dalam melaksanakan seluruh pos layanan publik di Kantor Pertanahan wajib dilaksanakan secara benar-benar dan sungguh-sungguh yang pelaksanaannya harus berdasarkan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang telah ditetapkan.

Langkah tindakan berikutnya memberikan dan/atau menjatuhkan sanksi yang berat dan tegas kepada semua pegawai, staf dan semua pejabat struktural yang secara nyata telah terbukti melakukan pelanggaran dan telah melakukan kolaborasi dengan para spekulasi, *broker* dan/atau para calo yang menjalankan praktik transaksional terhadap semua pos layanan publik di bidang pertanahan.

Langkah lanjutan dalam melakukan pemberantasan praktik transaksional dimaksud, kepada pihak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat wajib mencontohkan sikap dan perilaku serta kepribadian hidup sederhana dan apa adanya, dan tidak menampilkan sikap hidup yang glamor dan serba dalam kemewahan. Budaya ini menurut pendapat penulis merupakan faktor yang menentukan dalam, melakukan pemberantasan praktik-praktik transaksional, karena budaya ini sudah sesuai dengan budaya dalam kehidupan bermasyarakat dengan mengutamakan kepada pendekatan kehidupan yang paternalistik, artinya pemimpin harus menunjukkan contoh kepada bawahannya atas hal-hal yang bersifat kebaikan. Sejalan dengan hal ini, pada waktu yang bersamaan untuk melakukan pemberantasan praktik-praktik transaksional itu, tentu secara cepat harus menerapkan semua bentuk layanan di bidang pertanahan itu dikelola dan dilaksanakan dengan menggunakan penerapan *online system* dan/atau daring. Dalam hal ini semua bentuk pembayaran yang diwajibkan berdasarkan ketentuan yang berlaku pelaksanaan transaksi pembayarannya harus dilakukan dengan melaksanakan transfer secara *online system*.<sup>59)</sup>

---

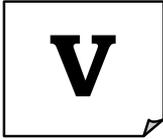
<sup>59)</sup> Segala langkah dan kebijakan rekonstruksi untuk melakukan percepatan peningkatan kualitas dan kemampuan spesifikasi terhadap semua perangkat Informasi dan Teknologi (IT), di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Republik Indonesia dan di seluruh jajaran Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, maupun jajaran Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, saat ini harus segera ditingkatkan spesifikasinya. Kebijakan ini seharusnya merupakan bagian dari program reformasi birokrasi. Salah satu hasil akhir atas peningkatan kualitas dan kemampuan spesifikasi perangkat IT dimaksud juga merupakan parameter yang menentukan dalam upaya mempercepat sistem informasi data tentang tanah secara komprehensif (*Land*

Berdasarkan penjelasan di atas khususnya untuk menemukan solusi dan jalan penyelesaian secara konstruktif guna melakukan percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut, menurut pendapat penulis langkah penyelesaian yang tepat adalah dengan menggunakan teori H.L.A Hart. Hart menegaskan dalam teorinya secara singkat dapat disimpulkan bahwa dalam menegakan hukum dalam pendekatan hukum positif (*positivisme*), yang dalam pelaksanaannya semua produk peraturan hukum dimaksud harus dilaksanakan apa adanya sesuai dengan yang diperintahkan dalam substansi undang-undang tersebut dengan mengutamakan prinsip dan ciri negara hukum, bahwa Indonesia adalah negara hukum.



---

*Information System*)-LIS. Pada sisi lain, program ini juga sangat berhubungan dengan pembenahan administrasi layanan bidang pertanahan, birokrasi dalam konteks meningkatkan pelayanan publik di bidang pertanahan. Khusus tentang hal ini, baca dan bandingkan, Robert B. Seidman, *The State, Law and Development*, ST. Martin's Press, New York: 1978, hal.224.



## Penutup

---

Pada Bab V buku ini adalah merupakan bab penutup. Sebagaimana lazimnya dalam bab penutup ini pada intinya akan disajikan penulis dua komponen substansi yang bersifat penting. Dua substansi yang akan disajikan dalam bagian penutup ini, adalah merupakan kesimpulan dan sekaligus saran, yaitu atas hasil pembahasan terhadap tiga permasalahan yang telah dilakukan analisisnya. Berkenaan dengan hal dimaksud, maka pada bagian di bawah ini penulis akan menyajikan tiga kesimpulan dan saran sebagaimana lebih lanjut dipaparkan penulis pada bagian di bawah ini.

Terkait dengan postulat dan konstruksi pengaturan hukum dalam konteks pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud, terutama dari sisi proses pembentukannya (*law making process*), harus merujuk dan berdasarkan kepada nilai-nilai Pancasila sebagai Dasar Negara, pandangan hidup bangsa dan negara, jiwa dan kepribadian bagi seluruh bangsa dan negara Indonesia (*philosophy of paradigm*), berdasarkan kepada amanat dan perintah norma-norma hukum yang terkandung dalam konstitusi negara yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (*constitutional of paradigm*), dan juga harus berdasarkan prinsip Indonesia adalah negara hukum (*juridical of paradigm*). Dalam pada itu, dapat juga disimpulkan bahwa dalam tataran peraturan perundang-undangan yang sifatnya organik bahwa pengaturan hukum yang digunakan sebagai dasar pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap itu dinilai sudah cukup memadai, sebagai

mana diatur dan ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, khususnya sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 19 yang mengatur mengenai pendaftaran tanah, dan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam pada itu, dapat disimpulkan, bahwa untuk menjamin kepastian alokasi anggaran dalam APBN dan APBD, pengaturan hukumnya tidak cukup dengan Peraturan Pemerintah. Dalam pada itu, disimpulkan penulis berkenaan dengan proses pembentukan hukum (*law making process*), khususnya tentang pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut mengutamakan teori Jeremy Bentham, yang terkenal dengan teori kebahagiaan (*utilitarianisme*).

Terkait dengan implementasi atas pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap khususnya di Kota Batam dapat disimpulkan khususnya ditujukan kepada aparat pelaksana penyelenggara pendaftaran tanah dimaksud, tentu dalam hal ini pihak Kantor Pertanahan Kota Batam sebagai penyelenggara tunggal, dalam pelaksanaannya harus mengimplementasikan empat elemen penting secara empiris di lapangan yaitu:

- melaksanakan sesuai dengan postulat dan konstruksi politik hukum berdasarkan nilai-nilai kelima sila Pancasila sebagai Dasar Negara (*philosophy of paradigm*);
- melaksanakan pendaftaran tanah dimaksud secara konsisten, bertanggung jawab, berkesinambungan, terus menerus dan berkelanjutan;
- melaksanakan koordinasi yang terintegratif dengan seluruh pihak dan instansi terkait; dan
- mengupayakan keterjaminan adanya dukungan politik hukum anggaran yang bersumber dari APBN dan APBD secara berkesinambungan dan berkelanjutan.

Sejalan dengan hal ini, dapat disimpulkan teori yang tepat untuk digunakan dalam konteks implementasi pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut yaitu dengan menggunakan teori

Talcott Parsons, yang terkenal dengan teori, bahwa untuk menegakan hukum, dalam pelaksanaannya harus mengedepankan tindakan koordinasi yang terintegrasi.

Sedangkan untuk kesimpulan ketiga berkaitan dengan faktor kendala dan/atau hambatan dalam melaksanakan program dan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud pada prinsipnya dipengaruhi oleh beberapa faktor-faktor kendala bersifat internal, yang meliputi:

- belum tanggapnya para pegawai dan staf untuk segera menyikapi dan melaksanakan program pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut;
  - belum tersedianya data lengkap peta bidang tanah; dan
  - informasi data tanah tidak lengkap.
- Faktor kendala yang bersifat eksternal:
- sulitnya melakukan koordinasi yang terintegratif dengan instansi terkait;
  - belum maksimalnya dukungan anggaran pendamping dari APBD; dan
  - melemahnya partisipasi aktif masyarakat.

Kendala yang bersifat hukum yaitu masih melambatnya proses pembentukan pengaturan hukum yang mengatur secara khusus mengenai petunjuk teknis operasional pelaksanaan pendaftaran dimaksud.

Kendala bersifat non hukum yang meliputi:

- masih terjadinya penafsiran yang menyimpang;
- belum tuntasnya peta padu serasi;
- masih adanya integritas aparat penyelenggara belum profesional.

Dalam pada itu, untuk mengatasi permasalahan dimaksud penulis menyimpulkan sangat tepat digunakan teori L.A. H. Hart, yang menegaskan bahwa hukum ditegakkan harus bersamaan dengan sikap dan moral yang baik dari aparat penegak hukum.

Beranjak dan berdasarkan tiga kesimpulan sebagaimana telah disajikan penulis pada bagian di atas, untuk selanjutnya

pada bagian akhir bab penutup ini penulis akan menyampaikan saran sebagaimana dipaparkan pada bagian di bawah ini.

Khusus mengenai peraturan hukum pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud, terutama untuk memberikan jaminan ketersediaan anggaran yang berkesinambungan dan berkelanjutan, disarankan penulis agar secepatnya Pemerintah bersama Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia (DPR-RI) segera mengajukan Rancangan Undang-Undang (RUU) untuk melakukan perubahan Pasal 19 ayat (1) mengenai Pendaftaran Tanah agar diatur dalam bentuk Undang-Undang. Untuk mempercepat hal ini, substansi mengenai pendaftaran tanah yang harus diatur dalam Undang-Undang itu norma hukumnya dapat diatur dan ditetapkan dalam Rancangan Undang-Undang Tentang Pertanahan yang saat ini sudah masuk dalam Program Legislasi Nasional (Prolegnas) dan saat ini pula telah terbentuk Panitia Khusus (Pansus) di bawah Komisi II Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia (DPR-RI).

Terkait dengan implementasi dan/atau pelaksanaan terhadap program dan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap khususnya di Kota Batam, agar dalam pelaksanaannya mengedepankan koordinasi yang terintegrasi dengan semua pihak dan instansi lain terkait dan berhubungan dengan kegiatan pendaftaran tanah dimaksud, untuk efektivitasnya dalam pelaksanaannya dikoordinir melalui Tim Terpadu (Timdu) dengan melakukan rapat-rapat teknis yang terjadwal, berkesinambungan dan berkelanjutan. Dalam pada itu, disarankan pula kepada aparat penyelenggara pendaftaran tanah tersebut yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, termasuk Kantor Pertanahan Kota Batam dalam konteks melaksanakan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut harus dan tetap memegang teguh postulat dan konstruksi politik hukum pendaftaran tanah yang mengutamakan implementasi nilai-nilai Pancasila sebagai Dasar Negara (*philosophy of paradigm*), perintah dan amanat Konstitusi Negara yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (*constitutional of paradigm*), dan melaksanakan prinsip Indonesia adalah Negara hukum (*juridical of*

*paradigm*). Untuk mengatasi berbagai faktor kendala, baik itu bersifat internal maupun eksternal, faktor kendala yang bersifat hukum, dan faktor kendala yang bersifat non hukum, untuk mengatasi dan sekaligus menemukan solusi penyelesaiannya disarankan khususnya kepada aparat penyelenggara pendaftaran tanah sistematis lengkap yang secara tunggal dilaksanakan oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat termasuk Kantor Pertanahan Kota Batam, agar dalam pelaksanaannya mengutamakan koordinasi yang terintegrasi dengan semua pihak dan instansi terkait, serta dengan mengedepankan pendekatan yang membumi, populis dan humanis.

Lebih lanjut, disarankan penulis untuk menemukan solusi dan penyelesaian yang konstruktif atas permasalahan dimaksud dalam pelaksanaannya harus menggunakan teori H.L.A Hart sebagai *applied theory*. Terkait hal ini, Hart mengatakan bahwa suatu produk peraturan perundang-undangan sekaligus merupakan hukum dalam ranah penegakan hukum positif (*positivisme*) dan produk hukum mana adalah merupakan perintah yang diberlakukan suatu rezim penguasa pemerintahan yang sah, dan pengabdian puncak dari hukum itu adalah untuk dan demi kepentingan manusia dan kemanusiaan. Lebih lanjut, kata Hart bahwa hukum yang merupakan perintah itu, harus ditegakkan sebagaimana mestinya menurut prinsip-prinsip teori hukum positif, yang mengutamakan kepada penegakan hukum dalam pendekatan *positivisme* hukum, yang menurut Hart bahwa penegakan hukum itu tidak ada hubungannya dengan moral aparat penegak hukum. Artinya, menurut Hart bahwa dalam konteks penegakan hukum dimaksud harus dipisahkan dengan persoalan moral. Berdasarkan teori Hart ini penulis tidak sepenuhnya sependapat, menurut pikiran dan pendapat penulis bahwa penegakan hukum yang mengutamakan kepada pendekatan *positivisme* tersebut juga harus diikuti secara bersamaan dengan perwujudan moral yang baik dari setiap aparat dan petugas pelaksana hukum dengan mengedepankan pendekatan yang membumi, populis dan humanis. Dasar pemikiran penulis ini lebih mengutamakan kepada keberhasilan dalam pelaksanaan

pengaturan hukum itu sendiri, terutama yang terkait dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap khususnya di Kota Batam, agar supaya tujuan pokok (*first goal*) untuk mempercepat tercapainya maksud dan tujuan yaitu dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan rasa kebahagiaan kepada masyarakat atas satuan bidang hak atas tanahnya yang telah dilakukan pendaftaran dalam rangka penerbitan sertipikat (Tanda Bukti Hak).



## Pustaka Acuan

---

---

### A. BUKU-BUKU

- A.A. Oka Mahendra. 1996. *Menguak Masalah Hukum, Demokrasi dan Pertanahan*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- A.P. Parlindungan. 1981. *Kapita Selekta Hukum Agraria*. Bandung: Penerbit Alumni.
- , 1983. *Suatu Land Use Planning yang Didambakan*. Medan: USU Press.
- , 1984. *Serba-Serbi Hukum Agraria*. Bandung: Penerbit Alumni.
- , 1989. *Hak Pengelolaan Menurut U.U.P.A (Undang-Undang Pokok Agraria)*. Bandung: Mandar Maju.
- , 1990. *Landreform di Indonesia, Strategi dan Sasarannya*. Bandung: Penerbit Alumni.
- , 1991. *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- , 2009. *Pendaf-taran Tanah Indonesia (berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997) dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998)*. Bandung: Mandar Maju.
- Abdurrahman. 1983. *Beberapa Aspekta Tentang Hukum Agraria, Seri Hukum Agraria V*. Bandung: Penerbit Alumni. –
- , 1984. *Kedudukan Hukum Adat dalam Perundang-Undangan Agraria*. Jakarta: Akademika Pressindo.
- Achmad Sodiki. 2013. *Politik Hukum Agraria*. Jakarta: Konstitusi Press.
- Adam Podgorecki dan Christopher J. Whelan. 1987. *Pendekatan Sosiologis Terhadap Hukum*. Jakarta: Bina Aksara.

- Alwi Hasan. 2001. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Andi Hamzah, dkk. 1992. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Arie Sukanti Hutagalung. 1985. *Program Redistribusi Tanah di Indonesia, Suatu Sarana ke Arah Pemecahan Masalah Penguasaan Tanah dan Pemilikan Tanah*. Jakarta: Rajawali.
- Badudu-Zain. 2001. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Benda-Beckmann, Franz von. 2000. *Properti dan Kesenambungan Sosial*. Jakarta: Grasindo.
- Bernard Arief Sidharta. 2000. *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum, Sebuah Penelitian Tentang Fundasi Kefilsafatan dan Sifat Keilmuwan Ilmu Hukum Sebagai Landasan Pengembangan Ilmu Hukum Nasional Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- , 2002. *Hukum dan Logika*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Black, Henry Campbell. 1990. *Black's Law Dictionary With Pronunciations*, Sixth Edition. USA: West Group.
- Boedi Harsono. 2002. *Reformasi Pertanahan, Pemberdayaan Hak-Hak Atas Tanah Ditinjau dari Aspek Hukum, Sosial, Politik, Ekonomi, Hankam, Teknis, Agama, dan Budaya*. Penyunting: Brahmana Adhie, dan Hasan Basri Nata Menggala. Bandung: Mandar Maju.
- Brannen, Julia. 2002. *Memadu Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Bruggink, J.J. H., alih bahasa Arief Sidharta. 1999. *Refleksi Tentang Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Bungin, Burhan. 2003. *Analisis Data Penelitian Kualitatif, Pemahaman Filosofis dan Metodologis ke Arah Penguasaan Model Aplikasi*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- C.F.G. Sunaryati Hartono. Tanpa tahun. *Hukum Ekonomi Pembangunan Indonesia*. Bandung: Bina Cipta.
- Deddy Supriady Bratakusumah Riyadi. 2003. *Perencanaan Pembangunan Daerah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

- Djoko Prakoso, Budiman Adi Purwanto. 1985. *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agrari*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Eddy Ruchiyat. 1986. *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Effendi Peranginangin. 1982. *Praktek Hukum Agraria, Mengamankan Hak Atas Tanah*. Jakarta: ESA Study Club.
- G. Kartasapoetra, dkk. 1991. *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta: Rineka Cipta.
- H. Abdurrahman Soejono. 2003. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- H. Lili Rasjidi, Ira Rasjidi. 2001. *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- H. Mastra Liba. 2002. *Pikiran, Pandangan, dan Pantauan Mengenai HAM Menuju Good Governance, Rakyat Reformis Menggugat Tegaknya Hukum dan HAM*. Jakarta: Yayasan Annisa.
- H. Noeng Muhadjir. 2002. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Edisi IV. Yogyakarta: Rake Sarasin.
- H.A. Dj. Nihin. 1999. *Paradigma Baru Pemerintahan Daerah Menyongsong Millenium Ketiga*. Jakarta: Mardi Mulyo.
- Hartono Widodo Judiantoro. 1983. *Mencari Hukum, Suatu Pemikiran*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Herman Rajagukguk. Tanpa tahun. *Peranan Hukum Dalam Pembangunan Ekonomi, 1, 2 dan 3*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Hery Susanto, dkk. 2003. *Otonomi Daerah dan Kompetensi Lokal*. Jakarta: Millenium Publisher.
- Hustiati. 1990. *Agrarian Reform di Philipina dan Perbandingannya dengan Landreform di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Idham. 2005. *Kebijakan Hukum Pertanahan Anti Wong Cilik, Analisis Peraturan Presiden No. 36/2005, Mitra Kebijakan Tanah Indonesi*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.

- , 2005. *Paradigma Pembentukan Undang-Undang*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- , 2013. *Implementasi Politik Hukum Agraria-Pertanahan, Pelaksanaan Sertifikasi Tanah Perdesaan, Analisis dari Pengalaman Praktik Sebagai Anggota DPR-RI Periode 2004-2009, dalam Perspektif Revolusi Politik Anggaran untuk Meneguhkan Paham Kedaulatan dan Mewujudkan Kesejahteraan Rakyat*, Bandung: Penerbit Alumni.
- , 2014. *Konsolidasi Tanah Perkotaan dalam Perspektif Otonomi Daerah Guna Meneguhkan Kedaulatan Rakyat dan Negara Berke-sejahteraan*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Iman Soetiknjo. 1994. *Politik Agraria Nasional, Hubungan Manusia dengan Tanah yang Berdasarkan Pancasila*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- J. Kaloh. 2002. *Mencari Bentuk Otonomi Daerah, Suatu Solusi dalam Menjawab Kebutuhan Lokal dan Tantangan Global*. Jakarta: Rhineka Cipta.
- Jemmy Rumengan dan Idham. 2015. *Metodologi Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif*. Bandung: Cipta Pustaka Media.
- Jujun S. Suriasumantri. 1999. *Ilmu dalam Perspektif, Sebuah Kumpulan Karangan Tentang Hakekat Ilmu*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- Koesnadi Hardjasoemantri. 1994. *Hukum Tata Lingkungan*, Edisi VI, Cet. Ke-11. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Lawrence M. Friedman. 2001. *American Law an Introduction*, Second Edition. Alih bahasa: Wishnu Basuki, *Hukum Amerika Sebuah Pengantar*. Jakarta: Tata Nusa.
- M. Solly Lubis. 2000. *Politik dan Hukum di Era Reformasi*. Bandung: Mandar Maju.
- Maria S.W. Sumardjono. 2001. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Buku Kompas, Jakarta: 2001.
- Mochtar Kusumaatmadja. 2002. *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan*. Bandung: Penerbit Alumni

- Moh. Mahfud MD. 2017. *Politik Hukum di Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Muhammad Yamin dan Abd. Rahim Lubis. 2004. *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Bangsa Press.
- Nurmadjito. 2009. *Refleksi Hukum Birokrasi*. Jakarta: Indonesia satu.
- Oloan Sitorus, Nomadyawati. 1995. *Hak Atas Tanah dan Kondominium*. Jakarta: Dasamedia Utama.
- , Balans Sebayang. 1996. *Konsolidasi Tanah Perkotaan Suatu Tinjauan Hukum*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- P. Davis, Kenneth. 1976. *Land Use*. New York: McGraw-Hill Book Company.
- Patterson, T. William. 1979. *Land Use Planning Techniques of Implementation*. New York: Van Nostrand Reinhold Company.
- Purnadi Purbacaraka dan A. Ridwan Halim. 1983. *Sendi-Sendi Hukum Agraria*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Raldi Hendro Koestoer. 1997. *Perspektif Lingkungan Desa-Kota, Teori dan Kasus*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Riduan Syahrani. 1999. *Rangkuman Inti Sari Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Romli Atmasasmita. 2012. *Teori Hukum Integratif, Rekonstruksi Terhadap Teori Hukum Pembangunan dan Teori Hukum Progresif*. Yogyakarta: Genta Publishing.
- Ronny Kountur. 2003. *Metode Penelitian untuk Penulisan Skripsi dan Tesis*. Jakarta: PPM.
- Sajuti Thalib. 1985. *Hubungan Tanah Adat dengan Hukum Agraria di Minangkabau*. Jakarta: Bina Aksara.
- Samuel P. Huntington. 2002. *Benturan Antar Peradaban dan Masa Depan Politik Dunia*. Yogyakarta: Qalam.
- Satjipto Rahardjo. 2002. *Sosiologi Hukum, Perkembangan Metode dan Pilihan Masalah*. Surakarta: Universitas Muhammadiyah.
- Seidman, Robert B. 1978. *The State, Law and Development*. New York: St. Martin's Press.

- Sidi Gazalba. 1978. *Sistematika Filsafat, Pengantar Kepada Dunia Filsafat, Teori Pengetahuan Metafisika, Teori Nilai*, Buku IV. Jakarta: Bulan Bintang.
- Soedjendro, Kartini. 2001. *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*. Yogyakarta: Kanisius.
- Soerjono Soekanto, Sri Mamudji. 2003. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soerjono Soekanto. 1990. *Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum Empiris*. Jakarta: Ind-Hill-Co.
- ST. Remy Sjahdeini. 1999. *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Sudargo Gautama. 1990. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sudikno Mertokusumo. 1993. *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- . 1999. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Syafruddin Kallo. 2004. *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Pustaka Bangsa Press.
- T.O. Ihromi. 1986. *Bianglala Hukum, Hukum dan Antropolgi, Hukum dan Integrasi Bangsa, Hukum dan Kedudukan Wanita, Antropologi Hukum dan Polisi, Wanita dan Kesadaran Hukum*. Bandung: Tarsito.
- The Liang Gie. 1968. *Pertumbuhan Pemerintahan Daerah di Negara Republik Indonesia*. Jakarta: Gunung Agung.
- W. Friedmann. 1953. *Legal Theory*. London: Stevens & Sons Limited.
- Y.W. Sunindhia, Ninik Widiyanti. 1988. *Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*. Jakarta: Bina Aksara.
- Yando Zakaria, dkk. 2001. *Mensiasati Otonomi Daerah Demi Pembaharuan Agraria*. Yogyakarta: Lapera Pustaka Utama.

**B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

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

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, Tentang Penataan Ruang.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015, Tentang Badan Pertanahan Nasional.

Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018, Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah.

Petunjuk Teknis Nomor 1069/3.1-100/IV/2018, Tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2018.



## **Lampiran 1**

**UNDANG-UNDANG No. 5 TAHUN 1960  
TENTANG  
PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

**Menimbang :**

- a. bahwa di dalam Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupannya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur;
- b. bahwa hukum agraria yang masih berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan dan sebagian dipengaruhi olehnya, hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara di dalam menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini serta pembangunan semesta;
- c. bahwa hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, dengan berlakunya hukum adat di samping hukum agraria yang didasarkan atas hukum barat;
- d. bahwa bagi rakyat asli hukum agraria penjajahan itu tidak menjamin kepastian hukum;

**Berpendapat :**

- a. bahwa berhubung dengan apa yang tersebut dalam pertimbangan-pertimbangan di atas perlu adanya hukum agraria nasional, yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama;
- b. bahwa hukum agraria nasional harus memberi kemungkinan akan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa, sebagai yang dimaksud di atas dan harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria;
- c. bahwa hukum agraria nasional itu harus mewujudkan penjaminan dari pada Ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, Kebangsaan, Kerakyatan dan Keadilan Sosial, sebagai azas kerohanian Negara dan cita-cita bangsa seperti yang tercantum di dalam Pembukaan Undang-undang Dasar;

- d. bahwa hukum agraria tersebut harus pula merupakan pelaksanaan dari pada Dekrit Presiden tanggal 5 Juli 1959, ketentuan dalam pasal 33 Undang-Undang Dasar dan Manifesto Politik Republik Indonesia, sebagai yang ditegaskan dalam Pidato Presiden tanggal 17 Agustus 1960, yang mewajibkan Negara untuk mengatur pemilikan tanah dan memimpin penggunaannya, hingga semua tanah di seluruh wilayah kedaulatan bangsa dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, baik secara perseorangan maupun secara gotong-royong;
- e. bahwa berhubung dengan segala sesuatu itu perlu diletakkan sendi-sendi dan disusun ketentuan-ketentuan pokok baru dalam bentuk undang-undang yang akan merupakan dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional tersebut di atas;

**Memperhatikan :**

Usul Dewan Pertimbangan Agung Sementara Republik Indonesia No. 1/ Kpts/Sd/II/60 tentang Perombakan Hak Tanah dan Penggunaan Tanah;

**Mengingat :**

- a. Dekrit Presiden tanggal 5 Juli 1959;
- b. Pasal 33 Undang-Undang Dasar;
- c. Penetapan Presiden No. 1 tahun 1960 (Lembaran Negara 1960 No.10) tentang Penetapan Manifesto Politik Republik Indonesia tanggal 17 Agustus 1959 sebagai Garis-garis besar daripada haluan Negara, dan Amanat Presiden tanggal 17 Agustus 1960;
- d. Pasal 5 jo. 20 Undang-Undang Dasar;

**Dengan persetujuan  
Dewan Perwakilan Rakyat Gotong Royong**

**Memutuskan :****Dengan mencabut :**

1. "Agrarische Wet" (Staatsblad 1870 No. 55) sebagai yang termuat dalam pasal 51 "Wet op de Staatsinrichting van Nederlands Indie" (Staatsblad 1925 No. 447) dan ketentuan dalam ayat-ayat lainnya dari pasal itu;
2.
  - a. "Domeinverklaring" tersebut dalam pasal 1 "Agrarisch Besluit" (Staatsblad 1870 No. 118);
  - b. "Algemene Domeinverklaring" tersebut dalam Staatsblad 1875 No. 119A;

- c. "Domeinverklaring untuk Sumatera" tersebut dalam pasal 1 dari Staatsblad 1874 No. 94f;
  - d. "Domeinverklaring untuk keresidenan Menado" tersebut dalam pasal 1 dari Staatsblad 1877 No. 55;
  - e. "Domeinverklaring untuk residentie Zuider en Oosterafdeling van Borneo" tersebut dalam pasal 1 dari Staatsblad 1888 No. 58;
3. Koninklijk Besluit tanggal 16 April 1872 No. 29 (Staatsblad 1872 No. 117) dan peraturan pelaksanaannya;
  4. Buku ke-II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek yang masih berlaku pada mulai berlakunya Undang-undang ini;

**Menetapkan :**

**UNDANG-UNDANG tentang PERATURAN DASAR  
POKOK-POKOK AGRARIA**

**PERTAMA**

**Bab I**

**DASAR-DASAR DAN KETENTUAN-  
KETENTUAN POKOK**

**Pasal 1**

- (1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
- (2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
- (3) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.
- (4) Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air.
- (5) Dalam pengertian air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia.
- (6) Yang dimaksud dengan ruang angkasa ialah ruang di atas bumi dan air tersebut pada ayat (4) dan (5) pasal ini.

### **Pasal 2**

- (1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :
  - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
  - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
  - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.
- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

### **Pasal 3**

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

### **Pasal 4**

- (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.
- (3) Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.

#### **Pasal 5**

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

#### **Pasal 6**

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

#### **Pasal 7**

Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

#### **Pasal 8**

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 diatur pengambilan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi, air dan ruang angkasa.

#### **Pasal 9**

- (1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2.
- (2) Tiap-tiap warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

#### **Pasal 10**

- (1) Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.

- (2) Pelaksanaan dari pada ketentuan dalam ayat (1) ini akan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundangan.
- (3) Pengecualian terhadap azas tersebut pada ayat (1) pasal ini diatur dalam peraturan perundangan.

**Pasal 11**

- (1) Hubungan hukum antara orang, termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu akan diatur, agar tercapai tujuan yang disebut dalam Pasal 2 ayat (3) dan dicegah penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas.
- (2) Perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hukum golongan rakyat dimana perlu dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional diperhatikan dengan menjamin perlindungan terhadap kepentingan golongan yang ekonomis lemah.

**Pasal 12**

- (1) Segala usaha bersama dalam lapangan agraria didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional, dalam bentuk koperasi atau bentuk-bentuk gotong-royong lainnya.
- (2) Negara dapat bersama-sama dengan pihak lain menyelenggarakan usaha-usaha dalam lapangan agraria.

**Pasal 13**

- (1) Pemerintah berusaha agar supaya usaha-usaha dalam lapangan agraria diatur sedemikian rupa, sehingga meninggikan produksi dan kemakmuran rakyat sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) serta menjamin bagi setiap warganegara Indonesia derajat hidup yang sesuai dengan martabat manusia, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.
- (2) Pemerintah mencegah adanya usaha-usaha dalam lapangan agraria dari organisasi-organisasi dan perseorangan yang bersifat monopoli swasta.
- (3) Usaha-usaha Pemerintah dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan Undang-undang.
- (4) Pemerintah berusaha untuk memajukan kepastian dan jaminan sosial termasuk bidang perburuhan, dalam usaha-usaha di lapangan agraria.

**Pasal 14**

- (1) Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) dan (3), Pasal 9 ayat (2) serta Pasal 10 ayat (1) dan (2)

Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya :

- a. untuk keperluan Negara;
  - b. untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
  - c. untuk keperluan pusat-pusat kehidupann masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;
  - d. untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu;
  - e. untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.
- (2) Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat (1) pasal ini dan mengingat peraturan-peraturan yang bersangkutan, Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.
- (3) Peraturan Pemerintah Daerah yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini berlaku setelah mendapat pengesahan, mengenai Daerah Tingkat I dari Presiden, Daerah Tingkat II dari Gubernur/Kepala Daerah yang bersangkutan dan Daerah Tingkat III dari Bupati/Walikota/Kepala Daerah yang bersangkutan.

#### **Pasal 15**

Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah rusaknya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah.

### **Bab II**

#### **HAK-HAK ATAS TANAH, AIR**

#### **DAN RUANG ANGKASA SERTA PENDAFTARAN TANAH**

#### **Bagian I**

#### **Ketentuan-ketentuan umum**

#### **Pasal 16**

- (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah :
- a. hak milik,
  - b. hak guna-usaha,

- c. hak guna-bangunan,
  - d. hak pakai,
  - e. hak sewa,
  - f. hak membuka tanah,
  - g. hak memungut hasil hutan,
  - h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.
- (2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) ialah :
- a. hak guna-air,
  - b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan,
  - c. hak guna ruang angkasa.

#### **Pasal 17**

- (1) Dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam Pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.
- (2) Penetapan batas maksimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini dilakukan dengan peraturan perundangan di dalam waktu yang singkat.
- (3) Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum termaksud dalam ayat (2) pasal ini diambil oleh Pemerintah dengan ganti kerugian, untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah.
- (4) Tercapainya batas minimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini, yang akan ditetapkan dengan peraturan perundangan, dilaksanakan secara berangsur-angsur.

#### **Pasal 18**

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.

**Bagian II**  
**Pendaftaran Tanah**  
**Pasal 19**

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
  - a. pengukuran perpetaan 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.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

**Bagian III**  
**Hak Milik**  
**Pasal 20**

- (1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

**Pasal 21**

- (1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu 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 pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

- (4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

#### **Pasal 22**

- (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.

#### **Pasal 23**

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

#### **Pasal 24**

Penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan.

#### **Pasal 25**

Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

#### **Pasal 26**

- (1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) 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 warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), 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.

#### **Pasal 27**

Hak milik hapus bila :

- a. tanahnya jatuh kepada Negara :
  1. karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
  2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya ;
  3. karena diterlantarkan;
  4. karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2).
- b. tanahnya musnah.

#### **Bagian IV**

#### **Hak guna-usaha**

#### **Pasal 28**

- (1) Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.
- (2) Hak guna-usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.
- (3) Hak guna-usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

#### **Pasal 29**

- (1) Hak guna-usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun.
- (2) Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.
- (3) Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.

#### **Pasal 30**

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna-usaha ialah :

- a. warganegara Indonesia;
  - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak guna usaha yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

#### **Pasal 31**

Hak guna usaha terjadi karena penetapan Pemerintah.

#### **Pasal 32**

- (1) Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

#### **Pasal 33**

Hak guna usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

#### **Pasal 34**

Hak guna usaha hapus karena :

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. diterlantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2).

## **Bagian V**

### **Hak guna bangunan**

#### **Pasal 35**

- (1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- (3) Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

#### **Pasal 36**

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah :
  - a. warganegara Indonesia;
  - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

#### **Pasal 37**

Hak guna bangunan terjadi :

- a. mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara: karena penetapan Pemerintah;
- b. mengenai tanah milik: karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkannya hak tersebut.

#### **Pasal 38**

- (1) Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

#### **Pasal 39**

Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

#### **Pasal 40**

Hak guna bangunan hapus karena :

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. diterlantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).

### **Bagian VI**

#### **Hak pakai**

#### **Pasal 41**

- (1) Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.
- (2) Hak pakai dapat diberikan :
  - a. selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
  - b. dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
- (3) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

**Pasal 42**

Yang dapat mempunyai hak pakai ialah :

- a. warga negara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

**Pasal 43**

- (1) Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
- (2) Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

**Bagian VII****Hak sewa untuk bangunan****Pasal 44**

- (1) Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
- (2) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan :
  - a. satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
  - b. sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.
- (3) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

**Pasal 45**

Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah :

- a. warganegara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

### **Bagian VIII**

#### **Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan**

##### **Pasal 46**

- (1) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

### **Bagian IX**

#### **Hak guna air, pemeliharaan dan penangkapan ikan**

##### **Pasal 47**

- (1) Hak guna air ialah hak memperoleh air untuk keperluan tertentu dan/atau mengalirkan air itu di atas tanah orang lain.
- (2) Hak guna air serta pemeliharaan dan penangkapan ikan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

### **Bagian X**

#### **Hak guna ruang angkasa**

##### **Pasal 48**

- (1) Hak guna ruang angkasa memberi wewenang untuk mempergunakan tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa guna usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lainnya yang bersangkutan dengan itu.
- (2) Hak guna ruang angkasa diatur dengan Peraturan Pemerintah.

### **Bagian XI**

#### **Hak-hak tanah untuk keperluan suci dan sosial**

##### **Pasal 49**

- (1) Hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial.
- (2) Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya sebagai dimaksud dalam Pasal 14 dapat diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dengan hak pakai.
- (3) Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

## **Bagian XII**

### **Ketentuan-ketentuan lain**

#### **Pasal 50**

- (1) Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang-undang.
- (2) Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan diatur dengan peraturan perundangan.

#### **Pasal 51**

Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-undang.

### **Bab III**

#### **KETENTUAN PIDANA**

#### **Pasal 52**

- (1) Barang siapa dengan sengaja melanggar ketentuan dalam Pasal 15 dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 10.000,-
- (2) Peraturan Pemerintah dan peraturan perundangan yang dimaksud dalam Pasal 19, 22, 24, 26 ayat (1), 46, 47, 48, 49 ayat (3) dan 50 ayat (2) dapat memberikan ancaman pidana atas pelanggaran peraturannya dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 10.000,-.
- (3) Tindak pidana dalam ayat (1) dan (2) pasal ini adalah pelanggaran.

### **Bab IV**

#### **KETENTUAN-KETENTUAN PERALIHAN**

#### **Pasal 53**

- (1) Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.
- (2) Ketentuan dalam Pasal 52 ayat (2) dan (3) berlaku terhadap peraturan-peraturan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini.

### **Pasal 54**

Berhubung dengan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 21 dan 26, maka jika seseorang yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok telah menyatakan menolak kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok itu yang disahkan menurut peraturan perundangan yang bersangkutan, ia dianggap hanya berkewarganegaraan Indonesia saja menurut Pasal 21 ayat (1).

### **Pasal 55**

- (1) Hak-hak asing yang menurut Ketentuan Konversi Pasal I, II, III, IV dan V dijadikan hak guna usaha dan hak guna bangunan hanya berlaku untuk sementara selama sisa waktu hak-hak tersebut, dengan jangka waktu paling lama 20 tahun.
- (2) Hak guna usaha dan hak guna bangunan hanya terbuka kemungkinan untuk diberikan kepada badan-badan hukum yang untuk sebagian atau seluruhnya bermodal asing, jika hal itu diperlukan oleh undang-undang yang mengatur pembangunan nasional semesta berencana.

### **Pasal 56**

Selama Undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam Pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam Pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

### **Pasal 57**

Selama Undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan Credietverband tersebut dalam S.1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937-190.

### **Pasal 58**

Selama peraturan-peraturan pelaksanaan Undang-undang ini belum terbentuk, maka peraturan-peraturan, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis mengenai bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan hak-hak atas tanah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, tetap berlaku, sepanjang tidak

bertentangan dengan jiwa dari ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini serta diberi tafsiran sesuai dengan itu.

## **KEDUA**

### **KETENTUAN-KETENTUAN KONVERSI**

#### **Pasal I**

- (1) Hak eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21.
- (2) Hak eigendom kepunyaan Pemerintah Negara Asing, yang dipergunakan untuk keperluan rumah kediaman Kepala Perwakilan dan gedung kedutaan, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam Pasal 41 ayat (1), yang akan berlangsung selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tersebut di atas.
- (3) Hak eigendom kepunyaan orang asing, seorang warganegara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan-badan hukum, yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 35 ayat (1) dengan jangka waktu 20 tahun.
- (4) Jika hak eigendom tersebut dalam ayat (1) pasal ini dibebani dengan hak opstal atau hak erfpacht, maka hak opstal dan hak erfpacht itu sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 35 ayat (1), yang membebani hak milik yang bersangkutan selama sisa waktu hak opstal atau hak erfpacht tersebut di atas, tetapi selama-lamanya 20 tahun.
- (5) Jika hak eigendom tersebut dalam ayat (3) pasal ini dibebani dengan hak opstal atau hak erfpacht, maka hubungan antara yang mempunyai hak eigendom tersebut dan pemegang hak opstal atau hak erfpacht selanjutnya diselesaikan menurut pedoman yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.
- (6) Hak-hak hypotheek, servituut, vruchtgebruik dan hak-hak lain yang membebani hak eigendom tetap membebani hak milik dan hak guna bangunan tersebut dalam ayat (1) dan (3) pasal ini, sedang hak-hak tersebut menjadi suatu hak menurut Undang-undang ini.

### **Pasal II**

- (1) Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat 1 seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu: hak agrarisch eigendom, milik, yasan, andarbene, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant Sultan, landerinjbezitrecht, altijddurende erfpacht, hak usaha atas bekas tanah partikelir dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut dalam Pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai tersebut dalam Pasal 21.
- (2) Hak-hak tersebut dalam ayat (1) kepunyaan orang asing, warganegara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan hukum yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) menjadi hak guna usaha atau hak guna bangunan sesuai dengan peruntukan tanahnya, sebagai yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

### **Pasal III**

- (1) Hak erfpacht untuk perusahaan kebun besar, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna usaha tersebut dalam Pasal 28 ayat (1) yang akan berlangsung selama sisa waktu hak erfpacht tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.
- (2) Hak erfpacht untuk pertanian kecil yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut hapus, dan selanjutnya diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan yang diadakan oleh Menteri Agraria.

### **Pasal IV**

- (1) Pemegang concessie dan sewa untuk perusahaan kebun besar dalam jangka waktu satu tahun sejak mulai berlakunya Undang-undang ini harus mengajukan permintaan kepada Menteri Agraria agar haknya diubah menjadi hak guna usaha.
- (2) Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau permintaan itu tidak diajukan, maka concessie dan sewa yang bersangkutan berlangsung terus selama sisa waktunya, tetapi paling lama lima tahun dan sesudah itu berakhir dengan sendirinya.

- (3) Jika pemegang concessie atau sewa mengajukan permintaan termaksud dalam ayat (1) pasal ini tetapi tidak bersedia menerima syarat-syarat yang ditentukan oleh Menteri Agraria, ataupun permintaannya itu ditolak oleh Menteri Agraria, maka concessie atau sewa itu berlangsung terus selama sisa waktunya, tetapi paling lama lima tahun sesudah itu berakhir dengan sendirinya.

#### **Pasal V**

Hak opstal dan hak erfpacht untuk perumahan, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 35 ayat (1) yang berlangsung selama sisa waktu hak opstal dan hak erfpacht tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.

#### **Pasal VI**

Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 41 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu: hak vruchtgebruik, gebruik, grant controleur, bruikleen, ganggam bauntuik,, anggaduh, bengkok, lungguh, pituwas, dan hak-hak lain dengan nama apapun juga, yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam Pasal 41 ayat (1), yang memberi wewenang dan kewajiban sebagaimana yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

#### **Pasal VII**

- (1) Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut pada Pasal 20 ayat (1).
- (2) Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang tidak bersifat tetap menjadi hak pakai tersebut pada Pasal 41 ayat (1), yang memberi wewenang dan kewajiban sebagai yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya Undang-undang ini.
- (3) Jika ada keragu-raguan apakah hak gogolan, pekulen atau sanggan bersifat tetap atau tidak tetap, maka Menteri Agraria yang memutuskan.

#### **Pasal VIII**

- (1) Terhadap hak guna bangunan tersebut pada Pasal I ayat (3) dan (4), Pasal II ayat (2) dan Pasal V berlaku ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).

- (2) Terhadap hak guna usaha tersebut pada Pasal II ayat (2), Pasal III ayat (1) dan (2) dan Pasal IV ayat (1) berlaku ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2).

#### **Pasal IX**

Hal-hal yang perlu untuk menyelenggarakan ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal di atas diatur lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

#### **KETIGA**

Perubahan susunan pemerintahan desa untuk menyelenggarakan perombakan hukum agraria menurut Undang-undang ini akan diatur tersendiri.

#### **KEEMPAT**

A. Hak-hak dan wewenang-wewenang atas bumi dan air dari Swapraja atau bekas swapraja yang masih ada pada waktu mulai berlakunya Undang-undang ini hapus dan beralih kepada Negara.

B. Hal-hal yang bersangkutan dengan ketentuan-ketentuan dalam huruf A di atas diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

#### **KELIMA**

Undang-undang ini dapat disebut Undang-Undang Pokok Agraria dan mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar supaya setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-undang ini dengan penempatan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di : Jakarta  
pada tanggal : 24 September 1960

**PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**  
**ttd.**  
**(SOEKARNO)**

Diundangkan  
pada tanggal 24 September 1960

**SEKRETARIS NEGARA,**  
**ttd.**  
**(Tamzil)**

**PENJELASAN  
ATAS  
UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960  
TENTANG  
PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA**

**A. PENJELASAN UMUM**

**I. Tujuan Undang-Undang Pokok Agraria**

Di dalam Negara Republik Indonesia, yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagai yang kita cita-citakan. Dalam pada itu hukum agraria yang berlaku sekarang ini, yang seharusnya merupakan salah satu alat yang penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur tersebut, ternyata bahkan sebaliknya, dalam banyak hal justru merupakan penghambat daripada tercapainya cita-cita di atas. Hal itu disebabkan terutama :

- a. karena hukum agraria yang berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan, dan sebagian lainnya lagi dipengaruhi olehnya, hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara di dalam melaksanakan pembangunan semesta dalam rangka menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini;
- b. karena sebagai akibat dari politik hukum pemerintah jajahan itu hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, yaitu dengan berlakunya peraturan-peraturan dari hukum adat di samping peraturan-peraturan dari dan yang didasarkan atas hukum barat, hal mana selain menimbulkan pelbagai masalah antar golongan yang serba sulit, juga tidak sesuai dengan cita-cita persatuan Bangsa;
- c. karena bagi rakyat asli hukum agraria penjajahan itu tidak menjamin kepastian hukum..

Berhubung dengan itu maka perlu adanya hukum agraria baru yang Nasional, yang akan mengganti hukum yang berlaku sekarang ini, yang tidak lagi bersifat dualisme, yang sederhana dan yang menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia.

Hukum agraria yang baru itu harus memberi kemungkinan akan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa sebagai yang

dimaksudkan di atas dan harus sesuai pula dengan kepentingan rakyat dan Negara serta memenuhi keperluannya menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria. Lain dari itu hukum agraria nasional harus mewujudkan penjelmaan daripada azas kerohanian Negara dan cita-cita Bangsa yaitu Ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, Kebangsaan, Kerakyatan dan Keadilan Sosial serta khususnya harus merupakan pelaksanaan daripada ketentuan dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar dan Garis-garis besar daripada Haluan Negara yang tercantum di dalam Manifesto Politik Republik Indonesia tanggal 17 Agustus 1959 dan ditegaskan di dalam Pidato Presiden tanggal 17 Agustus 1960.

Berhubung dengan segala sesuatu itu maka hukum yang baru tersebut sendi-sendi dan ketentuan-ketentuan pokoknya perlu disusun di dalam bentuk Undang-undang, yang akan merupakan dasar bagi penyusunan peraturan lainnya. Sungguhpun Undang-undang itu formil tiada bedanya dengan Undang-undang lainnya yaitu suatu peraturan yang dibuat oleh Pemerintah dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat, tetapi mengingat akan sifatnya sebagai peraturan dasar bagi hukum agraria yang baru, maka yang dimuat di dalamnya hanyalah azas-azas serta soal-soal pokok dalam garis besarnya saja dan oleh karenanya disebut Undang-Undang Pokok Agraria. Adapun pelaksanaannya akan diatur di dalam berbagai Undang-undang, peraturan-peraturan Pemerintah dan peraturan perundangan lainnya.

Demikianlah maka pada pokoknya tujuan Undang-Undang Pokok Agraria ialah :

- a. meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
- b. meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
- c. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

## **II. Dasar-dasar dari hukum agraria nasional**

- (1) Pertama-tama dasar kenasionalan itu diletakkan dalam Pasal 1 ayat (1), yang menyatakan, bahwa : "Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia", dan Pasal 1 ayat (2) yang berbunyi bahwa : "Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah

Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional". Ini berarti bahwa bumi, air dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia yang kemerdekaannya diperjuangkan oleh bangsa sebagai keseluruhan, menjadi hak pula dari bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak dari para pemiliknya saja. Demikian pula tanah-tanah di daerah-daerah dan pulau-pulau tidaklah semata-mata menjadi hak rakyat asli dari daerah atau pulau yang bersangkutan saja. Dengan pengertian demikian maka hubungan bangsa Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia merupakan semacam hubungan hak ulayat yang diangkat pada tingkatan yang paling atas, yaitu pada tingkatan yang mengenai seluruh wilayah Negara. Adapun hubungan antara bangsa dan bumi, air serta ruang angkasa Indonesia itu adalah hubungan yang bersifat abadi (Pasal 1 ayat 3). Ini berarti bahwa selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air serta ruang angkasa Indonesia itu masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut. Dengan demikian maka biarpun sekarang ini daerah Irian Barat, yang merupakan bagian dari bumi, air dan ruang angkasa Indonesia berada di bawah kekuasaan penjajah, atas dasar ketentuan pasal ini bagian tersebut menurut hukum tetap merupakan bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia juga. Adapun hubungan antara bangsa dan bumi, air serta ruang angkasa tersebut tidak berarti, bahwa hak milik perseorangan atas (sebagian dari) bumi tidak dimungkinkan lagi. Di atas telah dikemukakan, bahwa hubungan itu adalah semacam hubungan hak ulayat, jadi bukan berarti hubungan milik. Dalam rangka hak ulayat dikenal adanya hak milik perseorangan. Kiranya dapat ditegaskan bahwa dalam hukum agraria yang baru dikenal pula hak milik yang dapat dipunyai seseorang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain atas bagian dari bumi Indonesia (Pasal 4 jo. pasal 20). Dalam pada itu hanya permukaan bumi saja, yaitu yang disebut tanah, yang dapat dihaki oleh seseorang.

Selain hak milik sebagai hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, diadakan pula hak guna-usaha, hak guna- bangunan, hak-pakai, hak sewa dan hak-hak lainnya yang akan ditetapkan dengan undang-undang lain

(Pasal 4 jo. Pasal 16). Bagaimana kedudukan hak-hak tersebut dalam hubungannya dengan hak bangsa (dan Negara) itu akan diuraikan dalam nomor 2 di bawah.

- (2) "Azas domein" yang dipergunakan sebagai dasar daripada perundang-undangan agraria yang berasal dari Pemerintah jajahan tidak dikenal dalam hukum agraria yang baru.

Azas domein adalah bertentangan dengan kesadaran hukum rakyat Indonesia dan azas daripada Negara yang merdeka dan modern. Berhubung dengan ini azas tersebut, yang dipertegas dalam berbagai "pernyataan domein", yaitu misalnya dalam Pasal 1 Agrarisch Besluit (S. 1870-118), S. 1875-119a, S. 1874-94f, S. 1877-55 dan S. 1888-58 ditinggalkan dan pernyataan-pernyataan domein itu dicabut kembali.

Undang-Undang Pokok Agraria berpangkal pada pendirian, bahwa untuk mencapai apa yang ditentukan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar tidak perlu dan tidaklah pula pada tempatnya, bahwa bangsa Indonesia ataupun Negara bertindak sebagai pemilik tanah. Adalah lebih tepat jika Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku Badan Penguasa. Dari sudut inilah harus dilihat arti ketentuan dalam Pasal 2 ayat (1) yang menyatakan, bahwa "Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara". Sesuai dengan pangkal pendirian tersebut di atas perkataan "dikuasai" dalam pasal ini bukanlah berarti "dimiliki", akan tetapi adalah pengertian, yang memberi wewenang kepada Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia itu, untuk pada tingkatan yang tertinggi :

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaannya;
- b. menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Segala sesuatunya dengan tujuan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur (Pasal 2 ayat 2 dan 3).

Adapun kekuasaan Negara yang dimaksudkan itu mengenai semua bumi, air dan ruang angkasa, jadi baik yang sudah dihaki oleh seseorang maupun yang tidak. Kekuasaan Negara mengenai tanah yang sudah dipunyai orang dengan sesuatu hak dibatasi oleh isi dari hak itu,

artinya sampai seberapa Negara memberi kekuasaan kepada yang mempunyainya untuk menggunakan haknya, sampai disitulah batas kekuasaan Negara tersebut. Adapun isi hak-hak itu serta pembatasan-pembatasannya dinyatakan dalam Pasal 4 dan pasal-pasal berikutnya serta pasal-pasal dalam Bab II.

Kekuasaan Negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh. Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing (Pasal 2 ayat 4). Dalam pada itu kekuasaan Negara atas tanah-tanah inipun sedikit atau banyak dibatasi pula oleh hak ulayat dari kesatuan-kesatuan masyarakat hukum, sepanjang menurut kenyataannya hak ulayat itu masih ada, hal mana akan diuraikan lebih lanjut dalam nomor 3 di bawah ini.

- (3) Bertalian dengan hubungan antara bangsa dan bumi serta air dan kekuasaan Negara sebagai yang disebut dalam pasal 1 dan 2 maka di dalam Pasal 3 diadakan ketentuan mengenai hak ulayat dari kesatuan-kesatuan masyarakat hukum, yang dimaksud akan mendudukan hak itu pada tempat yang sewajarnya di dalam alam bernegara dewasa ini. Pasal 3 itu menentukan, bahwa :

“Pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa hingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”.

Ketentuan ini pertama-tama berpangkal pada pengakuan adanya hak ulayat itu dalam hukum agraria yang baru. Sebagaimana diketahui biarpun menurut kenyataannya hak ulayat itu ada dan berlaku serta diperhatikan pula di dalam keputusan-keputusan hakim, belum pernah hak tersebut diakui secara resmi di dalam undang-undang, dengan akibat bahwa di dalam melaksanakan peraturan-peraturan agraria hak ulayat itu pada zaman penjajahan dulu sering kali diabaikan. Berhubung dengan disebutkan hak ulayat di dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yang pada hakikatnya berarti pula pengakuan hak itu, maka pada

dasarnya hak ulayat itu akan diperhatikan, sepanjang hak tersebut menurut kenyataannya memang masih ada pada masyarakat hukum yang bersangkutan. Misalnya di dalam pemberian sesuatu hak atas tanah (umpamanya hak guna usaha) masyarakat hukum yang bersangkutan sebelumnya akan didengar pendapatnya dan akan diberi "recognitie", yang memang ia berhak menerimanya selaku pemegang hak ulayat itu.

Tetapi sebaliknya tidaklah dapat dibenarkan, jika berdasarkan hak ulayat itu masyarakat hukum tersebut menghalang-halangi pemberian hak guna usaha itu, sedangkan pemberian hak tersebut di daerah itu sungguh perlu untuk kepentingan yang lebih luas. Demikian pula tidaklah dapat dibenarkan jika sesuatu masyarakat hukum berdasarkan hak ulayatnya, misalnya menolak begitu saja dibukanya hutan secara besar-besaran dan teratur untuk melaksanakan proyek-proyek yang besar dalam rangka pelaksanaan rencana menambah hasil bahan makanan dan pemindahan penduduk. Pengalaman menunjukkan pula, bahwa pembangunan daerah-daerah itu sendiri sering kali terhambat karena mendapat kesukaran mengenai hak ulayat. Inilah yang merupakan pangkal pikiran kedua daripada ketentuan pasal 3 tersebut di atas. Kepentingan sesuatu masyarakat hukum harus tunduk pada kepentingan nasional dan Negara yang lebih luas dan hak ulayatnya pun pelaksanaannya harus sesuai dengan kepentingan yang lebih luas itu. Tidaklah dapat dibenarkan, jika di dalam alam bernegara dewasa ini sesuatu masyarakat hukum masih mempertahankan isi dan pelaksanaan hak ulayatnya secara mutlak, seakan-akan ia terlepas daripada hubungannya dengan masyarakat-masyarakat hukum dan daerah-daerah lainnya di dalam lingkungan Negara sebagai kesatuan. Sikap yang demikian terang bertentangan dengan azas pokok yang tercantum dalam pasal 2 dan dalam prakteknya pun akan membawa akibat terhambatnya usaha-usaha besar untuk mencapai kemakmuran rakyat seluruhnya.

Tetapi sebagaimana telah jelas dari uraian di atas, ini tidak berarti, bahwa kepentingan masyarakat hukum yang bersangkutan tidak akan diperhatikan sama sekali.

(4) Dasar yang keempat diletakkan dalam Pasal 6, yaitu bahwa: "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial".

Ini berarti, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian

bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara.

Tetapi dalam pada itu ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang-Undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan.

Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok : kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya (Pasal 2 ayat 3). Berhubung dengan fungsi sosialnya, maka adalah suatu hal yang sewajarnya bahwa tanah itu harus dipelihara baik-baik, agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara tanah ini tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan menjadi beban pula dari setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah itu (Pasal 15). Dalam melaksanakan ketentuan ini akan diperhatikan kepentingan fihak yang ekonomi lemah.

- (5) Sesuai dengan azas kebangsaan tersebut dalam pasal 1 maka menurut Pasal 9 jo Pasal 21 ayat 1 hanya warganegara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Hak Milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan pemindahan Hak milik kepada orang asing dilarang (Pasal 26 ayat 2). Orang-orang asing dapat mempunyai tanah dengan hak pakai yang luasnya terbatas. Demikian juga pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik (Pasal 21 ayat 2). Adapun pertimbangan untuk (pada dasarnya) melarang badan-badan hukum mempunyai hak milik atas tanah, ialah karena badan-badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik tetapi cukup hak-hak lainnya, asal saja ada jaminan-jaminan yang cukup bagi keperluan-keperluannya yang khusus (hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai menurut Pasal 28, 35 dan 41). Dengan demikian maka dapat dicegah usaha-usaha yang bermaksud menghindari ketentuan-ketentuan mengenai batas maksimum luas tanah yang dipunyai dengan hak milik (Pasal 17).

Meskipun pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah, tetapi mengingat akan keperluan masyarakat yang sangat erat hubungannya dengan faham keagamaan, sosial dan hubungan perekonomian, maka diadakanlah suatu "escape-

clause" yang memungkinkan badan-badan hukum tertentu mempunyai hak milik. Dengan adanya "escape-clause" ini maka cukuplah nanti bila ada keperluan akan hak milik bagi sesuatu atau sesuatu macam badan hukum diberikan dispensasi oleh Pemerintah, dengan jalan menunjuk badan hukum tersebut sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah (Pasal 21 ayat 2). Badan-badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan ditunjuk dalam Pasal 49 sebagai badan-badan yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, tetapi sepanjang tanahnya diperlukan untuk usahanya dalam bidang sosial dan keagamaan itu. Dalam hal-hal yang tidak langsung berhubungan dengan bidang itu mereka dianggap sebagai badan hukum biasa.

- (6) Kemudian dalam hubungannya pula dengan azas kebangsaan tersebut di atas ditentukan dalam Pasal 9 ayat (2) bahwa : "Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya."

Dalam pada itu perlu diadakan perlindungan bagi golongan warganegara yang lemah terhadap sesama warga negara yang kuat kedudukan ekonominya. Maka di dalam Pasal 26 ayat 1 ditentukan bahwa : "Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah." Ketentuan inilah yang akan merupakan alat untuk melindungi golongan-golongan yang lemah yang dimaksudkan itu. Dalam hubungan itu dapat ditunjuk pula pada ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam Pasal 11 ayat 1, yang bermaksud mencegah terjadinya penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas dalam bidang-bidang usaha agraria, hal mana bertentangan dengan azas keadilan sosial yang berperikemanusiaan. Segala usaha bersama dalam lapangan agraria harus didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional (Pasal 12 ayat 1) dan Pemerintah berkewajiban untuk mencegah adanya organisasi dan usaha-usaha perseorangan dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli swasta (Pasal 13 ayat 2). Bukan saja usaha Swasta, tetapi juga usaha-usaha Pemerintah yang bersifat monopoli harus dicegah jangan sampai merugikan rakyat banyak. Oleh karena itu, usaha-usaha Pemerintah yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan Undang-undang (Pasal 13 ayat 3).

- (7) Dalam pasal 10 ayat (1) dan (2) dirumuskan suatu azas yang pada dewasa ini sedang menjadi dasar dari pada perubahan-perubahan dalam struktur pertanahan hampir di seluruh dunia, yaitu di negara-negara yang telah/sedang menyelenggarakan apa yang disebut "landreform" atau "agrarian reform" yaitu, bahwa "Tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendirinya".

Agar supaya semboyan ini dapat diwujudkan perlu diadakan ketentuan-ketentuan lainnya. Misalnya perlu ada ketentuan tentang batas minimum luas tanah yang harus dimiliki oleh orang tani, supaya ia mendapat penghasilan yang cukup untuk hidup layak bagi diri sendiri dan keluarganya (Pasal 13 jo Pasal 17). Pula perlu ada ketentuan mengenai batas maksimum luas tanah yang boleh dipunyai dengan hak milik (Pasal 17), agar dicegah tertumpuknya tanah di tangan golongan-golongan tertentu saja. Dalam hubungan dengan ini Pasal 7 memuat suatu azas yang penting, yaitu bahwa pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan, karena hal yang demikian itu adalah merugikan kepentingan umum. Akhirnya ketentuan itu perlu dibarengi pula dengan pemberian kredit, bibit dan bantuan-bantuan lainnya dengan syarat-syarat yang ringan, sehingga pemiliknya tidak akan terpaksa bekerja dalam lapangan lain, dengan menyerahkan penguasaan tanahnya kepada orang lain. Dalam pada itu mengingat akan susunan masyarakat pertanian kita sebagai sekarang ini kiranya sementara waktu yang akan datang masih perlu dibuka kemungkinan adanya penggunaan tanah pertanian oleh orang-orang yang bukan pemiliknya, misalnya secara sewa, bagi-hasil, gadai dan lain sebagainya. Tetapi segala sesuatu harus diselenggarakan menurut ketentuan-ketentuan undang-undang dan peraturan-peraturan lainnya, yaitu untuk mencegah hubungan-hubungan hukum yang bersifat penindasan si lemah oleh si kuat (Pasal 24, 41 dan 53). Begitulah misalnya pemakaian tanah atas dasar sewa, perjanjian bagi-hasil, gadai dan sebagainya itu tidak boleh diserahkan pada persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan sendiri atas dasar "freefight", akan tetapi penguasa akan memberi ketentuan-ketentuan tentang cara dan syarat-syaratnya, agar dapat memenuhi pertimbangan keadilan dan dicegah cara-cara pemerasan ("exploitation de l'homme par l'homme"). Sebagai misal dapat dikemukakan ketentuan-ketentuan di dalam Undang-Undang No. 2 tahun 1960 tentang "Perjanjian Bagi Hasil" (LN. 1960-2). Ketentuan Pasal 10 ayat 1 tersebut adalah suatu azas, yang pelaksanaannya masih memerlukan pengaturan lebih lanjut (ayat 2). Dalam keadaan susunan masyarakat kita sebagai sekarang ini maka peraturan pelaksanaan

itu nanti kiranya masih perlu membuka kemungkinan diadakannya dispensasi. Misalnya seorang pegawai negeri yang untuk persediaan hari tuanya mempunyai tanah satu dua hektar dan berhubungan dengan pekerjaannya tidak mungkin dapat mengusahakannya sendiri kiranya harus dimungkinkan untuk terus memiliki tanah tersebut. Selama itu tanahnya boleh diserahkan kepada orang lain untuk diusahakan dengan perjanjian sewa, bagi hasil dan lain sebagainya. Tetapi setelah ia tidak bekerja lagi, misalnya setelah pensiun, tanah itu harus diusahakannya sendiri secara aktif (ayat 3).

- (8) Akhirnya untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa dan Negara tersebut di atas dalam bidang agraria, perlu adanya suatu rencana ("planning") mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk pelbagai kepentingan hidup rakyat dan Negara : Rencana Umum ("National planning") yang meliputi seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus ("regional planning") dari tiap-tiap daerah (Pasal 14). Dengan adanya planning itu maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpimpin dan teratur hingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi Negara dan rakyat.

### **III. Dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum**

Dasar-dasar untuk mencapai tujuan tersebut nampak jelas di dalam ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam Bab II.

- (1) Sebagaimana telah diterangkan di atas hukum agraria sekarang ini mempunyai sifat "dualisme" dan mengadakan perbedaan antara hak-hak tanah menurut hukum adat dan hak-hak tanah menurut hukum barat, yang berpokok pada ketentuan-ketentuan dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Undang-Undang Pokok Agraria bermaksud menghilangkan dualisme itu dan secara sadar hendak mengadakan kesatuan hukum, sesuai dengan keinginan rakyat sebagai bangsa yang satu dan sesuai dengan kepentingan perekonomian.

Dengan sendirinya hukum agraria baru itu harus sesuai dengan kesadaran hukum daripada rakyat banyak. Oleh karena rakyat Indonesia sebagian terbesar tunduk pada hukum adat, maka hukum agraria yang baru tersebut akan didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu, sebagai hukum yang asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam Negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional, serta disesuaikan dengan

Sosialisme Indonesia. Sebagaimana dimaklumi maka hukum adat dalam pertumbuhannya tidak terlepas pula dari pengaruh politik dan masyarakat kolonial yang kapitalistis dan masyarakat swapraja yang feodal.

- (2) Di dalam menyelenggarakan kesatuan hukum itu Undang-Undang Pokok Agraria tidak menutup mata terhadap masih adanya perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hukum dari golongan-golongan rakyat. Berhubung dengan itu ditentukan dalam Pasal 11 ayat 2, bahwa : "Perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hidup golongan rakyat di mana perlu dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional di perhatikan". Yang dimaksud dengan perbedaan yang didasarkan atas golongan rakyat misalnya perbedaan dalam keperluan hukum rakyat kota dan rakyat pedesaan, pula rakyat yang ekonominya kuat dan rakyat yang lemah ekonominya. Maka ditentukan dalam ayat 2 tersebut selanjutnya, bahwa dijamin perlindungan terhadap kepentingan golongan yang ekonomi lemah.
- (3) Dengan hapusnya perbedaan antara hukum adat dan hukum barat dalam bidang hukum agraria, maka maksud untuk mencapai kesederhanaan hukum pada hakekatnya akan terselenggara pula.

Sebagai yang telah diterangkan di atas, selain hak milik sebagai hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, hukum agraria yang baru pada pokoknya mengenai hak-hak atas tanah menurut hukum adat sebagai yang disebut dalam Pasal 16 ayat 1 huruf d sampai dengan g. Adapun untuk memenuhi keperluan yang telah terasa dalam masyarakat kita sekarang diadakan 2 hak baru, yaitu hak guna usaha (guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan) dan hak guna bangunan (guna mendirikan/mempunyai bangunan di atas tanah orang lain) (Pasal 16 ayat 1 huruf b dan c).

Adapun hak-hak yang pada mulai berlakunya Undang-undang ini semuanya akan dikonversi menjadi salah satu hak yang baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria.

#### **IV. Dasar-dasar untuk mengadakan kepastian hukum**

Usaha yang menuju ke arah kepastian hak atas tanah ternyata dari ketentuan dari pasal-pasal yang mengatur pendaftaran tanah. Pasal 23, 32 dan 38 ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu. Sedangkan Pasal 19 ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi, agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "rechts-kadaster", artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum.

Adapun pendaftaran itu akan diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi dan kemungkinan-kemungkinannya dalam bidang personil dan peralatannya. Oleh karena itu, maka akan didahulukan penyelenggaraannya di kota-kota untuk lambat laun meningkat pada kadaster yang meliputi seluruh wilayah Negara.

Sesuai dengan tujuannya yaitu akan memberikan Kepastian hukum maka pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu sedangkan pasal 19 ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi; agar diseluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat " rechtskadaster" artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum.

Adapun pendaftaran itu akan diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi dan kemungkinan-kemungkinan dalam bidang personil dan peralatannya. Oleh karena itu lambat laun meningkat pada kadaster yang meliputi seluruh wilayah Negara.

Sesuai dengan tujuannya yaitu akan memberikan kepastian hukum, maka pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan. Jika tidak diwajibkan maka diadakannya pendaftaran tanah, yang terang akan memerlukan banyak tenaga, alat dan biaya itu, tidak akan ada artinya sama sekali.

## **B. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL**

### **Pasal 1**

Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 1). Dalam Undang-Undang Pokok Agraria diadakan perbedaan antara pengertian "bumi" dan "tanah", sebagai yang dirumuskan dalam Pasal 1 ayat 3 dan Pasal 4 ayat 1. Yang dimaksud dengan "tanah" ialah permukaan bumi. Perluasan pengertian "bumi" dan air dengan ruang angkasa adalah bersangkutan dengan kemajuan teknik dewasa ini dan kemungkinan-kemungkinannya dalam waktu-waktu yang akan datang.

### **Pasal 2**

Sudah diuraikan dalam Penjelasan Umum (II angka 2).

Ketentuan dalam ayat 4 adalah bersangkutan dengan azas otonomi dan medebewind dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah. Soal agraria menurut sifatnya dan pada azasnya merupakan tugas Pemerintah Pusat (Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar). Dengan demikian maka pelimpahan wewenang untuk melaksanakan hak penguasaan dari

Negara atas tanah itu adalah merupakan medebewind. Segala sesuatunya akan diselenggarakan menurut keperluannya dan sudah barang tentu tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional. Wewenang dalam bidang agraria dapat merupakan sumber keuangan bagi daerah itu.

### **Pasal 3**

Yang dimaksud dengan "hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu" ialah apa yang di dalam perpustakaan adat disebut "beschikkingsrecht". Selanjutnya lihat Penjelasan Umum (II angka 3).

### **Pasal 4**

Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 1).

### **Pasal 5**

Penegasan bahwa hukum adat dijadikan dasar dari hukum agraria yang baru. Selanjutnya lihat Penjelasan Umum (III angka 1).

### **Pasal 6**

Tidak hanya hak milik tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hal ini telah diuraikan dalam Penjelasan Umum (II angka 4).

### **Pasal 7**

Azas yang menegaskan dilarangnya "groot-grondbezit" sebagai yang telah diuraikan dalam Penjelasan Umum (II angka 7). Soal pembatasan itu diatur lebih lanjut dalam Pasal 17. Terhadap azas ini tidak ada pengecualiannya.

### **Pasal 8**

Karena menurut ketentuan dalam Pasal 4 ayat 2 hak-hak atas tanah itu hanya memberi hak atas permukaan bumi saja, maka wewenang-wewenang yang bersumber daripadanya tidaklah mengenai kekayaan-kekayaan alam yang terkandung di dalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa. Oleh karena itu, maka pengambilan kekayaan yang dimaksudkan itu memerlukan pengaturan tersendiri. Ketentuan ini merupakan pangkal bagi perundang-undangan pertambangan dan lain-lainnya.

### **Pasal 9**

Ayat 1 telah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 5). Ketentuan dalam ayat 2 adalah akibat daripada ketentuan dalam Pasal 1 ayat 1 dan 2.

### **Pasal 10**

Sudah dijelaskan di dalam Penjelasan Umum (II angka 7). Kata-kata "pada asasnya" menunjuk pada kemungkinan diadakannya pengecualian-pengecualian sebagai yang disebutkan sebagai misal di dalam

Penjelasan Umum itu. Tetapi pengecualian-pengecualian itu perlu diatur di dalam peraturan perundangan (Bandingkan penjelasan Pasal 7). Penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya masih dimungkinkan oleh Pasal 24, tetapi dibatasi dan akan diatur.

#### **Pasal 11**

Pasal ini memuat prinsip perlindungan kepada golongan yang ekonomis lemah terhadap yang kuat. Golongan yang ekonomis lemah itu bisa warga negara asli maupun keturunan asing. Demikian pula sebaliknya. Lihat Penjelasan Umum (III angka 2).

#### **Pasal 12**

Ketentuan dalam ayat 1 bersangkutan dengan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 11 ayat 1. Bentuk usaha bersama yang sesuai dengan ketentuan ini adalah bentuk koperasi dan bentuk-bentuk gotong-royong lainnya. Ketentuan dalam ayat 2 memberi kemungkinan diadakannya suatu "usaha bersama" antara Negara dan Swasta dalam bidang agraria. Yang dimaksud dengan "fihak lain" itu ialah

Pemerintah Daerah, pengusaha swasta yang bermodal nasional atau swasta dengan "domestic-capital" yang progressip.

#### **Pasal 13**

Ayat 1, 2 dan 3. Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 6). Ketentuan dalam ayat 4 adalah pelaksanaan daripada azas keadilan sosial yang berperikemanusiaan dalam bidang agraria.

#### **Pasal 14**

Pasal ini mengatur soal perencanaan persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa sebagai yang telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum (II angka 8). Mengingat akan corak perekonomian Negara di kemudian hari di mana industri dan pertambangan akan mempunyai peranan yang penting, maka di samping perencanaan untuk pertanian perlu diperhatikan, pula keperluan untuk industri dan pertambangan (ayat 1 huruf d dan e). Perencanaan itu tidak saja bermaksud menyediakan tanah untuk pertanian, peternakan, perikanan, industri dan pertambangan, tetapi juga ditujukan untuk memajukannya. Pengesahan peraturan Pemerintah Daerah harus dilakukan dalam rangka rencana umum yang dibuat oleh Pemerintah Pusat dan sesuai dengan kebijaksanaan Pusat.

#### **Pasal 15**

Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 4). Tanah wajib dipelihara dengan baik, yaitu dipelihara menurut cara-cara yang lazim dikerjakan di daerah yang bersangkutan, sesuai dengan petunjuk-petunjuk dari Jawatan-jawatan yang bersangkutan.

**Pasal 16**

Pasal ini adalah pelaksanaan daripada ketentuan dalam Pasal 4. Sesuai dengan azas yang diletakkan dalam Pasal 5, bahwa hukum pertanahan yang Nasional didasarkan atas hukum adat maka penentuan hak-hak atas tanah dan air dalam pasal ini didasarkan pula atas sistematis dari hukum adat. Dalam pada itu hak guna usaha dan hak guna bangunan diadakan untuk memenuhi keperluan masyarakat modern dewasa ini . Perlu kiranya ditegaskan bahwa hak guna usaha bukan hak erfpacht dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hak guna bangunan bukan hak opstal. Lembaga erfpacht dan opstal ditiadakan dengan dicabutnya ketentuan-ketentuan dalam Buku ke II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam pada itu hak-hak adat yang sifatnya bertentangan dengan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini (Pasal 7 dan 10) tetapi berhubung dengan keadaan masyarakat sekarang ini belum dapat dihapuskan, diberi sifat sementara dan akan diatur (ayat 1 huruf h jo Pasal 53).

**Pasal 17**

Ketentuan pasal ini merupakan pelaksanaan daripada yang ditentukan dalam Pasal 7. Penetapan batas luas maksimum akan dilakukan di dalam waktu yang singkat dengan peraturan perundangan. Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum itu tidak akan disita, tetapi akan diambil oleh Pemerintah dengan ganti kerugian. Tanah-tanah tersebut selanjutnya akan dibagi-bagikan kepada rakyat yang membutuhkannya. Ganti kerugiann kepada bekas pemilik tersebut di atas pada azasnya harus dibayar oleh mereka yang memperoleh bagian tanah itu. Tetapi oleh karena mereka itu umumnya tidak mampu untuk membayar harga tanahnya di dalam waktu yang singkat, maka oleh Pemerintah akan disediakan kredit dan usaha-usaha lain supaya para bekas pemilik tidak terlalu lama menunggu uang ganti kerugian yang dimaksudkan itu.

Ditetapkannya batas minimum tidaklah berarti bahwa orang-orang yang mempunyai tanah kurang dari itu akan dipaksa untuk melepaskan tanahnya. Penetapan batas minimum itu pertama-tama dimaksudkan untuk mencegah pemecah belahan ("versplintering") tanah lebih lanjut. Di samping itu akan diadakan usaha-usaha misalnya : transmigrasi, pembukaan tanah besar-besaran di luar Jawa dan industrialisasi, supaya batas minimum tersebut dapat dicapai secara berangsur-angsur.

Yang dimaksud dengan "keluarga" ialah suami, isteri serta anak-anaknya yang belum kawin dan menjadi tanggungannya dan yang

jumlahnya berkisar sekitar 7 orang. Baik laki-laki maupun wanita dapat menjadi kepala keluarga.

#### **Pasal 18**

Pasal ini merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah. Pencabutan hak dimungkinkan, tetapi diikat dengan syarat-syarat, misalnya harus disertai pemberian ganti kerugian yang layak.

#### **Pasal 19**

Pendaftaran tanah ini akan diselenggarakan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat yang bersangkutan (Lihat Penjelasan Umum IV).

#### **Pasal 20**

Dalam pasal ini disebutkan sifat-sifat daripada hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak yang "terkuat dan terpenuh" yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti, bahwa hak itu merupakan hak yang "mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat" sebagai hak eigendom menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata "terkuat dan terpenuh" itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang "ter" (artinya : paling) kuat dan terpenuh.

#### **Pasal 21**

Ayat 1 dan 2 sudah diuraikan dalam Penjelasan Umum (II angka 5). Dalam ayat 3 hanya disebut 2 cara memperoleh hak milik karena lain-lain cara dilarang oleh Pasal 26 ayat 2. Adapun cara-cara yang disebut dalam ayat ini adalah cara-cara memperoleh hak tanpa melakukan sesuatu tindakan positif yang sengaja ditujukan pada terjadinya peralihan hak itu. Sudah selayaknya kiranya bahwa selama orang-orang warganegara membiarkan diri di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan Negara lain, dalam hal pemilihan tanah dia dibedakan dari warganegara Indonesia lainnya.

#### **Pasal 22**

Sebagai misal dari cara terjadinya hak milik menurut hukum adat ialah pembukaan tanah. Cara-cara itu akan diatur supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan Negara.

#### **Pasal 23**

Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (angka IV).

**Pasal 24**

Sebagai pengecualian dari azas yang dimuat dalam pasal 10. Bentuk-bentuk hubungan antara pemilik dan penggarap/pemakai itu ialah misalnya : sewa, bagi hasil, atau hak guna bangunan.

**Pasal 25**

Tanah milik yang dibebani hak tanggungan ini tetap di tangan pemiliknya, Pemilik tanah yang memerlukan uang dapat pula (untuk sementara) menggadaikan tanahnya menurut ketentuan-ketentuan dalam Pasal 53. Di dalam hal ini maka tanahnya beralih pada pemegang gadai.

**Pasal 26**

Ketentuan dalam ayat 1 sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 6) dengan tujuan untuk melindungi fihak yang ekonomis lemah. Dalam Undang-Undang Pokok ini perbedaannya tidak lagi diadakan antara warga negara asli dan tidak asli, tetapi antara yang ekonomis kuat dan lemah. Fihak yang kuat itu bisa warganegara yang asli maupun tidak asli. Sedang apa yang disebut dalam ayat 2 adalah akibat daripada ketentuan dalam Pasal 21 mengenai siapa yang tidak dapat memiliki tanah.

**Pasal 27**

Tanah diterlantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya.

**Pasal 28**

Hak ini adalah hak yang khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan. Bedanya dengan hak pakai ialah bahwa hak guna usaha ini hanya dapat diberikan untuk keperluan di atas dan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar. Berlainan dengan hak pakai maka hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada fihak lain dan dapat dibebani dengan hak tanggungan. Hak guna usaha pun tidak dapat diberikan kepada orang-orang asing, sedang kepada badan-badan hukum yang bermodal asing hanya mungkin dengan pembatasan yang disebut dalam Pasal 55.

Untuk mendorong supaya pemakaian dan pengusahaan tanahnya dilakukan efficient, maka ditentukan bahwa mengenai tanah yang luasnya 25 hektar atau lebih harus ada investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik. Ini tidak berarti bahwa tanah-tanah yang luasnya kurang dari 25 hektar itu pengusahaannya boleh dilakukan secara yang tidak baik, karena di dalam hal yang demikian hak guna usahanya dapat dicabut (Pasal 34).

**Pasal 29**

Menurut sifat dan tujuannya hak guna usaha adalah hak yang waktu berlakunya terbatas. Jangka waktu 25 atau 35 tahun dengan kemungkinan memperpanjang dengan 25 tahun dipandang sudah cukup lama untuk keperluan pengusahaan tanaman-tanaman yang berumur panjang. Penetapan jangka waktu 35 tahun misalnya mengingat pada tanaman kelapa sawit.

**Pasal 30**

Hak guna usaha tidak dapat dipunyai oleh orang asing.

Badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak itu hanyalah badan-badan hukum yang bermodal nasional yang progresif, baik asli maupun tidak asli. Bagi badan-badan hukum yang bermodal asing hak guna usaha hanya dibuka kemungkinannya untuk diberikan jika hal itu diperlukan oleh Undang-undang yang mengatur pembangunan nasional semesta berencana (Pasal 55).

**Pasal 31 s/d 34**

Tidak memerlukan penjelasan. Mengenai ketentuan dalam pasal 32 sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (angka IV).

**Pasal 35**

Berlainan dengan hak guna usaha maka hak guna bangunan tidak mengenai tanah pertanian. Oleh karena itu selain atas tanah yang dikuasai oleh Negara dapat pula diberikan atas tanah milik seseorang.

**Pasal 36**

Penjelasannya sama dengan pasal 30.

**Pasal 37 s/d 40**

Tidak memerlukan penjelasan. Mengenai apa yang ditentukan dalam pasal 38 sudah dijelaskan di dalam Penjelasan Umum (angka IV).

**Pasal 41 dan 42**

Hak pakai adalah suatu "kumpulan pengertian" daripada hak-hak yang dikenal dalam hukum pertanahan dengan berbagai nama, yang semuanya dengan sedikit perbedaan berhubung dengan keadaan daerah sedaerah, pada pokoknya memberi wewenang kepada yang mempunyainya sebagai yang disebutkan dalam pasal ini. Dalam rangka usaha penyederhanaan sebagai yang dikemukakan dalam Penjelasan Umum, maka hak-hak tersebut dalam hukum agraria yang baru disebut dengan satu nama saja.

Untuk gedung-gedung kedutaan Negara-negara Asing dapat diberikan pula hak pakai, oleh karena hak ini dapat berlaku selama tanahnya

dipergunakan untuk itu. Orang-orang dan badan-badan hukum asing dapat diberi hak pakai, karena hak ini hanya memberi wewenang yang terbatas.

#### **Pasal 43**

Tidak memerlukan penjelasan.

#### **Pasal 44 dan 45**

Oleh karena hak sewa merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus maka disebut tersendiri. Hak sewa hanya disediakan untuk bangunan-bangunan berhubung dengan ketentuan Pasal 10 ayat 1. Hak sewa tanah pertanian hanya mempunyai sifat sementara (Pasal 16 jo 53). Negara tidak dapat menyewakan tanah, karena Negara bukan pemilik tanah.

#### **Pasal 46**

Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan adalah hak-hak dalam hukum adat yang menyangkut tanah. Hak-hak ini perlu diatur dengan Peraturan Pemerintah demi kepentingan umum yang lebih luas daripada kepentingan orang atau masyarakat hukum yang bersangkutan.

#### **Pasal 47**

Hak guna air dan hak pemeliharaan dan penangkapan ikan adalah mengenai air yang tidak berada di atas tanah miliknya sendiri. Jika mengenai air yang berada di atas tanah miliknya maka hal-hal ini sudah termasuk dalam isi dari-pada hak milik atas tanah.

Hak guna air ialah hak akan memperoleh air dari sungai, saluran atau mata air yang berada di luar tanah miliknya, misalnya untuk keperluan mengairi tanahnya, rumah tangga dan lain sebagainya. Untuk itu maka seringkali air yang diperlukan itu perlu dialirkan (didatangkan) melalui tanah orang lain dan air yang tidak diperlukan seringkali perlu dialirkan pula (dibuang) melalui tanah orang yang lain lagi. Orang-orang tersebut tidak boleh menghalang-halangi pemilik tanah itu untuk mendatangkan dan membuang air tadi melalui tanahnya masing-masing.

#### **Pasal 48**

Hak guna ruang angkasa diadakan mengingat kemajuan teknik dewasa ini dan kemungkinan-kemungkinannya di kemudian hari.

#### **Pasal 49**

Untuk menghilangkan keragu-raguan dan kesangsian maka pasal ini memberi ketegasan, bahwa soal-soal yang bersangkutan dengan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, dalam hukum agraria

yang baru akan mendapat perhatian sebagaimana mestinya. Hubungkan pula dengan ketentuan dalam Pasal 5 dan pasal 14 ayat 1 huruf b.

#### **Pasal 50 dan 51**

Sebagai konsekuensi, bahwa dalam Undang-undang ini hanya dimuat pokok-pokoknya saja dari hukum agraria yang baru.

#### **Pasal 52**

Untuk menjamin pelaksanaan yang sebaik-baiknya daripada peraturan-peraturan serta tindakan-tindakan yang merupakan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria maka diperlukan adanya sanksi pidana sebagai yang ditentukan dalam pasal ini.

#### **Pasal 53**

Sudah dijelaskan dalam penjelasan Pasal 16.

#### **Pasal 54**

Pasal ini diadakan berhubung dengan ketentuan dalam Pasal 21 dan 26. Seseorang yang telah menyatakan menolak kewarganegaraan RRC tetapi pada tanggal mulai berlakunya Undang-undang ini belum mendapat pengesahan akan terkena oleh Ketentuan Konversi Pasal I ayat 3, Pasal II ayat 2 dan Pasal VIII. Tetapi setelah pengesahan penolakan itu diperolehnya maka baginya terbuka kemungkinan untuk memperoleh hak atas tanah sebagai seorang yang berkewarganegaraan Indonesia tunggal. Hal itu berlaku juga bagi orang-orang yang disebutkan di dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 20 tahun 1959, yaitu sebelumnya diperoleh penegasan dari instansi yang berwenang.

#### **Pasal 55**

Sudah dijelaskan dalam penjelasan Pasal 30.

Ayat 1. mengenai modal asing yang sekarang sudah ada, sedang ayat 2 menunjuk pada modal asing baru. Sebagaimana telah ditegaskan dalam penjelasan Pasal 30 pemberian hak baru menurut ayat 2 ini hanya dimungkinkan kalau hal itu diperlukan oleh Undang-undang pembangunan nasional semesta berencana.

Kedua : hak-hak yang ada sekarang ini menurut Ketentuan Konvensi ini semuanya menjadi hak-hak baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria.

Hak guna usaha dan hak guna bangunan yang disebut dalam Pasal I, II, III, IV dan V berlangsung dengan syarat-syarat umum yang ditetapkan dalam Peraturan yang dimaksud dalam Pasal 50 ayat 2 dan syarat-syarat khusus yang bersangkutan dengan keadaan tanahnya dan sebagai yang disebutkan dalam akte haknya yang dikonversi itu, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturannya yang baru.

Ketiga : Perubahan susunan pemerintahan desa perlu diadakan untuk menjamin pelaksanaan yang sebaik-baiknya daripada perombakan hukum agraria menurut Undang-undang ini. Pemerintah desa akan merupakan pelaksana yang mempunyai peranan yang sangat penting.

Keempat : Ketentuan ini bermaksud menghapuskan hak-hak yang masih bersifat feodal dan tidak sesuai dengan ketentuan Undang-undang ini.

## **Lampiran 2**

**UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 26 TAHUN 2007  
TENTANG  
PENATAAN RUANG**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA, Mengingat:**

**Menimbang:**

- a. bahwa ruang wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang merupakan negara kepulauan berciri Nusantara, baik sebagai kesatuan wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi, maupun sebagai sumber daya, perlu ditingkatkan upaya pengelolaannya secara bijaksana, berdaya guna, dan berhasil guna dengan berpedoman pada kaidah penataan ruang sehingga kualitas ruang wilayah nasional dapat terjaga keberlanjutannya demi terwujudnya kesejahteraan umum dan keadilan sosial sesuai dengan landasan konstitusional Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. bahwa perkembangan situasi dan kondisi nasional dan internasional menuntut penegakan prinsip keterpaduan, keberlanjutan, demokrasi, kepastian hukum, dan keadilan dalam rangka penyelenggaraan penataan ruang yang baik sesuai dengan landasan idiil Pancasila;
- c. bahwa untuk memperkuat Ketahanan Nasional berdasarkan Wawasan Nusantara dan sejalan dengan kebijakan otonomi daerah yang memberikan kewenangan semakin besar kepada pemerintah daerah dalam penyelenggaraan penataan ruang, maka kewenangan tersebut perlu diatur demi menjaga keserasian dan keterpaduan antardaerah dan antara pusat dan daerah agar tidak menimbulkan kesenjangan antardaerah;
- c. bahwa keberadaan ruang yang terbatas dan pemahaman masyarakat yang berkembang terhadap pentingnya penataan ruang sehingga diperlukan penyelenggaraan penataan ruang yang transparan, efektif, dan partisipatif agar terwujud ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan;

- d. bahwa secara geografis Negara Kesatuan Republik Indonesia berada pada kawasan rawan bencana sehingga diperlukan meningkatkan keselamatan dan kenyamanan kehidupan dan penghidupan;
  - e. bahwa Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang sudah tidak sesuai dengan kebutuhan pengaturan penataan ruang sehingga perlu diganti dengan undang-undang penataan ruang yang baru;
  - f. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, dan huruf f perlu membentuk Undang-Undang tentang Penataan Ruang.
- Pasal 5 ayat (1), Pasal 20, Pasal 25A, dan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

**Dengan Persetujuan Bersama:**

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA**

**dan**

**PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA**

**MEMUTUSKAN:**

**Menetapkan:**

**UNDANG-UNDANG TENTANG PENATAAN RUANG**

**BAB I**

**KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

1. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.
2. Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
3. Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional.
4. Pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.
5. Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

6. Penyelenggaraan penataan ruang adalah kegiatan yang meliputi pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang.
7. Pemerintah Pusat, selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
8. Pemerintah daerah adalah Gubernur, Bupati, atau Bupati, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
9. Pengaturan penataan ruang adalah upaya pembentukan landasan hukum bagi Pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat dalam penataan ruang.
10. Pembinaan penataan ruang adalah upaya untuk meningkatkan kinerja penataan ruang yang diselenggarakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat.
11. Pelaksanaan penataan ruang adalah upaya pencapaian tujuan penataan ruang melalui pelaksanaan perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
12. Pengawasan penataan ruang adalah upaya agar penyelenggaraan penataan ruang dapat diwujudkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
13. Perencanaan tata ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.
14. Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
15. Pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.
16. Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
17. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.
18. Sistem wilayah adalah struktur ruang dan pola ruang yang mempunyai jangkauan pelayanan pada tingkat wilayah.
19. Sistem internal perkotaan adalah struktur ruang dan pola ruang yang mempunyai jangkauan pelayanan pada tingkat internal perkotaan.

20. Kawasan adalah wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budi daya.
21. Kawasan lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
22. Kawasan budi daya adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.
23. Kawasan perdesaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
24. Kawasan agropolitan adalah kawasan yang terdiri atas satu atau lebih pusat kegiatan pada wilayah perdesaan sebagai sistem produksi pertanian dan pengelolaan sumber daya alam tertentu yang ditunjukkan oleh adanya keterkaitan fungsional dan hierarki keruangan satuan sistem permukiman dan sistem agrobisnis.
25. Kawasan perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemukiman dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
26. Kawasan metropolitan adalah kawasan perkotaan yang terdiri atas sebuah kawasan perkotaan yang berdiri sendiri atau kawasan perkotaan inti dengan kawasan perkotaan di sekitarnya yang saling memiliki keterkaitan fungsional yang dihubungkan dengan sistem jaringan prasarana wilayah yang terintegrasi dengan jumlah penduduk secara keseluruhan sekurang-kurangnya 1.000.000 (satu juta) jiwa.
27. Kawasan megapolitan adalah kawasan yang terbentuk dari 2 (dua) atau lebih kawasan metropolitan yang memiliki hubungan fungsional dan membentuk sebuah sistem.
28. Kawasan strategis nasional adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting secara nasional terhadap kedaulatan negara, pertahanan dan keamanan negara, ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan, termasuk wilayah yang telah ditetapkan sebagai warisan dunia.

29. Kawasan strategis provinsi adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup provinsi terhadap ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan.
30. Kawasan strategis kabupaten/kota adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup kabupaten/kota terhadap ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan.
31. Ruang terbuka hijau adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
32. Izin pemanfaatan ruang adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
33. Orang adalah orang perseorangan dan/atau korporasi.
34. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dalam bidang penataan ruang.

## **BAB II ASAS DAN TUJUAN**

### **Pasal 2**

Dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia, penataan ruang diselenggarakan berdasarkan asas:

- a. keterpaduan;
- b. keserasian, keselarasan, dan keseimbangan;
- c. keberlanjutan;
- d. keberdayagunaan dan keberhasilgunaan;
- e. keterbukaan;
- f. kebersamaan dan kemitraan;
- g. perlindungan kepentingan umum;
- h. kepastian hukum dan keadilan; dan
- i. akuntabilitas.

### **Pasal 3**

Penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan:

- a. terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;

- b. terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memerhatikan sumber daya manusia; dan
- c. terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

### **BAB III KLASIFIKASI PENATAAN RUANG**

#### **Pasal 4**

Penataan ruang diklasifikasikan berdasarkan sistem, fungsi utama kawasan, wilayah administratif, kegiatan kawasan, dan nilai strategis kawasan.

#### **Pasal 5**

- (1) Penataan ruang berdasarkan sistem terdiri atas sistem wilayah dan sistem internal perkotaan.
- (2) Penataan ruang berdasarkan fungsi utama kawasan terdiri atas kawasan lindung dan kawasan budi daya.
- (3) Penataan ruang berdasarkan wilayah administratif terdiri atas penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/ kota.
- (4) Penataan ruang berdasarkan kegiatan kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan perkotaan dan penataan ruang kawasan perdesaan.
- (5) Penataan ruang berdasarkan nilai strategis kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan strategis nasional, penataan ruang kawasan strategis provinsi, dan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota.

#### **Pasal 6**

- (1) Penataan ruang diselenggarakan dengan memerhatikan:
  - a. kondisi fisik wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang rentan terhadap bencana;
  - b. potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan; kondisi ekonomi, sosial, budaya, politik, hukum, pertahanan keamanan, lingkungan hidup, serta ilmu pengetahuan dan teknologi sebagai satu kesatuan; dan
  - c. geostrategi, geopolitik, dan geoekonomi.
- (2) Penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota dilakukan secara berjenjang dan komplementer.

- (3) Penataan ruang wilayah nasional meliputi ruang wilayah yurisdiksi dan wilayah kedaulatan nasional yang mencakup ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan.
- (4) Penataan ruang wilayah provinsi dan kabupaten/kota meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Ruang laut dan ruang udara, pengelolaannya diatur dengan undang-undang tersendiri.

## **BAB IV TUGAS DAN WEWENANG**

### **Bagian Kesatu**

#### **T u g a s**

##### **Pasal 7**

- (1) Negara menyelenggarakan penataan ruang untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.
- (2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), negara memberikan kewenangan penyelenggaraan penataan ruang kepada Pemerintah dan pemerintah daerah.
- (3) Penyelenggaraan penataan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan tetap menghormati hak yang dimiliki orang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **Bagian Kedua Wewenang Pemerintah**

##### **Pasal 8**

- (1) Wewenang Pemerintah dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi:
  - a. pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional, provinsi, dan kabupaten/kota, serta terhadap pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional, provinsi, dan kabupaten/kota;
  - b. pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional;
  - c. pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional; dan
  - d. kerja sama penataan ruang antar negara dan pem-fasilitasi kerja sama penataan ruang antar provinsi.
- (2) Wewenang Pemerintah dalam pelaksanaan penataan ruang nasional meliputi:
  - a. perencanaan tata ruang wilayah nasional;

- b. pemanfaatan ruang wilayah nasional; dan
  - c. pengendalian pemanfaatan ruang wilayah nasional.
- (3) Wewenang Pemerintah dalam pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional meliputi:
- a. penetapan kawasan strategis nasional;
  - b. perencanaan tata ruang kawasan strategis nasional;
  - c. pemanfaatan ruang kawasan strategis nasional; dan
  - d. pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis nasional.
- (4) Pelaksanaan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dan huruf d dapat dilaksanakan pemerintah daerah melalui dekonsentrasi dan/atau tugas pembantuan.
- (5) Dalam rangka penyelenggaraan penataan ruang, Pemerintah berwenang menyusun dan menetapkan pedoman bidang penataan ruang.
- (6) Dalam pelaksanaan wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), dan ayat (5), Pemerintah:
- a. menyebarluaskan informasi yang berkaitan dengan:
    - 1) rencana umum dan rencana rinci tata ruang dalam rangka pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional;
    - 2) arahan peraturan zonasi untuk sistem nasional yang disusun dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang wilayah nasional; dan
    - 3) pedoman bidang penataan ruang;
  - b. menetapkan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang.

#### **Pasal 9**

- (1) Penyelenggaraan penataan ruang dilaksanakan oleh seorang Menteri.
- (2) Tugas dan tanggung jawab Menteri dalam penyelenggaraan penataan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup:
- a. pengaturan, pembinaan, dan pengawasan penataan ruang;
  - b. pelaksanaan penataan ruang nasional; dan
  - c. koordinasi penyelenggaraan penataan ruang lintas sektor, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan.

**Bagian Ketiga**  
**Wewenang Pemerintah Daerah Provinsi**

**Pasal 10**

- (1) Wewenang pemerintah daerah provinsi dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi:
  - a. pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi, dan kabupaten/kota, serta terhadap pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis provinsi dan kabupaten/kota;
  - b. pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi;
  - c. pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis provinsi; dan
  - d. kerja sama penataan ruang antar provinsi dan pemfasilitasan kerja sama penataan ruang antar kabu-paten/kota.
- (2) Wewenang pemerintah daerah provinsi dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
  - a. perencanaan tata ruang wilayah provinsi;
  - b. pemanfaatan ruang wilayah provinsi; dan
  - c. pengendalian pemanfaatan ruang wilayah provinsi.
- (3) Dalam penataan ruang kawasan strategis provinsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, pemerintah daerah provinsi melaksanakan:
  - a. penetapan kawasan strategis provinsi;
  - b. perencanaan tata ruang kawasan strategis provinsi;
  - c. pemanfaatan ruang kawasan strategis provinsi; dan
  - d. pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis provinsi.
- (4) Pelaksanaan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis provinsi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dan huruf d dapat dilaksanakan pemerintah daerah kabupaten/kota melalui tugas pembantuan.
- (5) pelaksanaan wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), dan ayat (5), pemerintah daerah provinsi:
  - a. menyebarluaskan informasi yang berkaitan dengan:
    - 1) rencana umum dan rencana rinci tata ruang dalam rangka pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi;

- 2) disusun dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang wilayah provinsi; dan
    - 3) petunjuk pelaksanaan bidang penataan ruang;
  - b. melaksanakan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang.
- (7) Dalam hal pemerintah daerah provinsi tidak dapat memenuhi standar pelayanan minimal bidang penataan ruang, Pemerintah mengambil langkah penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **Bagian Keempat** **Wewenang erintah Daerah Kabupaten/Kota**

#### **Pasal 11**

- (1) Wewenang pemerintah daerah kabupaten/kota dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi:
  - a. pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota dan kawasan strategis kabupaten/kota;
  - b. pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota;
  - c. pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota; dan
  - d. kerja sama penataan ruang antar kabupaten/kota.
- (2) Wewenang pemerintah daerah kabupaten/kota dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
  - a. perencanaan tata ruang wilayah kabupaten/kota;
  - b. pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota; dan
  - c. pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/ kota.
- (3) Dalam pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, pemerintah daerah kabupaten/kota melaksanakan:
  - a. penetapan kawasan strategis kabupaten/kota;
  - b. perencanaan tata ruang kawasan strategis kabupaten/ kota;
  - c. pemanfaatan ruang kawasan strategis kabupaten/kota; dan
  - d. pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis kabupaten/kota.
- (4) Dalam melaksanakan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), pemerintah daerah kabupaten/ kota mengacu pada pedoman bidang penataan ruang dan petunjuk pelaksanaannya.

- (5) Dalam pelaksanaan wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), pemerintah daerah kabupaten/kota:
  - a. menyebarluaskan informasi yang berkaitan dengan rencana umum dan rencana rinci tata ruang dalam rangka pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota; dan
  - b. melaksanakan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang.
- (6) Dalam hal pemerintah daerah kabupaten/kota tidak dapat memenuhi standar pelayanan minimal bidang penataan ruang, pemerintah daerah provinsi dapat mengambil langkah penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## **BAB V**

### **PENGATURAN DAN PEMBINAAN PENATAAN RUANG**

#### **Pasal 12**

Pengaturan penataan ruang dilakukan melalui penetapan ketentuan peraturan perundang-undangan bidang penataan ruang termasuk pedoman bidang penataan ruang.

#### **Pasal 13**

- (1) Pemerintah melakukan pembinaan penataan ruang kepada pemerintah daerah provinsi, pemerintah daerah kabupaten/kota, dan masyarakat.
- (2) Pembinaan penataan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui:
  - a. koordinasi penyelenggaraan penataan ruang;
  - b. sosialisasi peraturan perundang-undangan dan sosialisasi pedoman bidang penataan ruang;
  - c. pemberian bimbingan, supervisi, dan konsultasi pelaksanaan penataan ruang;
  - d. pendidikan dan pelatihan;
  - e. penulisan dan pengembangan;
  - f. pengembangan sistem informasi dan komunikasi penataan ruang;
  - g. penyebarluasan informasi penataan ruang kepada masyarakat; dan
  - h. pengembangan kesadaran dan tanggung jawab masyarakat.
- (3) Pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota menyelenggarakan pembinaan penataan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menurut kewenangannya masing-masing.

- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan pemerintah.

## **BAB VI PELAKSANAAN PENATAAN RUANG**

### **Bagian Kesatu Perencanaan Tata Ruang**

#### **Paragraf 1 Umum**

##### **Pasal 14**

- (1) Perencanaan tata ruang dilakukan untuk menghasilkan:
  - a. rencana umum tata ruang; dan
  - b. rencana rinci tata ruang.
- (2) Rencana umum tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a secara berhierarki terdiri atas:
  - a. rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;
  - b. rencana tata ruang wilayah provinsi; dan
  - c. rencana tata ruang wilayah kabupaten dan rencana tata ruang wilayah kota.
- (3) Rencana rinci tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri atas:
  - a. rencana tata ruang pulau/kepulauan dan rencana tata ruang kawasan strategis nasional;
  - b. rencana tata ruang kawasan strategis provinsi; dan
  - c. rencana detail tata ruang kabupaten/kota dan rencana tata ruang kawasan strategis kabupaten/kota.
- (4) Rencana rinci tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b disusun sebagai perangkat operasional rencana umum tata ruang.
- (5) Rencana rinci tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dan huruf b disusun apabila:
  - a. rencana umum tata ruang belum dapat dijadikan dasar dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang; dan/atau
  - b. rencana umum tata ruang mencakup wilayah perencanaan yang luas dan skala peta dalam rencana umum tata ruang tersebut memerlukan perincian sebelum dioperasionalkan.
- (6) Rencana detail tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dijadikan dasar bagi penyusunan peraturan zonasi.

- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tingkat ketelitian peta rencana tata ruang diatur dengan peraturan pemerintah.

**Pasal 15**

Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, rencana tata ruang wilayah provinsi, dan rencana tata ruang wilayah kabu-paten/kota mencakup ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi.

**Pasal 16**

- (1) Rencana tata ruang dapat ditinjau kembali.
- (2) Peninjauan kembali rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menghasilkan rekomendasi berupa:
  - a. rencana tata ruang yang ada dapat tetap berlaku sesuai dengan masa berlakunya; atau
  - b. rencana tata ruang yang ada perlu direvisi.
- (3) Apabila peninjauan kembali rencana tata ruang menghasilkan rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, revisi rencana tata ruang dilaksanakan dengan tetap menghormati hak yang dimiliki orang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai kriteria dan tata cara pe-ninjauan kembali rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan per-aturan pemerintah.

**Pasal 17**

- (1) Muatan rencana tata ruang mencakup rencana struktur ruang dan rencana pola ruang.
- (2) Rencana struktur ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi rencana sistem pusat permukiman dan rencana sistem jaringan prasarana.
- (3) Rencana pola ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi peruntukan kawasan lindung dan kawasan budi daya.
- (4) Peruntukan kawasan lindung dan kawasan budi daya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi peruntukan ruang untuk kegiatan pelestarian lingkungan, sosial, budaya, ekonomi, pertahanan, dan keamanan.
- (5) Dalam rangka pelestarian lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dalam rencana tata ruang wilayah ditetapkan kawasan hutan paling sedikit 30 (tiga puluh) persen dari luas daerah aliran sungai.
- (6) Penyusunan rencana tata ruang harus memerhatikan keterkaitan antarwilayah, antarfungsi kawasan, dan antarkegiatan kawasan.

- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyusunan rencana tata ruang yang berkaitan dengan fungsi pertahanan dan keamanan sebagai subsistem rencana tata ruang wilayah diatur dengan peraturan pemerintah.

#### **Pasal 18**

- (1) Penetapan rancangan peraturan daerah provinsi tentang rencana tata ruang wilayah provinsi dan rencana rinci tata ruang terlebih dahulu harus mendapat persetujuan substansi dari Menteri.
- (2) Penetapan rancangan peraturan daerah kabupaten/kota tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota dan rencana rinci tata ruang terlebih dahulu harus mendapat persetujuan substansi dari Menteri setelah mendapatkan rekomendasi Gubernur.
- (3) Ketentuan mengenai muatan, pedoman, dan tata cara penyusunan rencana tata ruang wilayah provinsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penyusunan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan peraturan Menteri.

#### **Paragraf 2**

### **Perencanaan Tata Ruang Wilayah Nasional**

#### **Pasal 19**

Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional harus memperhatikan:

- a. Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional;
- b. perkembangan permasalahan regional dan global, serta hasil pengkajian implikasi penataan ruang nasional;
- c. upaya pemerataan pembangunan dan pertumbuhan serta stabilitas ekonomi;
- d. keselarasan aspirasi pembangunan nasional dan pembangunan daerah;
- e. daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup;
- f. rencana pembangunan jangka panjang nasional;
- g. rencana tata ruang kawasan strategis nasional; dan
- h. rencana tata ruang wilayah provinsi dan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota.

#### **Pasal 20**

- (1) Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional memuat:
  - a. tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang wilayah nasional;
  - b. rencana struktur ruang wilayah nasional yang meliputi sistem perkotaan nasional yang terkait dengan kawasan perdesaan

- dalam wilayah pelayanannya dan sistem jaringan prasarana utama;
- c. rencana pola ruang wilayah nasional yang meliputi kawasan lindung nasional dan kawasan budi daya yang memiliki nilai strategis nasional;
  - d. penetapan kawasan strategis nasional;
  - e. arahan pemanfaatan ruang yang berisi indikasi program utama jangka menengah lima tahunan; dan
  - f. arahan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah nasional yang berisi indikasi arahan peraturan zonasi sistem nasional, arahan perizinan, arahan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.
- (2) Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional menjadi pedoman untuk:
    - a. penyusunan rencana pembangunan jangka panjang nasional;
    - b. penyusunan rencana pembangunan jangka menengah nasional;
    - c. pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah nasional;
    - d. mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan perkembangan antarwilayah provinsi, serta keserasian antar sektor;
    - e. penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi;
    - f. penataan ruang kawasan strategis nasional; dan
    - g. penataan ruang wilayah provinsi dan kabupaten/kota.
  - (3) Jangka waktu Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional adalah 20 (dua puluh) tahun.
  - (4) Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditinjau kembali 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.
  - (5) Dalam kondisi lingkungan strategis tertentu yang berkaitan dengan bencana alam skala besar yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan dan/atau perubahan batas teritorial negara yang ditetapkan dengan Undang-Undang, Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional ditinjau kembali lebih dari 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.
  - (6) Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional diatur dengan peraturan pemerintah.

### **Pasal 21**

- (1) Rencana rinci tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) huruf a diatur dengan peraturan presiden.

- (2) Ketentuan mengenai muatan, pedoman, dan tata cara penyusunan rencana rinci tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan Menteri.

### **Paragraf 3**

### **Perencanaan Tata Ruang Wilayah Provinsi**

#### **Pasal 22**

- (1) Penyusunan rencana tata ruang wilayah provinsi mengacu pada:
  - a. rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;
  - b. pedoman bidang penataan ruang; dan
  - c. rencana pembangunan jangka panjang daerah.
- (2) Penyusunan rencana tata ruang wilayah provinsi harus memperhatikan:
  - a. perkembangan permasalahan nasional dan hasil pengkajian implikasi penataan ruang provinsi;
  - b. upaya pemerataan pembangunan dan pertumbuhan ekonomi provinsi;
  - c. keselarasan aspirasi pembangunan provinsi dan pembangunan kabupaten/kota;
  - d. daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup;
  - e. rencana pembangunan jangka panjang daerah;
  - f. rencana tata ruang wilayah provinsi yang berbatasan;
  - g. rencana tata ruang kawasan strategis provinsi; dan
  - h. rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota.

#### **Pasal 23**

- (1) Rencana tata ruang wilayah provinsi memuat:
  - a. tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang wilayah provinsi;
  - b. rencana struktur ruang wilayah provinsi yang meliputi sistem perkotaan dalam wilayahnya yang berkaitan dengan kawasan perdesaan dalam wilayah pelayanannya dan sistem jaringan prasarana wilayah provinsi;
  - c. rencana pola ruang wilayah provinsi yang meliputi kawasan lindung dan kawasan budi daya yang memiliki nilai strategis provinsi;
  - d. penetapan kawasan strategis provinsi;
  - e. arahan pemanfaatan ruang wilayah provinsi yang berisi indikasi program utama jangka menengah lima tahunan; dan
  - f. arahan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah provinsi yang berisi indikasi arahan peraturan zonasi sistem provinsi, arahan perizinan, arahan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.

- (2) Rencana tata ruang wilayah provinsi menjadi pedoman untuk:
  - a. penyusunan rencana pembangunan jangka panjang daerah;
  - b. penyusunan rencana pembangunan jangka menengah daerah;
  - c. pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang dalam wilayah provinsi;
  - d. mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan perkembangan antarwilayah kabupaten/kota, serta keserasian antar sektor;
  - e. penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi;
  - f. penataan ruang kawasan strategis provinsi; dan
  - g. penataan ruang wilayah kabupaten/kota.
- (3) Jangka waktu rencana tata ruang wilayah provinsi adalah 20 (dua puluh) tahun.
- (4) Rencana tata ruang wilayah provinsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditinjau kembali 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.
- (5) Dalam kondisi lingkungan strategis tertentu yang berkaitan dengan bencana alam skala besar yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan dan/atau perubahan batas teritorial negara dan/atau wilayah provinsi yang ditetapkan dengan Undang-Undang, rencana tata ruang wilayah provinsi ditinjau kembali lebih dari 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.
- (6) Rencana tata ruang wilayah provinsi ditetapkan dengan peraturan daerah provinsi.

#### **Pasal 24**

- (1) Rencana rinci tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) huruf b ditetapkan dengan peraturan daerah provinsi.
- (2) Ketentuan mengenai muatan, pedoman, dan tata cara penyusunan rencana rinci tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan Menteri.

#### **Paragraf 4**

#### **Perencanaan Tata Ruang Wilayah Kabupaten**

#### **Pasal 25**

- (1) Penyusunan rencana tata ruang wilayah kabupaten mengacu pada:
  - a. Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dan rencana tata ruang wilayah provinsi;
  - b. pedoman dan petunjuk pelaksanaan bidang penataan ruang; dan
  - c. rencana pembangunan jangka panjang daerah.

- (2) Penyusunan rencana tata ruang wilayah kabupaten harus memperhatikan:
  - a. perkembangan permasalahan provinsi dan hasil pengkajian implikasi penataan ruang kabupaten;
  - b. upaya pemerataan pembangunan dan pertumbuhan ekonomi kabupaten;
  - c. keselarasan aspirasi pembangunan kabupaten;
  - d. daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup;
  - e. rencana pembangunan jangka panjang daerah;
  - f. rencana tata ruang wilayah kabupaten yang berbatasan; dan
  - g. rencana tata ruang kawasan strategis kabupaten.

#### **Pasal 26**

- (1) Rencana tata ruang wilayah kabupaten memuat:
  - a. tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang wilayah kabupaten;
  - b. rencana struktur ruang wilayah kabupaten yang meliputi sistem perkotaan di wilayahnya yang terkait dengan kawasan perdesaan dan sistem jaringan prasarana wilayah kabupaten;
  - c. rencana pola ruang wilayah kabupaten yang meliputi kawasan lindung kabupaten dan kawasan budi daya kabupaten;
  - d. penetapan kawasan strategis kabupaten;
  - e. arahan pemanfaatan ruang wilayah kabupaten yang berisi indikasi program utama jangka menengah lima tahunan; dan
  - f. ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten yang berisi ketentuan umum peraturan zonasi, ketentuan perizinan, ketentuan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.
- (2) Rencana tata ruang wilayah kabupaten menjadi pedoman untuk:
  - a. penyusunan rencana pembangunan jangka panjang daerah;
  - b. penyusunan rencana pembangunan jangka menengah daerah;
  - c. pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah kabupaten;
  - d. mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan antarsektor;
  - e. penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi; dan
  - f. penataan ruang kawasan strategis kabupaten.
- (3) Rencana tata ruang wilayah kabupaten menjadi dasar untuk penerbitan perizinan lokasi pembangunan dan administrasi pertanahan.

- (4) Jangka waktu rencana tata ruang wilayah kabupaten adalah 20 (dua puluh) tahun.
- (5) Rencana tata ruang wilayah kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditinjau kembali 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.
- (6) Dalam kondisi lingkungan strategis tertentu yang berkaitan dengan bencana alam skala besar yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan dan/atau perubahan batas teritorial negara, wilayah provinsi, dan/atau wilayah kabupaten yang ditetapkan dengan Undang-Undang, rencana tata ruang wilayah kabupaten ditinjau kembali lebih dari 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.
- (7) Rencana tata ruang wilayah kabupaten ditetapkan dengan peraturan daerah kabupaten.

#### **Pasal 27**

- (1) Rencana rinci tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) huruf c ditetapkan dengan peraturan daerah kabupaten.
- (2) Ketentuan mengenai muatan, pedoman, dan tata cara penyusunan rencana rinci tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan Menteri.

#### **Paragraf 5**

### **Perencanaan Tata Ruang Wilayah Kota**

#### **Pasal 28**

Ketentuan perencanaan tata ruang wilayah kabupaten sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25, Pasal 26, dan Pasal 27 berlaku mutatis mutandis untuk perencanaan tata ruang wilayah kota, dengan ketentuan selain rincian dalam Pasal 26 ayat (1) ditambahkan:

- a. rencana penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau;
- b. rencana penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka nonhijau; dan
- c. rencana penyediaan dan pemanfaatan prasarana dan sarana jaringan pejalan kaki, angkutan umum, kegiatan sektor informal, dan ruang evakuasi bencana, yang dibutuhkan untuk menjalankan fungsi wilayah kota sebagai pusat pelayanan sosial ekonomi dan pusat pertumbuhan wilayah.

#### **Pasal 29**

- (1) Ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 huruf a terdiri dari ruang terbuka hijau publik dan ruang terbuka hijau privat.
- (2) Proporsi ruang terbuka hijau pada wilayah kota paling sedikit 30 (tiga puluh) persen dari luas wilayah kota.
- (3) Proporsi ruang terbuka hijau publik pada wilayah kota paling sedikit 20 (dua puluh) persen dari luas wilayah kota.

### **Pasal 30**

Distribusi ruang terbuka hijau publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) dan ayat (3) disesuaikan dengan sebaran penduduk dan hierarki pelayanan dengan memerhatikan rencana struktur dan pola ruang.

### **Pasal 31**

Ketentuan lebih lanjut mengenai penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau dan ruang terbuka nonhijau sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 huruf a dan huruf b diatur dengan peraturan Menteri.

## **Bagian Kedua Pemanfaatan Ruang**

### **Paragraf 1 Umum**

### **Pasal 32**

- (1) Pemanfaatan ruang dilakukan melalui pelaksanaan program pemanfaatan ruang beserta pembiayaannya.
- (2) Pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan dengan pemanfaatan ruang, baik pemanfaatan ruang secara vertikal maupun pemanfaatan ruang di dalam bumi.
- (3) Program pemanfaatan ruang beserta pembiayaannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk jабaran dari indikasi program utama yang termuat di dalam rencana tata ruang wilayah.
- (4) Pemanfaatan ruang diselenggarakan secara bertahap sesuai dengan jangka waktu indikasi program utama pemanfaatan ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang.
- (5) Pelaksanaan pemanfaatan ruang di wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disinkronisasikan dengan pelaksanaan pemanfaatan ruang wilayah administratif sekitarnya.
- (6) Pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan memerhatikan standar pelayanan minimal dalam penyediaan sarana dan prasarana.

### **Pasal 33**

- (1) Pemanfaatan ruang mengacu pada fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang dilaksanakan dengan mengembangkan penatagunaan tanah, penatagunaan air, penatagunaan udara, dan penatagunaan sumber daya alam lain.
- (2) Dalam rangka pengembangan penatagunaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan kegiatan penyusunan dan penetapan neraca penatagunaan tanah, neraca penatagunaan

- sumber daya air, neraca penatagunaan udara, dan neraca penatagunaan sumber daya alam lain.
- (3) Penatagunaan tanah pada ruang yang direncanakan untuk pembangunan prasarana dan sarana bagi kepentingan umum memberikan hak prioritas pertama bagi Pemerintah dan pemerintah daerah untuk menerima pengalihan hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah.
  - (4) Dalam pemanfaatan ruang pada ruang yang berfungsi lindung, diberikan prioritas pertama bagi Pemerintah dan pemerintah daerah untuk menerima pengalihan hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah jika yang bersangkutan akan melepaskan haknya.
  - (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai penatagunaan tanah, penatagunaan air, penatagunaan udara, dan penatagunaan sumber daya alam lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan peraturan pemerintah.

## **Paragraf 2 Pemanfaatan Ruang Wilayah**

### **Pasal 34**

- (1) Dalam pemanfaatan ruang wilayah nasional, provinsi, dan kabupaten/kota dilakukan:
  - a. perumusan kebijakan strategis operasionalisasi rencana tata ruang wilayah dan rencana tata ruang kawasan strategis;
  - b. perumusan program sektoral dalam rangka perwujudan struktur ruang dan pola ruang wilayah dan kawasan strategis; dan
  - c. pelaksanaan pembangunan sesuai dengan program pemanfaatan ruang wilayah dan kawasan strategis.
- (2) Dalam rangka pelaksanaan kebijakan strategis operasionalisasi rencana tata ruang wilayah dan rencana tata ruang kawasan strategis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a ditetapkan kawasan budi daya yang dikendalikan dan kawasan budi daya yang didorong pengembangannya.
- (3) Pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilaksanakan melalui pengembangan kawasan secara terpadu.
- (4) Pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan:
  - a. standar pelayanan minimal bidang penataan ruang;
  - b. standar kualitas lingkungan; dan
  - c. daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup.

### **Bagian Ketiga** **Pengendalian Pemanfaatan Ruang**

#### **Pasal 35**

Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta penerapan sanksi.

#### **Pasal 36**

- (1) Peraturan zonasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 disusun sebagai pedoman pengendalian pemanfaatan ruang.
- (2) Peraturan zonasi disusun berdasarkan rencana rinci tata ruang untuk setiap zona pemanfaatan ruang.
- (3) Peraturan zonasi ditetapkan dengan:
  - a. peraturan pemerintah untuk arahan peraturan zonasi sistem nasional;
  - b. peraturan daerah provinsi untuk arahan peraturan zonasi sistem provinsi; dan
  - c. peraturan daerah kabupaten/kota untuk peraturan zonasi.

#### **Pasal 37**

- (1) Ketentuan perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 diatur oleh Pemerintah dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan per-aturan perundang-undangan.
- (2) Izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dibatalkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Izin pemanfaatan ruang yang dikeluarkan dan/atau diperoleh dengan tidak melalui prosedur yang benar, batal demi hukum.
- (4) Izin pemanfaatan ruang yang diperoleh melalui prosedur yang benar tetapi kemudian terbukti tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, dibatalkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya.
- (5) Terhadap kerugian yang ditimbulkan akibat pembatalan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dapat dimintakan penggantian yang layak kepada instansi pemberi izin.
- (6) Izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai lagi akibat adanya perubahan rencana tata ruang wilayah dapat dibatalkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan memberikan ganti kerugian yang layak.

- (7) Setiap pejabat pemerintah yang berwenang menerbitkan izin pemanfaatan ruang dilarang menerbitkan izin yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai prosedur perolehan izin dan tata cara penggantian yang layak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) diatur dengan peraturan pemerintah.

### **Pasal 38**

- (1) Dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dapat diberikan insentif dan/atau disinsentif oleh Pemerintah dan pemerintah daerah.
- (2) Insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35, yang merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:
  - a. keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham;
  - b. pembangunan serta pengadaan infrastruktur;
  - c. kemudahan prosedur perizinan; dan/atau
  - d. pemberian penghargaan kepada masyarakat, swasta dan/atau pemerintah daerah.
- (3) Disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35, yang merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:
  - a. pengenaan pajak yang tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang; dan/atau
  - b. pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan penalti.
- (4) Insentif dan disinsentif diberikan dengan tetap menghor-mati hak masyarakat.
- (5) Insentif dan disinsentif dapat diberikan oleh:
  - a. Pemerintah kepada pemerintah daerah;
  - b. pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya; dan
  - c. pemerintah kepada masyarakat.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk dan tata cara pemberian insentif dan disinsentif diatur dengan peraturan pemerintah.

### **Pasal 39**

Pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 merupakan tindakan penertiban yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi.

**Pasal 40**

Ketentuan lebih lanjut mengenai pengendalian pemanfaatan ruang diatur dengan peraturan pemerintah.

**Bagian Keempat  
Penataan Ruang Kawasan Perkotaan****Paragraf 1  
Umum****Pasal 41**

- (1) Penataan ruang kawasan perkotaan diselenggarakan pada:
  - a. kawasan perkotaan yang merupakan bagian wilayah kabupaten; atau
  - b. kawasan yang secara fungsional berciri perkotaan yang mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten/ kota pada satu atau lebih wilayah provinsi.
- (2) Kawasan perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b menurut besarnya dapat berbentuk kawasan perkotaan kecil, kawasan perkotaan sedang, kawasan perkotaan besar, kawasan metropolitan, atau kawasan megapolitan.
- (3) Kriteria mengenai kawasan perkotaan menurut besarnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan peraturan pemerintah.

**Paragraf 2****Perencanaan Tata Ruang Kawasan Perkotaan****Pasal 42**

- (1) Rencana tata ruang kawasan perkotaan yang merupakan bagian wilayah kabupaten adalah rencana rinci tata ruang wilayah kabupaten.
- (2) Dalam perencanaan tata ruang kawasan perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan Pasal 29, dan Pasal 30.

**Pasal 43**

- (1) Rencana tata ruang kawasan perkotaan yang mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten/kota pada satu atau lebih wilayah provinsi merupakan alat koordinasi dalam pelaksanaan pembangunan yang bersifat lintas wilayah.
- (2) Rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi arahan struktur ruang dan pola ruang yang bersifat lintas wilayah administratif.

**Pasal 44**

- (1) Rencana tata ruang kawasan metropolitan merupakan alat koordinasi pelaksanaan pembangunan lintas wilayah.

- (2) Rencana tata ruang kawasan metropolitan dan/atau kawasan megapolitan berisi:
  - a. tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang kawasan metropolitan dan/atau megapolitan;
  - b. rencana struktur ruang kawasan metropolitan yang meliputi sistem pusat kegiatan dan sistem jaringan prasarana kawasan metropolitan dan/atau megapolitan;
  - c. rencana pola ruang kawasan metropolitan dan/atau megapolitan yang meliputi kawasan lindung dan kawasan budi daya;
  - d. arahan pemanfaatan ruang kawasan metropolitan dan/atau megapolitan yang berisi indikasi program utama yang bersifat interdependen antarwilayah administratif; dan
  - e. ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang kawasan metropolitan dan/atau megapolitan yang berisi arahan peraturan zonasi kawasan metropolitan dan/atau megapolitan, arahan ketentuan perizinan, arahan ketentuan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.

### **Paragraf 3**

#### **Pemanfaatan Ruang Kawasan Perkotaan**

##### **Pasal 45**

- (1) Pemanfaatan ruang kawasan perkotaan yang merupakan bagian wilayah kabupaten merupakan bagian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten.
- (2) Pemanfaatan ruang kawasan perkotaan yang merupakan bagian dari 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten/kota pada satu atau lebih wilayah provinsi dilaksanakan melalui penyusunan program pembangunan beserta pembiayaannya secara terkoordinasi antarwilayah kabupaten/kota terkait.

### **Paragraf 4**

#### **Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Perkotaan**

##### **Pasal 46**

- (1) Pengendalian pemanfaatan ruang kawasan perkotaan yang merupakan bagian wilayah kabupaten merupakan bagian pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten.
- (2) Pengendalian pemanfaatan ruang kawasan perkotaan yang mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten/kota pada satu atau lebih wilayah provinsi dilaksanakan oleh setiap kabupaten/kota.

- (3) Untuk kawasan perkotaan yang mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten/kota yang mempunyai lembaga pengelolaan tersendiri, pengendaliannya dapat dilaksanakan oleh lembaga dimaksud.

### **Paragraf 5**

#### **Kerja Sama Penataan Ruang Kawasan Perkotaan**

##### **Pasal 47**

- (1) Penataan ruang kawasan perkotaan yang mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten/kota dilaksanakan melalui kerja sama antardaerah.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai penataan ruang kawasan perkotaan diatur dengan peraturan pemerintah.

### **Bagian Kelima**

#### **Penataan Ruang Kawasan Perdesaan**

##### **Paragraf 1**

##### **Umum**

##### **Pasal 48**

- (1) Penataan ruang kawasan perdesaan diarahkan untuk:
  - a. pemberdayaan masyarakat perdesaan;
  - b. pertahanan kualitas lingkungan setempat dan wilayah yang didukungnya;
  - c. konservasi sumber daya alam;
  - d. pelestarian warisan budaya lokal;
  - e. pertahanan kawasan lahan abadi pertanian pangan untuk ketahanan pangan; dan
  - f. penjagaan keseimbangan pembangunan perdesaan-perkotaan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai perlindungan terhadap kawasan lahan abadi pertanian pangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e diatur dengan Undang-Undang.
- (3) Penataan ruang kawasan perdesaan diselenggarakan pada:
  - a. kawasan perdesaan yang merupakan bagian wilayah kabupaten; atau
  - b. kawasan yang secara fungsional berciri perdesaan yang mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten pada satu atau lebih wilayah provinsi.
- (4) Kawasan perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berbentuk kawasan agropolitan.

- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai penataan ruang kawasan agropolitan diatur dengan peraturan pemerintah.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai penataan ruang kawasan perdesaan diatur dengan peraturan pemerintah.

## **Paragraf 2**

### **Perencanaan Tata Ruang Kawasan Perdesaan**

#### **Pasal 49**

Rencana tata ruang kawasan perdesaan yang merupakan bagian wilayah kabupaten adalah bagian rencana tata ruang wilayah kabupaten.

#### **Pasal 50**

- (1) Penataan ruang kawasan perdesaan dalam 1 (satu) wilayah kabupaten dapat dilakukan pada tingkat wilayah kecamatan atau beberapa wilayah desa atau nama lain yang disamakan dengan desa yang merupakan bentuk detail dari penataan ruang wilayah kabupaten.
- (2) Rencana tata ruang kawasan perdesaan yang mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten merupakan alat koordinasi dalam pelaksanaan pembangunan yang bersifat lintas wilayah.
- (3) Rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berisi struktur ruang dan pola ruang yang bersifat lintas wilayah administratif.

#### **Pasal 51**

- (1) Rencana tata ruang kawasan agropolitan merupakan rencana rinci tata ruang 1 (satu) atau beberapa wilayah kabupaten.
- (2) Rencana tata ruang kawasan agropolitan memuat:
  - a. tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang kawasan agropolitan;
  - b. rencana struktur ruang kawasan agropolitan yang meliputi sistem pusat kegiatan dan sistem jaringan prasarana kawasan agropolitan;
  - c. rencana pola ruang kawasan agropolitan yang meliputi kawasan lindung dan kawasan budi daya;
  - d. arahan pemanfaatan ruang kawasan agropolitan yang berisi indikasi program utama yang bersifat interdependen antar-desa; dan
  - e. ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang kawasan agropolitan yang berisi arahan peraturan zonasi kawasan agropolitan, arahan ketentuan perizinan, arahan ketentuan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.

**Paragraf 3**  
**Pemanfaatan Ruang Kawasan Perdesaan**  
**Pasal 52**

- (1) Pemanfaatan ruang kawasan perdesaan yang merupakan bagian wilayah kabupaten merupakan bagian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten.
- (2) Pemanfaatan ruang kawasan perdesaan yang merupakan bagian dari 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten dilaksanakan melalui penyusunan program pembangunan beserta pembiayaannya secara terkoordinasi antarwilayah kabupaten terkait.

**Paragraf 4**

Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Perdesaan.

**Pasal 53**

- (1) Pengendalian pemanfaatan ruang kawasan perdesaan yang merupakan bagian wilayah kabupaten merupakan bagian pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten.
- (2) Pengendalian pemanfaatan ruang kawasan perdesaan yang mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten dilaksanakan oleh setiap kabupaten.
- (3) Untuk kawasan perdesaan yang mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten yang mempunyai lembaga kerja sama antarwilayah kabupaten, pengendaliannya dapat dilaksanakan oleh lembaga dimaksud.

**Paragraf 5**

**Kerja Sama Penataan Ruang Kawasan Perdesaan**  
**Pasal 54**

- (1) Penataan ruang kawasan perdesaan yang mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten dilaksanakan melalui kerja sama antar-daerah.
- (2) Ketentuan lebih lanjut, mengenai penataan ruang kawasan perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk kawasan agropolitan yang berada dalam 1 (satu) kabupaten diatur dengan peraturan daerah kabupaten, untuk kawasan agropolitan yang berada pada 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten diatur dengan peraturan daerah provinsi, dan untuk kawasan agropolitan yang berada pada 2 (dua) atau lebih wilayah provinsi diatur dengan peraturan pemerintah.
- (3) Penataan ruang kawasan perdesaan diselenggarakan secara terintegrasi dengan kawasan perkotaan sebagai satu kesatuan pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota.

- (4) Penataan ruang kawasan agropolitan diselenggarakan dalam keterpaduan sistem perkotaan wilayah dan nasional.
- (5) Keterpaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) mencakup keterpaduan sistem permukiman, prasarana, sistem ruang terbuka, baik ruang terbuka hijau maupun ruang terbuka nonhijau.

## **BAB VII PENGAWASAN PENATAAN RUANG**

### **Pasal 55**

- (1) Untuk menjamin tercapainya tujuan penyelenggaraan penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, dilakukan pengawasan terhadap kinerja pengaturan, pembinaan, dan pelaksanaan penataan ruang.
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas tindakan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan.
- (3) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya.
- (4) Pengawasan Pemerintah dan pemerintah daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan melibatkan peran masyarakat.
- (5) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat dilakukan dengan menyampaikan laporan dan/atau pengaduan kepada Pemerintah dan pemerintah daerah.

### **Pasal 56**

- (1) Pemantauan dan evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (2) dilakukan dengan mengamati dan memeriksa kesesuaian antara penyelenggaraan penataan ruang dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Apabila hasil pemantauan dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terbukti terjadi penyimpangan administratif dalam penyelenggaraan penataan ruang, Menteri, Gubernur, dan Walikota/Bupati mengambil langkah penyelesaian sesuai dengan kewenangannya.
- (3) Dalam hal Bupati/Bupati tidak melaksanakan langkah penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Gubernur mengambil langkah penyelesaian yang tidak dilaksanakan Walikota/Bupati.
- (4) Dalam hal Gubernur tidak melaksanakan langkah penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3), Menteri mengambil langkah penyelesaian yang tidak dilaksanakan Gubernur.

**Pasal 57**

Dalam hal penyimpangan dalam penyelenggaraan penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (2), pihak yang melakukan penyimpangan dapat dikenai sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

**Pasal 58**

- (1) Untuk menjamin tercapainya tujuan penyelenggaraan penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, dilakukan pula pengawasan terhadap kinerja fungsi dan manfaat penyelenggaraan penataan ruang dan kinerja pemenuhan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang.
- (2) Dalam rangka peningkatan kinerja fungsi dan manfaat penyelenggaraan penataan ruang wilayah nasional disusun standar pelayanan penyelenggaraan penataan ruang untuk tingkat nasional.
- (3) Standar pelayanan minimal bidang penataan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi aspek pelayanan dalam perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
- (4) Standar pelayanan minimal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup standar pelayanan minimal bidang penataan ruang provinsi dan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang kabupaten/kota.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai standar pelayanan minimal bidang penataan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) diatur dengan peraturan Menteri.

**Pasal 59**

- (1) Pengawasan terhadap penataan ruang pada setiap tingkat wilayah dilakukan dengan menggunakan pedoman bidang penataan ruang.
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan pada pengaturan, pembinaan, dan pelaksanaan penataan ruang.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengawasan terhadap pengaturan, pembinaan, dan pelaksanaan penataan ruang diatur dengan peraturan Menteri.

**BAB VIII****HAK, KEWAJIBAN, DAN PERAN MASYARAKAT****Pasal 60**

Dalam penataan ruang, setiap orang berhak untuk:

- a. mengetahui rencana tata ruang;
- b. menikmati pertambahan nilai ruang sebagai akibat penataan ruang;

- c. memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang;
- d. mengajukan keberatan kepada pejabat berwenang terhadap pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang di wilayahnya;
- e. mengajukan tuntutan pembatalan izin dan penghentian pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang kepada pejabat berwenang; dan
- f. mengajukan gugatan ganti kerugian kepada pemerintah dan/ atau pemegang izin apabila kegiatan pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang menimbulkan kerugian.

#### **Pasal 61**

Dalam pemanfaatan ruang, setiap orang wajib:

- a. menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
- b. memanfaatkan ruang sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang;
- c. mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang; dan
- d. memberikan akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum.

#### **Pasal 62**

Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61, dikenai sanksi administratif.

#### **Pasal 63**

Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 dapat berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. penghentian sementara kegiatan;
- c. penghentian sementara pelayanan umum;
- d. penutupan lokasi;
- e. pencabutan izin;
- f. pembatalan izin;
- g. pembongkaran bangunan;
- h. pemulihan fungsi ruang; dan/atau
- i. denda administratif.

#### **Pasal 64**

Ketentuan lebih lanjut mengenai kriteria dan tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 diatur dengan peraturan pemerintah.

**Pasal 65**

- (1) Penyelenggaraan penataan ruang dilakukan oleh pemerintah dengan melibatkan peran masyarakat.
- (2) Peran masyarakat dalam penataan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan, antara lain, melalui:
  - a. partisipasi dalam penyusunan rencana tata ruang;
  - b. partisipasi dalam pemanfaatan ruang; dan
  - c. partisipasi dalam pengendalian pemanfaatan ruang.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan bentuk peran masyarakat dalam penataan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan pemerintah.

**Pasal 66**

- (1) Masyarakat yang dirugikan akibat penyelenggaraan penataan ruang dapat mengajukan gugatan melalui pengadilan.
- (2) Dalam hal masyarakat mengajukan gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tergugat dapat membuktikan bahwa tidak terjadi penyimpangan dalam penyelenggaraan penataan ruang.

**BAB IX****PENYELESAIAN SENGKETA****Pasal 67**

- (1) Penyelesaian sengketa penataan ruang pada tahap pertama diupayakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat.
- (2) Dalam hal penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan, para pihak dapat menempuh upaya penyelesaian sengketa melalui pengadilan atau di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

**BAB X****PENYIDIKAN****Pasal 68**

- (1) Selain pejabat penyidik kepolisian negara Republik Indonesia, pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan instansi pemerintah yang lingkup tugas dan tanggung jawabnya di bidang penataan ruang diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk membantu pejabat penyidik kepolisian negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
- (2) Penyidik pegawai negeri sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang:

- a. melakukan pemeriksaan atas kebenaran laporan atau keterangan yang berkenaan dengan tindak pidana dalam bidang penataan ruang;
  - b. melakukan pemeriksaan terhadap orang yang diduga melakukan tindak pidana dalam bidang penataan ruang;
  - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang sehubungan dengan peristiwa tindak pidana dalam bidang penataan ruang;
  - d. melakukan pemeriksaan atas dokumen-dokumen yang berkenaan dengan tindak pidana dalam bidang penataan ruang;
  - e. melakukan pemeriksaan di tempat tertentu yang diduga terdapat bahan bukti dan dokumen lain serta melakukan penyitaan dan penyegelan terhadap bahan dan barang hasil pelanggaran yang dapat dijadikan bukti dalam perkara tindak pidana dalam bidang penataan ruang; dan
  - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana dalam bidang penataan ruang.
- (3) Penyidik pegawai negeri sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan kepada pejabat penyidik kepolisian negara Republik Indonesia.
  - (4) Apabila pelaksanaan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memerlukan tindakan penangkapan dan penahanan, penyidik pegawai negeri sipil melakukan koordinasi dengan pejabat penyidik kepolisian negara Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - (5) Penyidik pegawai negeri sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyampaikan hasil penyidikan kepada penuntut umum melalui pejabat penyidik kepolisian negara Republik Indonesia.
  - (6) Pengangkatan pejabat penyidik pegawai negeri sipil dan tata cara serta proses penyidikan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## **BAB XI KETENTUAN PIDANA**

### **Pasal 69**

- (1) Setiap orang yang tidak menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf a yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang, dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

- (2) Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan kerugian terhadap harta benda atau kerusakan barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 8 (delapan) tahun dan denda paling banyak Rp. 1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah).
- (3) Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan kematian orang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 15 (lima belas) tahun dan denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

#### **Pasal 70**

- (1) Setiap orang yang memanfaatkan ruang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf b, dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
- (2) Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan perubahan fungsi ruang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
- (3) Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan kerugian terhadap harta benda atau kerusakan barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp. 1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah).
- (4) Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan kematian orang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 15 (lima belas) tahun dan denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

#### **Pasal 71**

Setiap orang yang tidak mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf c, dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

#### **Pasal 72**

Setiap orang yang tidak memberikan akses terhadap kawasan yang oleh peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf d, dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan denda paling banyak Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah).

### **Pasal 73**

- (1) Setiap pejabat pemerintah yang berwenang yang menerbitkan izin tidak sesuai dengan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (7), dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
- (2) Selain sanksi pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaku dapat dikenai pidana tambahan berupa pemberhentian secara tidak dengan hormat dari jabatannya.

### **Pasal 74**

- (1) Dalam hal tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69, Pasal 70, Pasal 71, dan Pasal 72 dilakukan oleh suatu korporasi, selain pidana penjara dan denda terhadap pengurusnya, pidana yang dapat dijatuhkan terhadap korporasi berupa pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69, Pasal 70, Pasal 71, dan Pasal 72.
- (2) Selain pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1), korporasi dapat dijatuhi pidana tambahan berupa:
  - a. pencabutan izin usaha; dan/atau
  - b. pencabutan status badan hukum.

### **Pasal 75**

- (1) Setiap orang yang menderita kerugian akibat tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69, Pasal 70, Pasal 71, dan Pasal 72, dapat menuntut ganti kerugian secara Perdata kepada pelaku tindak pidana.
- (2) Tuntutan ganti kerugian secara Perdata sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan hukum acara pidana.

## **BAB XII KETENTUAN PERALIHAN**

### **Pasal 76**

Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku, semua peraturan pelaksanaan yang berkaitan dengan penataan ruang yang telah ada tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dan belum diganti berdasarkan Undang-Undang ini.

### **Pasal 77**

- (1) Pada saat rencana tata ruang ditetapkan, semua pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang harus disesuaikan dengan rencana tata ruang melalui kegiatan penyesuaian pemanfaatan ruang.

- (2) Pemanfaatan ruang yang sah menurut rencana tata ruang sebelumnya diberi masa transisi selama 3 (tiga) tahun untuk penyesuaian.
- (3) Untuk pemanfaatan ruang yang izinnnya diterbitkan sebelum penetapan rencana tata ruang dan dapat dibuktikan bahwa izin tersebut diperoleh sesuai dengan prosedur yang benar, kepada pemegang izin diberikan penggantian yang layak.

### **BAB XIII KETENTUAN PENUTUP**

#### **Pasal 78**

- (1) Peraturan pemerintah yang diamanatkan Undang-Undang ini diselesaikan paling lambat 2 (dua) tahun terhitung sejak Undang-Undang ini diberlakukan.
- (2) Peraturan presiden yang diamanatkan Undang-Undang ini diselesaikan paling lambat 5 (lima) tahun terhitung sejak Undang-Undang ini diberlakukan.
- (3) Peraturan Menteri yang diamanatkan Undang-Undang ini diselesaikan paling lambat 3 (tiga) tahun terhitung sejak Undang-Undang ini diberlakukan.
- (4) Dengan berlakunya Undang-Undang ini:
  - a. Peraturan Pemerintah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional disesuaikan paling lambat dalam waktu 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan terhitung sejak Undang-Undang ini diberlakukan;
  - b. semua peraturan daerah provinsi tentang rencana tata ruang wilayah provinsi disusun atau disesuaikan paling lambat dalam waktu 2 (dua) tahun terhitung sejak Undang-Undang ini diberlakukan; dan
  - c. semua peraturan daerah kabupaten/kota tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota disusun atau disesuaikan paling lambat 3 (tiga) tahun terhitung sejak Undang-Undang ini diberlakukan.

#### **Pasal 79**

Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku, Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3501) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

#### **Pasal 80**

Undang-Undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-Undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta  
Pada Tanggal 27 April 2007

**PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

**Ttd.**

**DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO**

Diundangkan di Jakarta  
Pada Tanggal 27 April 2007

**MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,**

**Ttd.**

**HAMID AWALUDIN**

**PENJELASAN  
ATAS  
UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 26 TAHUN 2007  
TENTANG  
PENATAAN RUANG**

**I. UMUM**

1. Ruang wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, baik sebagai kesatuan wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi, maupun sebagai sumber daya, merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia yang perlu disyukuri, dilindungi, dan dikelola secara berkelanjutan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat sesuai dengan amanat yang terkandung dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, serta makna yang terkandung dalam falsafah dan dasar negara Pancasila. Untuk mewujudkan amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut, Undang-Undang tentang Penataan Ruang ini menyatakan bahwa negara menyelenggarakan penataan ruang, yang pelaksanaan wewenangnya dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan tetap menghormati hak yang dimiliki oleh setiap orang.
2. Secara geografis, letak Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berada di antara dua benua dan dua samudera sangat strategis, baik bagi kepentingan nasional maupun internasional. Secara ekosistem, kondisi alamiah Indonesia sangat khas karena posisinya yang berada di dekat khatulistiwa dengan cuaca, musim, dan iklim tropis, yang merupakan aset atau sumber daya yang sangat besar bagi bangsa Indonesia. Di samping keberadaan yang bernilai sangat strategis tersebut, Indonesia berada pula pada kawasan rawan bencana, yang secara alamiah dapat mengancam keselamatan bangsa. Dengan keberadaan tersebut, penyelenggaraan penataan ruang wilayah nasional harus dilakukan secara komprehensif, holistik, terkoordinasi, terpadu, efektif, dan efisien dengan memperhatikan faktor politik, ekonomi, sosial, budaya, pertahanan, keamanan, dan kelestarian lingkungan hidup.
3. Ruang yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi, sebagai tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara ke-

langsungan hidupnya, pada dasarnya ketersediaannya tidak tak terbatas. Berkaitan dengan hal tersebut, dan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional, Undang-Undang ini mengamanatkan perlunya dilakukan penataan ruang yang dapat mengharmoniskan lingkungan alam dan lingkungan buatan, yang mampu mewujudkan keterpaduan penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan, serta yang dapat memberikan perlindungan terhadap fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan hidup akibat pemanfaatan ruang. Kaidah penataan ruang ini harus dapat diterapkan dan diwujudkan dalam setiap proses perencanaan tata ruang wilayah.

4. Ruang sebagai sumber daya pada dasarnya tidak mengenal batas wilayah. Namun, untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional, serta sejalan dengan kebijakan otonomi daerah yang nyata, luas, dan bertanggung jawab, penataan ruang menuntut kejelasan pendekatan dalam proses perencanaannya demi menjaga keselarasan, keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan antardaerah, antara pusat dan daerah, antarsektor, dan antarpemangku kepentingan. Dalam Undang-Undang ini, penataan ruang didasarkan pada pendekatan sistem, fungsi utama kawasan, wilayah administratif, kegiatan kawasan, dan nilai strategis kawasan. Berkaitan dengan kebijakan otonomi daerah tersebut, wewenang penyelenggaraan penataan ruang oleh Pemerintah dan pemerintah daerah, yang mencakup kegiatan pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang, didasarkan pada pendekatan wilayah dengan batasan wilayah administratif. Dengan pendekatan wilayah administratif tersebut, penataan ruang seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia terdiri atas wilayah nasional, wilayah provinsi, wilayah kabupaten, dan wilayah kota, yang setiap wilayah tersebut merupakan subsistem ruang menurut batasan administratif. Di dalam subsistem tersebut terdapat sumber daya manusia dengan berbagai macam kegiatan pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya buatan, dan dengan tingkat pemanfaatan ruang yang berbeda-beda, yang apabila tidak ditata dengan baik dapat mendorong ke arah adanya ketidakseimbangan pembangunan antarwilayah serta ketidaksinambungan

pemanfaatan ruang. Berkaitan dengan penataan ruang wilayah kota, Undang-Undang ini secara khusus mengamankan perlunya penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau, yang proporsi luasannya ditetapkan paling sedikit 30 (tiga puluh) persen dari luas wilayah kota, yang diisi oleh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.

Penataan ruang dengan pendekatan kegiatan utama kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan perkotaan dan penataan ruang kawasan perdesaan. Kawasan perkotaan, menurut besarnya, dapat berbentuk kawasan perkotaan kecil, kawasan perkotaan sedang, kawasan perkotaan besar, kawasan metropolitan, dan kawasan megapolitan. Penataan ruang kawasan metropolitan dan kawasan megapolitan, khususnya kawasan metropolitan yang berupa kawasan perkotaan inti dengan kawasan perkotaan di sekitarnya yang saling memiliki keterkaitan fungsional dan dihubungkan dengan jaringan prasarana wilayah yang terintegrasi, merupakan pedoman untuk keterpaduan perencanaan tata ruang wilayah administrasi di dalam kawasan, dan merupakan alat untuk mengoordinasikan pelaksanaan pembangunan lintas wilayah administratif yang bersangkutan. Penataan ruang kawasan perdesaan diselenggarakan pada kawasan perdesaan yang merupakan bagian wilayah kabupaten atau pada kawasan yang secara fungsional berciri perdesaan yang mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten pada 1 (satu) atau lebih wilayah provinsi. Kawasan perdesaan yang merupakan bagian wilayah kabupaten dapat berupa kawasan agropolitan.

Penataan ruang dengan pendekatan nilai strategis kawasan dimaksudkan untuk mengembangkan, melestarikan, melindungi dan/atau mengoordinasikan keterpaduan pembangunan nilai strategis kawasan yang bersangkutan demi terwujudnya pemanfaatan yang berhasil guna, berdaya guna, dan berkelanjutan. Penetapan kawasan strategis pada setiap jenjang wilayah administratif didasarkan pada pengaruh yang sangat penting terhadap kedaulatan negara, pertahanan, keamanan, ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan, termasuk kawasan yang ditetapkan sebagai warisan dunia. Pengaruh aspek kedaulatan negara, pertahanan, dan keamanan lebih ditujukan bagi penetapan kawasan strategis nasional, sedangkan yang berkaitan dengan aspek ekonomi, sosial, budaya, dan lingkungan, yang dapat berlaku untuk penetapan kawasan strategis nasional,

provinsi, dan kabupaten/kota, diukur berdasarkan pendekatan eksternalitas, akuntabilitas, dan efisiensi penanganan kawasan yang bersangkutan.

5. Penataan ruang sebagai suatu sistem perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan antara yang satu dan yang lain dan harus dilakukan sesuai dengan kaidah penataan ruang sehingga diharapkan (i) dapat mewujudkan pemanfaatan ruang yang berhasil guna dan berdaya guna serta mampu mendukung pengelolaan lingkungan hidup yang berkelanjutan; (ii) tidak terjadi pemborosan pemanfaatan ruang; dan (iii) tidak menyebabkan terjadinya penurunan kualitas ruang.

Penataan ruang yang didasarkan pada karakteristik, daya dukung dan daya tampung lingkungan, serta didukung oleh teknologi yang sesuai akan meningkatkan keserasian, keselarasan, dan keseimbangan subsistem. Hal itu berarti akan dapat meningkatkan kualitas ruang yang ada. Karena pengelolaan subsistem yang satu berpengaruh pada subsistem yang lain dan pada akhirnya dapat mempengaruhi sistem wilayah ruang nasional secara keseluruhan, pengaturan penataan ruang menuntut dikembangkannya suatu sistem keterpaduan sebagai ciri utama. Hal itu berarti perlu adanya suatu kebijakan nasional tentang penataan ruang yang dapat memadukan berbagai kebijakan pemanfaatan ruang. Seiring dengan maksud tersebut, pelaksanaan pembangunan yang dilaksanakan, baik oleh Pemerintah, pemerintah daerah, maupun masyarakat, baik pada tingkat pusat maupun pada tingkat daerah, harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Dengan demikian, pemanfaatan ruang oleh siapa pun tidak boleh bertentangan dengan rencana tata ruang.

6. Perencanaan tata ruang dilakukan untuk menghasilkan rencana umum tata ruang dan rencana rinci tata ruang. Rencana umum tata ruang disusun berdasarkan pendekatan wilayah administratif dengan muatan substansi mencakup rencana struktur ruang dan rencana pola ruang. Rencana rinci tata ruang disusun berdasarkan pendekatan nilai strategis kawasan dan/atau kegiatan kawasan dengan muatan substansi yang dapat mencakup hingga penetapan blok dan subblok peruntukan. Penyusunan rencana rinci tersebut dimaksudkan sebagai operasionalisasi rencana umum tata ruang dan sebagai dasar penetapan peraturan zonasi. Peraturan zonasi merupakan ketentuan yang mengatur tentang persyaratan

pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang. Rencana rinci tata ruang wilayah kabupaten/kota dan peraturan zonasi yang melengkapi rencana rinci tersebut menjadi salah satu dasar dalam pengendalian pemanfaatan ruang sehingga pemanfaatan ruang dapat dilakukan sesuai dengan rencana umum tata ruang dan rencana rinci tata ruang.

7. Pengendalian pemanfaatan ruang tersebut dilakukan pula melalui perizinan pemanfaatan ruang, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi. Perizinan pemanfaatan ruang dimaksudkan sebagai upaya penertiban pemanfaatan ruang sehingga setiap pemanfaatan ruang harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang. Izin pemanfaatan ruang diatur dan diterbitkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya masing-masing. Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, baik yang dilengkapi dengan izin maupun yang tidak memiliki izin, dikenai sanksi administratif, sanksi pidana penjara, dan/atau sanksi pidana denda. Pemberian insentif dimaksudkan sebagai upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, baik yang dilakukan oleh masyarakat maupun oleh pemerintah daerah. Bentuk insentif tersebut, antara lain, dapat berupa keringanan pajak, pembangunan prasarana dan sarana (infrastruktur), pemberian kompensasi, kemudahan prosedur perizinan, dan pemberian penghargaan.

Disinsentif dimaksudkan sebagai perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, dan/atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang, yang antara lain dapat berupa pengenaan pajak yang tinggi, pembatasan penyediaan prasarana dan sarana, serta pengenaan kompensasi dan penalti.

Pengenaan sanksi, yang merupakan salah satu upaya pengendalian pemanfaatan ruang, dimaksudkan sebagai perangkat tindakan penertiban atas pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi. Dalam Undang-Undang ini pengenaan sanksi tidak hanya diberikan kepada pemanfaat ruang yang tidak sesuai dengan ketentuan perizinan pemanfaatan ruang, tetapi dikenakan pula kepada pejabat pemerintah yang berwenang yang menerbitkan izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

8. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, sebagai dasar pengaturan penataan ruang selama ini, pada dasarnya telah memberikan andil yang cukup besar dalam mewujudkan tertib tata ruang sehingga hampir semua pemerintah daerah telah memiliki rencana tata ruang wilayah. Sejalan dengan perkembangan dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, beberapa pertimbangan yang telah diuraikan sebelumnya, dan dirasakan adanya penurunan kualitas ruang pada sebagian besar wilayah menuntut perubahan pengaturan dalam Undang-Undang tersebut.

Beberapa perkembangan tersebut antara lain (i) situasi nasional dan internasional yang menuntut penegakan prinsip keterpaduan, keberlanjutan, demokrasi, dan keadilan dalam rangka penyelenggaraan penataan ruang yang baik; (ii) pelaksanaan kebijakan otonomi daerah yang memberikan wewenang yang semakin besar kepada pemerintah daerah dalam penyelenggaraan penataan ruang sehingga pelaksanaan kewenangan tersebut perlu diatur demi menjaga keserasian dan keterpaduan antardaerah, serta tidak menimbulkan kesenjangan antardaerah; dan (iii) kesadaran dan pemahaman masyarakat yang semakin tinggi terhadap penataan ruang yang memerlukan pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang agar sesuai dengan perkembangan yang terjadi di masyarakat.

Untuk menyesuaikan perkembangan tersebut dan untuk mengantisipasi kompleksitas perkembangan permasalahan dalam penataan ruang, perlu dibentuk Undang-Undang tentang Penataan Ruang yang baru sebagai pengganti Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang.

9. Dalam rangka mencapai tujuan penyelenggaraan penataan ruang tersebut, Undang-Undang ini, antara lain, memuat ketentuan pokok sebagai berikut:
  - a. pembagian wewenang antara Pemerintah, pemerintah daerah provinsi, dan pemerintah daerah kabupaten/kota dalam penyelenggaraan penataan ruang untuk memberikan kejelasan tugas dan tanggung jawab masing-masing tingkat pemerintahan dalam mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan;
  - b. pengaturan penataan ruang yang dilakukan melalui penetapan peraturan perundang-undangan termasuk pedoman bidang penataan ruang sebagai acuan penyelenggaraan penataan ruang;

- c. pembinaan penataan ruang melalui berbagai kegiatan untuk meningkatkan kinerja penyelenggaraan penataan ruang;
- d. pelaksanaan penataan ruang yang mencakup perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang pada semua tingkat pemerintahan;
- e. pengawasan penataan ruang yang mencakup pengawasan terhadap kinerja pengaturan, pembinaan, dan pelaksanaan penataan ruang, termasuk pengawasan terhadap kinerja pemenuhan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang melalui kegiatan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan;
- b. hak, kewajiban, dan peran masyarakat dalam penyelenggaraan penataan ruang untuk menjamin keterlibatan masyarakat, termasuk masyarakat adat dalam setiap proses penyelenggaraan penataan ruang;
- c. penyelesaian sengketa, baik sengketa antardaerah maupun antarpemangku kepentingan lain secara bermartabat;
- d. penyidikan, yang mengatur tentang penyidik pegawai negeri sipil beserta wewenang dan mekanisme tindakan yang dilakukan;
- e. ketentuan sanksi administratif dan sanksi pidana sebagai dasar untuk penegakan hukum dalam penyelenggaraan penataan ruang; dan
- f. ketentuan peralihan yang mengatur keharusan penyesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang yang baru, dengan masa transisi selama 3 (tiga) tahun untuk penyesuaian.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup jelas.

### Pasal 2

#### Huruf a

Yang dimaksud dengan “keterpaduan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengintegrasikan berbagai kepentingan yang bersifat lintas sektor, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan. Pemangku kepentingan, antara lain, adalah Pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat.

#### Huruf b

Yang dimaksud dengan “keserasian, keselarasan, dan keseimbangan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan

mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungannya, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antardaerah serta antara kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan.

Huruf c

Yang dimaksud dengan "keberlanjutan" adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan menjamin kelestarian dan kelangsungan daya dukung dan daya tampung lingkungan dengan memperhatikan kepentingan generasi mendatang.

Huruf d

Yang dimaksud dengan "keberdayagunaan dan keberhasilgunaan" adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengoptimalkan manfaat ruang dan sumber daya yang terkandung di dalamnya serta menjamin terwujudnya tata ruang yang berkualitas.

Huruf e

Yang dimaksud dengan "keterbukaan" adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan memberikan akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan penataan ruang.

Huruf f

Yang dimaksud dengan "kebersamaan dan kemitraan" adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan melibatkan seluruh pemangku kepentingan.

Huruf g

Yang dimaksud dengan "pelindungan kepentingan umum" adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengutamakan kepentingan masyarakat.

Huruf h

Yang dimaksud dengan "kepastian hukum dan keadilan" adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan berlandaskan hukum/ ketentuan peraturan perundang-undangan dan bahwa penataan ruang dilaksanakan dengan mempertimbangkan rasa keadilan masyarakat serta melindungi hak dan kewajiban semua pihak secara adil dengan jaminan kepastian hukum.

Huruf i

Yang dimaksud dengan "akuntabilitas" adalah bahwa penyelenggaraan penataan ruang dapat dipertanggungjawabkan, baik prosesnya, pembiayaannya, maupun hasilnya.

**Pasal 3**

Yang dimaksud dengan “aman” adalah situasi masyarakat dapat menjalankan aktivitas kehidupannya dengan terlindungi dari berbagai ancaman.

Yang dimaksud dengan “nyaman” adalah keadaan masyarakat dapat mengartikulasikan nilai sosial budaya dan fungsinya dalam suasana yang tenang dan damai.

Yang dimaksud dengan “produktif” adalah proses produksi dan distribusi berjalan secara efisien sehingga mampu memberikan nilai tambah ekonomi untuk kesejahteraan masyarakat, sekaligus meningkatkan daya saing.

Yang dimaksud dengan “berkelanjutan” adalah kondisi kualitas lingkungan fisik dapat dipertahankan bahkan dapat ditingkatkan, termasuk pula antisipasi untuk mengembangkan orientasi ekonomi kawasan setelah habisnya sumber daya alam tak terbarukan.

**Pasal 4**

Cukup jelas.

**Pasal 5****Ayat (1)**

Penataan ruang berdasarkan sistem wilayah merupakan pendekatan dalam penataan ruang yang mempunyai jangkauan pelayanan pada tingkat wilayah.

Penataan ruang berdasarkan sistem internal perkotaan merupakan pendekatan dalam penataan ruang yang mempunyai jangkauan pelayanan di dalam kawasan perkotaan.

**Ayat (2)**

Penataan ruang berdasarkan fungsi utama kawasan merupakan komponen dalam penataan ruang baik yang dilakukan berdasarkan wilayah administratif, kegiatan kawasan, maupun nilai strategis kawasan. Yang termasuk dalam kawasan lindung adalah:

- a. kawasan yang memberikan perlindungan kawasan bawahannya, antara lain, kawasan hutan lindung, kawasan bergambut, dan kawasan resapan air;
- b. kawasan perlindungan setempat, antara lain, sempadan pantai, sempadan sungai, kawasan sekitar danau/waduk, dan kawasan sekitar mata air;
- c. kawasan suaka alam dan cagar budaya, antara lain, kawasan suaka alam, kawasan suaka alam laut dan perairan lainnya, kawasan pantai berhutan bakau, taman nasional, taman

- hutan raya, taman wisata alam, cagar alam, suaka margasatwa, serta kawasan cagar budaya dan ilmu pengetahuan;
- d. kawasan rawan bencana alam, antara lain, kawasan rawan letusan gunung berapi, kawasan rawan gempa bumi, kawasan rawan tanah longsor, kawasan rawan gelombang pasang, dan kawasan rawan banjir; dan
  - e. kawasan lindung lainnya, misalnya taman buru, cagar biosfer, kawasan perlindungan plasma nutfah, kawasan pengungsian satwa, dan terumbu karang.

Yang termasuk dalam kawasan budi daya adalah kawasan peruntukan hutan produksi, kawasan peruntukan hutan rakyat, kawasan peruntukan pertanian, kawasan peruntukan perikanan, kawasan peruntukan pertambangan, kawasan peruntukan permukiman, kawasan peruntukan industri, kawasan peruntukan pariwisata, kawasan tempat beribadah, kawasan pendidikan, dan kawasan pertahanan keamanan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Kegiatan yang menjadi ciri kawasan perkotaan meliputi tempat permukiman perkotaan serta tempat pemusatan dan pendistribusian kegiatan bukan pertanian, seperti kegiatan pelayanan jasa pemerintahan, kegiatan pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

Kegiatan yang menjadi ciri kawasan perdesaan meliputi tempat permukiman perdesaan, kegiatan pertanian, kegiatan terkait pengelolaan tumbuhan alami, kegiatan pengelolaan sumber daya alam, kegiatan pemerintahan, kegiatan pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

Ayat (5)

Kawasan strategis merupakan kawasan yang di dalamnya berlangsung kegiatan yang mempunyai pengaruh besar terhadap:

- a. tata ruang di wilayah sekitarnya;
- b. kegiatan lain di bidang yang sejenis dan kegiatan di bidang lainnya; dan/atau
- c. peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Jenis kawasan strategis, antara lain, adalah kawasan strategis dari sudut kepentingan pertahanan dan keamanan, pertumbuhan ekonomi, sosial, budaya, pendayagunaan sumber daya alam

dan/atau teknologi tinggi, serta fungsi dan daya dukung lingkungan hidup.

Yang termasuk kawasan strategis dari sudut kepentingan pertahanan dan keamanan, antara lain, adalah kawasan perbatasan negara, termasuk pulau kecil terdepan, dan kawasan latihan militer.

Yang termasuk kawasan strategis dari sudut kepentingan pertumbuhan ekonomi, antara lain, adalah kawasan metropolitan, kawasan ekonomi khusus, kawasan pengembangan ekonomi terpadu, kawasan tertinggal, serta kawasan perdagangan dan pelabuhan bebas.

Yang termasuk kawasan strategis dari sudut kepentingan sosial dan budaya, antara lain, adalah kawasan adat tertentu, kawasan konservasi warisan budaya, termasuk warisan budaya yang diakui sebagai warisan dunia, seperti Kompleks Candi Borobudur dan Kompleks Candi Prambanan.

Yang termasuk kawasan strategis dari sudut kepentingan pen-dayagunaan sumber daya alam dan/atau teknologi tinggi, antara lain, adalah kawasan pertambangan minyak dan gas bumi termasuk pertambangan minyak dan gas bumi lepas pantai, serta kawasan yang menjadi lokasi instalasi tenaga nuklir.

Yang termasuk kawasan strategis dari sudut kepentingan fungsi dan daya dukung lingkungan hidup, antara lain, adalah kawasan perlindungan dan pelestarian lingkungan hidup, termasuk kawasan yang diakui sebagai warisan dunia seperti Taman Nasional Lorentz, Taman Nasional Ujung Kulon, dan Taman Nasional Komodo.

Nilai strategis kawasan tingkat nasional, provinsi, dan kabupaten/kota diukur berdasarkan aspek eksternalitas, akuntabilitas, dan efisiensi penanganan kawasan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang tentang Pemerintahan Daerah.

## **Pasal 6**

### **Ayat (1)**

Cukup jelas.

### **Ayat (2)**

Yang dimaksud "komplementer" adalah bahwa penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota saling melengkapi satu sama lain, bersinergi, dan tidak terjadi tumpang tindih kewenangan dalam penyelenggaraannya.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

**Pasal 7**

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Hak yang dimiliki orang mencakup pula hak yang dimiliki masyarakat adat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

**Pasal 8**

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Kerja sama penataan ruang antarnegara melibatkan negara lain sehingga terdapat aspek hubungan antarnegara yang merupakan wewenang Pemerintah. Yang termasuk kerja sama penataan ruang antarnegara adalah kerja sama penataan ruang di kawasan perbatasan negara.

Pemberian wewenang kepada Pemerintah dalam memfasilitasi kerja sama penataan ruang antarprovinsi dimaksudkan agar kerja sama penataan ruang memberikan manfaat yang optimal bagi seluruh provinsi yang bekerja sama.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

**Ayat (4)**

Kewenangan Pemerintah dalam pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis nasional mencakup aspek yang terkait dengan nilai strategis yang menjadi dasar penetapan kawasan strategis. Pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota tetap memiliki kewenangan dalam penyelenggaraan aspek yang tidak terkait dengan nilai strategis yang menjadi dasar penetapan kawasan strategis. Sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, de-konsentrasi diberikan kepada Gubernur sebagai wakil Pemerintah di daerah, sedangkan tugas pembantuan dapat diberikan kepada Gubernur dan Bupati/Walikota.

**Ayat (5)**

Yang dimaksud dengan "pedoman bidang penataan ruang" adalah mencakup pula norma, standar, dan manual dalam bidang penataan ruang. Yang termasuk standar bidang penataan ruang adalah ketentuan teknis sebagai acuan dalam pelaksanaan penataan ruang.

Yang termasuk manual bidang penataan ruang adalah petunjuk pelaksanaan dan petunjuk teknis sebagai acuan operasional dalam pelaksanaan penataan ruang.

**Ayat (6)****Huruf a**

Penyebarluasan informasi dilakukan antara lain melalui media elektronik, media cetak, dan media komunikasi lain, sebagai bentuk perwujudan asas keterbukaan dalam penyelenggaraan penataan ruang.

**Huruf b**

Standar pelayanan minimal merupakan hak dan kewajiban penerima dan pemberi layanan yang disusun sebagai alat Pemerintah dan pemerintah daerah untuk menjamin akses dan mutu pelayanan dasar kepada masyarakat secara merata.

Standar pelayanan minimal bidang penataan ruang disusun oleh Pemerintah dan diberlakukan untuk seluruh pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota untuk menjamin mutu pelayanan dasar kepada masyarakat secara merata dalam rangka penyelenggaraan penataan ruang.

**Pasal 9****Ayat (1)**

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

**Pasal 10**

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Pemberian wewenang kepada pemerintah daerah provinsi dalam memfasilitasi kerja sama penataan ruang antar-kabupaten/kota dimaksudkan agar kerja sama penataan ruang memberikan manfaat yang optimal bagi kabupaten/kota yang bekerja sama.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Kewenangan pemerintah daerah provinsi dalam pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis provinsi mencakup aspek yang terkait dengan nilai strategis yang menjadi dasar penetapan kawasan strategis. Pemerintah daerah kabupaten/kota tetap memiliki kewenangan dalam penyelenggaraan aspek yang tidak terkait dengan nilai strategis yang menjadi dasar penetapan kawasan strategis.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan "dapat menyusun petunjuk pelaksanaan" adalah bahwa penyusunan petunjuk pelaksanaan oleh pemerintah daerah provinsi disesuaikan kebutuhan dengan memperhatikan karakteristik daerah. Petunjuk pelaksanaan dimaksud merupakan penjabaran dari pedoman bidang penataan ruang yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Ayat (6)

Huruf a

Cukup jelas.

## Huruf b

Contoh jenis pelayanan minimal dalam perencanaan tata ruang wilayah provinsi antara lain adalah keikutsertaan masyarakat dalam penyusunan rencana tata ruang wilayah provinsi; sedangkan mutu pelayanannya dinyatakan dengan frekuensi keikutsertaan masyarakat dalam proses perencanaan tata ruang wilayah provinsi.

## Ayat (7)

Langkah penyelesaian yang diambil Pemerintah mencakup pula pembinaan kepada pemerintah provinsi, agar mampu memenuhi standar pelayanan minimal bidang penataan ruang. Upaya pembinaan tersebut dapat berupa bantuan teknis untuk memenuhi standar pelayanan minimal yang tidak dipenuhi pemerintah daerah provinsi.

**Pasal 11**

## Ayat (1)

Cukup jelas.

## Ayat (2)

Cukup jelas.

## Ayat (3)

Cukup jelas.

## Ayat (4)

Cukup jelas.

## Ayat (5)

## Huruf a

Cukup jelas.

## Huruf b

Contoh jenis pelayanan dalam perencanaan tata ruang wilayah kabupaten/kota, antara lain, adalah keikutsertaan masyarakat dalam penyusunan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota; sedangkan mutu pelayanannya dinyatakan dengan frekuensi keikutsertaan masyarakat dalam proses perencanaan tata ruang wilayah kabupaten/kota.

## Ayat (6)

Pemerintah daerah provinsi mengambil langkah penyelesaian dalam bentuk pemenuhan standar pelayanan minimal apabila setelah melakukan pembinaan, pemerintah daerah kabupaten/kota belum juga dapat meningkatkan kinerjanya dalam penyelenggaraan penataan ruang tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan bidang otonomi daerah.

**Pasal 12**

Cukup jelas.

**Pasal 13**

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Sosialisasi peraturan perundang-undangan dan sosialisasi pedoman bidang penataan ruang dimaksudkan untuk memberikan pemahaman kepada aparat pemerintah, masyarakat, dan pemangku kepentingan lainnya, tentang substansi peraturan perundang-undangan dan pedoman bidang penataan ruang.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Pendidikan dan pelatihan dimaksudkan, antara lain, untuk meningkatkan kemampuan aparatur pemerintah dan masyarakat dalam penyusunan rencana tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Yang termasuk upaya pengembangan kesadaran dan tanggung jawab masyarakat adalah menumbuhkan dan meningkatkan kesadaran dan tanggung jawab masyarakat, yang diharapkan akan meningkatkan peran masyarakat dalam penyelenggaraan penataan ruang.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

**Pasal 14****Ayat (1)**

## Huruf a

Cukup jelas.

## Huruf b

Rencana rinci tata ruang merupakan penjabaran rencana umum tata ruang yang dapat berupa rencana tata ruang kawasan strategis yang penetapan kawasannya tercakup di dalam rencana tata ruang wilayah.

Rencana rinci tata ruang merupakan operasionalisasi rencana umum tata ruang yang dalam pelaksanaannya tetap memperhatikan aspirasi masyarakat sehingga muatan rencana masih dapat disempurnakan dengan tetap mematuhi batasan yang telah diatur dalam rencana rinci dan peraturan zonasi.

**Ayat (2)**

Rencana umum tata ruang dibedakan menurut wilayah administrasi pemerintahan karena kewenangan mengatur pemanfaatan ruang dibagi sesuai dengan pembagian administrasi pemerintahan.

## Huruf a

Cukup jelas.

## Huruf b

Cukup jelas.

## Huruf c

Secara administrasi pemerintahan, rencana tata ruang wilayah kabupaten dan rencana tata ruang wilayah kota memiliki kedudukan yang setara.

**Ayat (3)**

## Huruf a

Rencana tata ruang pulau/kepulauan dan rencana tata ruang kawasan strategis nasional merupakan rencana rinci untuk Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.

## Huruf b

Rencana tata ruang kawasan strategis provinsi merupakan rencana rinci untuk rencana tata ruang wilayah provinsi.

## Huruf c

Rencana detail tata ruang kabupaten/kota dan rencana tata ruang kawasan strategis kabupaten/kota merupakan rencana rinci untuk rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Efektivitas penerapan rencana tata ruang sangat dipengaruhi oleh tingkat ketelitian atau kedalaman pengaturan dan skala peta dalam rencana tata ruang. Perencanaan tata ruang yang mencakup wilayah yang luas pada umumnya memiliki tingkat ketelitian atau kedalaman pengaturan dan skala peta yang tidak rinci. Oleh karena itu, dalam penerapannya masih diperlukan perencanaan yang lebih rinci.

Apabila perencanaan tata ruang yang mencakup wilayah yang luasnya memungkinkan pengaturan dan penyediaan peta dengan tingkat ketelitian tinggi, rencana rinci tidak diperlukan.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

### **Pasal 15**

Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional mencakup pula rencana pemanfaatan sumber daya alam di zona ekonomi eksklusif Indonesia.

### **Pasal 16**

Cukup jelas.

### **Pasal 17**

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Dalam sistem wilayah, pusat permukiman adalah kawasan perkotaan yang merupakan pusat kegiatan sosial ekonomi masyarakat, baik pada kawasan perkotaan maupun pada kawasan perdesaan. Dalam sistem internal perkotaan, pusat permukiman adalah pusat pelayanan kegiatan perkotaan.

Sistem jaringan prasarana, antara lain, mencakup sistem jaringan transportasi, sistem jaringan energi dan kelistrikan, sistem jaringan

telekomunikasi, sistem persampahan dan sanitasi, serta sistem jaringan sumber daya air.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Penetapan proporsi luas kawasan hutan terhadap luas daerah aliran sungai dimaksudkan untuk menjaga keseimbangan tata air, karena sebagian besar wilayah Indonesia mempunyai curah dan intensitas hujan yang tinggi, serta mempunyai konfigurasi daratan yang bergelombang, berbukit dan bergunung yang peka akan gangguan keseimbangan tata air seperti banjir, erosi, sedimentasi, serta kekurangan air.

Distribusi luas kawasan hutan disesuaikan dengan kondisi daerah aliran sungai yang, antara lain, meliputi morfologi, jenis batuan, serta bentuk pengaliran sungai dan anak sungai. Dengan demikian kawasan hutan tidak harus terdistribusi secara merata pada setiap wilayah administrasi yang ada di dalam daerah aliran sungai.

Ayat (6)

Keterkaitan antarwilayah merupakan wujud keterpaduan dan sinergi antarwilayah, yaitu wilayah nasional, wilayah provinsi, dan wilayah kabupaten/kota.

Keterkaitan antarfungsi kawasan merupakan wujud keterpaduan dan sinergi antarkawasan, antara lain, meliputi keterkaitan antara kawasan lindung dan kawasan budi daya.

Keterkaitan antarkegiatan kawasan merupakan wujud keterpaduan dan sinergi antarkawasan, antara lain, meliputi keterkaitan antara kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan.

Ayat (7)

Rencana tata ruang untuk fungsi pertahanan dan keamanan karena sifatnya yang khusus memerlukan pengaturan tersendiri. Sifat khusus tersebut terkait dengan adanya kebutuhan untuk menjaga kerahasiaan sebagian informasi untuk kepentingan pertahanan dan keamanan negara.

Rencana tata ruang yang berkaitan dengan fungsi pertahanan dan keamanan sebagai subsistem rencana tata ruang wilayah mengandung pengertian bahwa penataan ruang kawasan pertahanan dan keamanan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari upaya keseluruhan penataan ruang wilayah.

**Pasal 18**

Ayat (1)

Persetujuan substansi dari Menteri dimaksudkan agar peraturan daerah tentang rencana tata ruang mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dan kebijakan nasional, sedangkan rencana rinci tata ruang mengacu pada rencana umum tata ruang. Selain itu, persetujuan tersebut dimaksudkan pula untuk menjamin kesesuaian muatan peraturan daerah, baik dengan ketentuan peraturan perundang-undangan maupun dengan pedoman bidang penataan ruang.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

**Pasal 19**

Cukup jelas.

**Pasal 20**

Ayat (1)

Huruf a

Tujuan penataan ruang wilayah nasional mencerminkan keterpaduan pembangunan antarsektor, antarwilayah, dan antarpemangku kepentingan.

Kebijakan dan strategi penataan ruang wilayah nasional merupakan landasan bagi pembangunan nasional yang memanfaatkan ruang. Kebijakan dan strategi penataan ruang wilayah nasional dirumuskan dengan mempertimbangkan ilmu pengetahuan dan teknologi, ketersediaan data dan informasi, serta pembiayaan pembangunan. Kebijakan dan strategi penataan ruang wilayah nasional, antara lain, dimaksudkan untuk meningkatkan daya saing nasional dalam menghadapi tantangan global, serta mewujudkan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional.

Huruf b

Sistem perkotaan nasional dibentuk dari kawasan perkotaan dengan skala pelayanan yang berhierarki yang meliputi pusat kegiatan skala nasional, pusat kegiatan skala wilayah, dan pusat kegiatan skala lokal. Pusat kegiatan tersebut didukung dan dilengkapi dengan jaringan prasarana wilayah yang

tingkat pelayanannya disesuaikan dengan hierarki kegiatan dan kebutuhan pelayanan.

Jaringan prasarana utama merupakan sistem primer yang dikembangkan untuk mengintegrasikan wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia selain untuk melayani kegiatan berskala nasional yang meliputi sistem jaringan transportasi, sistem jaringan energi dan kelistrikan, sistem jaringan telekomunikasi, dan sistem jaringan sumber daya air.

Yang termasuk dalam sistem jaringan primer yang direncanakan adalah jaringan transportasi untuk menyediakan Alur Laut Kepulauan Indonesia (ALKI) bagi lalu lintas damai sesuai dengan ketentuan hukum internasional.

#### Huruf c

Pola ruang wilayah nasional merupakan gambaran pemanfaatan ruang wilayah nasional, baik untuk pemanfaatan yang berfungsi lindung maupun budi daya yang bersifat strategis nasional, yang ditinjau dari berbagai sudut pandang akan lebih berdaya guna dan berhasil guna dalam mendukung pencapaian tujuan pembangunan nasional.

Kawasan lindung nasional, antara lain, adalah kawasan lindung yang secara ekologis merupakan satu ekosistem yang terletak lebih dari satu wilayah provinsi, kawasan lindung yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya yang terletak di wilayah provinsi lain, kawasan lindung yang dimaksudkan untuk melindungi warisan kebudayaan nasional, kawasan hulu daerah aliran sungai suatu bendungan atau waduk, dan kawasan-kawasan lindung lain yang menurut peraturan perundang-undangan pengelolaannya merupakan kewenangan Pemerintah.

Kawasan lindung nasional adalah kawasan yang tidak diperkenankan dan/atau dibatasi pemanfaatan ruangnya dengan fungsi utama untuk melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan, warisan budaya dan sejarah, serta untuk mengurangi dampak dari bencana alam.

Kawasan budi daya yang mempunyai nilai strategis nasional, antara lain, adalah kawasan yang dikembangkan untuk mendukung fungsi pertahanan dan keamanan nasional, kawasan industri strategis, kawasan pertambangan sumber daya alam strategis, kawasan perkotaan metropolitan, dan

kawasan-kawasan budi daya lain yang menurut peraturan perundang-undangan perizinan dan/atau pengelolaannya merupakan kewenangan Pemerintah.

Huruf d

Yang termasuk kawasan strategis nasional adalah kawasan yang menurut peraturan perundang-undangan ditetapkan sebagai kawasan khusus.

Huruf e

Indikasi program utama merupakan petunjuk yang memuat usulan program utama, perkiraan pendanaan beserta sumbernya, instansi pelaksana, dan waktu pelaksanaan dalam rangka mewujudkan pemanfaatan ruang yang sesuai dengan rencana tata ruang. Indikasi program utama merupakan acuan utama dalam penyusunan program pemanfaatan ruang yang merupakan kunci dalam pencapaian tujuan penataan ruang, serta acuan sektor dalam menyusun rencana strategis beserta besaran investasi. Indikasi program utama lima tahunan disusun untuk jangka waktu rencana 20 (dua puluh) tahun.

Huruf f

Cukup jelas.

Ayat (2)

Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional menjadi acuan bagi instansi pemerintah tingkat pusat dan daerah serta masyarakat untuk mengarahkan lokasi dan memanfaatkan ruang dalam menyusun program pembangunan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang.

Ayat (3)

Rencana tata ruang disusun untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun dengan visi yang lebih jauh ke depan yang merupakan mata rantai dari rencana pembangunan jangka panjang.

Apabila jangka waktu 20 (dua puluh) tahun rencana tata ruang berakhir, dalam penyusunan rencana tata ruang yang baru, hak yang telah dimiliki orang yang jangka waktunya melebihi jangka waktu rencana tata ruang tetap diakui.

Ayat (4)

Peninjauan kembali rencana tata ruang merupakan upaya untuk melihat kesesuaian antara rencana tata ruang dan kebutuhan pembangunan yang memperhatikan perkembangan lingkungan

strategis dan dinamika internal, serta pelaksanaan pemanfaatan ruang.

Hasil peninjauan kembali Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional berisi rekomendasi tindak lanjut sebagai berikut:

- a. perlu dilakukan revisi karena ada perubahan kebijakan nasional yang mempengaruhi pemanfaatan ruang akibat perkembangan teknologi dan/atau keadaan yang bersifat mendasar; atau
- b. tidak perlu dilakukan revisi karena tidak ada perubahan kebijakan nasional yang mempengaruhi pemanfaatan ruang akibat perkembangan teknologi dan keadaan yang bersifat mendasar.

Ayat (5)

Keadaan yang bersifat mendasar, antara lain, berkaitan dengan bencana alam skala besar, perkembangan ekonomi, perubahan batas teritorial negara yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan.

Peninjauan kembali dan revisi Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dilakukan bukan untuk pemutihan penyimpangan pemanfaatan ruang.

Ayat (6)

Cukup jelas.

### **Pasal 21**

Cukup jelas.

### **Pasal 22**

Cukup jelas.

### **Pasal 23**

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Rencana struktur ruang wilayah provinsi merupakan arahan perwujudan sistem perkotaan dalam wilayah provinsi dan jaringan

prasarana wilayah provinsi yang dikembangkan untuk mengintegrasikan wilayah provinsi selain untuk melayani kegiatan skala provinsi yang meliputi sistem jaringan transportasi, sistem jaringan energi dan kelistrikan, sistem

jaringan telekomunikasi, dan sistem jaringan sumber daya air, termasuk seluruh daerah hulu bendungan/waduk dari daerah aliran sungai.

Dalam rencana tata ruang wilayah provinsi digambarkan sistem perkotaan dalam wilayah provinsi dan peletakan jaringan prasarana

wilayah yang menurut peraturan perundang-undangan pengembangan dan pengelolaannya merupakan kewenangan pemerintah daerah provinsi dengan sepenuhnya memerhatikan struktur ruang yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.

Rencana struktur ruang wilayah provinsi memuat rencana struktur ruang yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.

#### Huruf c

Pola ruang wilayah provinsi merupakan gambaran pemanfaatan ruang wilayah provinsi, baik untuk pemanfaatan yang berfungsi lindung maupun budi daya, yang ditinjau dari berbagai sudut pandang akan lebih berdaya guna dan berhasil guna dalam mendukung pencapaian tujuan pembangunan provinsi apabila dikelola oleh pemerintah daerah provinsi dengan sepenuhnya memperhatikan pola ruang yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.

Kawasan lindung provinsi adalah kawasan lindung yang secara ekologis merupakan satu ekosistem yang terletak lebih dari satu wilayah kabupaten/kota, kawasan lindung yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya yang terletak di wilayah kabupaten/kota lain, dan kawasan-kawasan lindung lain yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan pengelolaannya merupakan kewenangan pemerintah daerah provinsi.

Kawasan budi daya yang mempunyai nilai strategis provinsi merupakan kawasan budi daya yang dipandang sangat penting bagi upaya pencapaian pembangunan provinsi dan/atau menurut peraturan perundang-undangan perizinan dan/atau pengelolaannya merupakan kewenangan pemerintah daerah provinsi.

Kawasan budi daya yang memiliki nilai strategis provinsi dapat berupa kawasan permukiman, kawasan kehutanan,

kawasan pertanian, kawasan pertambangan, kawasan perindustrian, dan kawasan pariwisata.

Rencana pola ruang wilayah Kabupaten memuat rencana pola ruang yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Indikasi program utama adalah petunjuk yang memuat usulan program utama, perkiraan pendanaan beserta sumbernya, instansi pelaksana, dan waktu pelaksanaan, dalam rangka mewujudkan pemanfaatan ruang yang sesuai dengan rencana tata ruang. Indikasi program utama merupakan acuan utama dalam penyusunan program pemanfaatan ruang yang merupakan kunci dalam pencapaian tujuan penataan ruang, serta acuan sektor dalam menyusun rencana strategis beserta besaran investasi. Indikasi program utama lima tahunan disusun untuk jangka waktu rencana 20 (dua puluh) tahun.

Huruf f

Cukup jelas.

Ayat (2)

Rencana tata ruang wilayah provinsi menjadi acuan bagi instansi pemerintah daerah serta masyarakat untuk mengarahkan lokasi dan memanfaatkan ruang dalam menyusun program pembangunan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang di daerah yang bersangkutan. Selain itu, rencana tersebut menjadi dasar dalam memberikan rekomendasi pengarahannya pemanfaatan ruang.

Rencana tata ruang wilayah provinsi dan rencana pembangunan jangka panjang provinsi serta rencana pembangunan jangka menengah provinsi merupakan kebijakan daerah yang saling mengacu.

Ayat (3)

Rencana tata ruang disusun untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun dengan visi yang lebih jauh ke depan yang merupakan matra spasial dari rencana pembangunan jangka panjang daerah.

Apabila jangka waktu 20 (dua puluh) tahun rencana tata ruang berakhir, maka dalam penyusunan rencana tata ruang yang baru hak yang telah dimiliki orang yang jangka waktunya melebihi jangka waktu rencana tata ruang tetap diakui.

**Ayat (4)**

Peninjauan kembali rencana tata ruang merupakan upaya untuk melihat kesesuaian antara rencana tata ruang dan kebutuhan pembangunan yang memperhatikan perkembangan lingkungan strategis dan dinamika internal, serta pelaksanaan pemanfaatan ruang.

Hasil peninjauan kembali rencana tata ruang wilayah provinsi berisi rekomendasi tindak lanjut sebagai berikut:

- a. perlu dilakukan revisi karena adanya perubahan kebijakan dan strategi nasional yang mempengaruhi pemanfaatan ruang wilayah provinsi dan/atau terjadi dinamika internal provinsi yang mempengaruhi pemanfaatan ruang provinsi secara mendasar; atau
- b. tidak perlu dilakukan revisi karena tidak ada perubahan kebijakan dan strategi nasional dan tidak terjadi dinamika internal provinsi yang mempengaruhi pemanfaatan ruang provinsi secara mendasar.

Dinamika internal provinsi yang mempengaruhi pemanfaatan ruang provinsi secara mendasar, antara lain, berkaitan dengan bencana alam skala besar dan pemekaran wilayah provinsi dan kabupaten/kota yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan.

Peninjauan kembali dan revisi dalam waktu kurang dari 5 (lima) tahun dilakukan apabila terjadi perubahan kebijakan nasional dan strategi yang mempengaruhi pemanfaatan ruang provinsi dan/atau dinamika internal provinsi yang tidak mengubah kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah nasional.

Peninjauan kembali dan revisi rencana tata ruang wilayah provinsi dilakukan bukan untuk pemutihan penyimpangan pemanfaatan ruang.

**Ayat (5)**

Cukup jelas.

**Ayat (6)**

Cukup jelas.

**Pasal 24**

Cukup jelas.

**Pasal 25****Ayat (1)**

Cukup jelas.

## Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Daya dukung dan daya tampung wilayah kabupaten diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang penyusunannya dikoordinasikan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dalam bidang lingkungan hidup.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

**Pasal 26**

## Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Struktur ruang wilayah kabupaten merupakan gambaran sistem perkotaan wilayah kabupaten dan jaringan prasarana wilayah kabupaten yang dikembangkan untuk mengintegrasikan wilayah kabupaten selain untuk melayani kegiatan skala kabupaten yang meliputi sistem jaringan transportasi, sistem jaringan energi dan kelistrikan, sistem jaringan telekomunikasi, dan sistem jaringan sumber daya air, termasuk seluruh daerah hulu bendungan atau waduk dari daerah aliran sungai. Dalam rencana tata ruang wilayah kabupaten digambarkan sistem pusat kegiatan wilayah kabupaten dan perletakan jaringan prasarana wilayah yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan pengembangan dan pengelolaannya merupakan kewenangan pemerintah daerah kabupaten.

Rencana struktur ruang wilayah kabupaten memuat rencana struktur ruang yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dan rencana tata ruang wilayah provinsi yang terkait dengan wilayah kabupaten yang bersangkutan.

Huruf c

Pola ruang wilayah kabupaten merupakan gambaran pe-manfaatan ruang wilayah kabupaten, baik untuk peman-faatan yang berfungsi lindung maupun budi daya yang belum ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dan rencana tata ruang wilayah provinsi.

Pola ruang wilayah kabupaten dikembangkan dengan se-penuhnya memperhatikan pola ruang wilayah yang dite-tapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dan rencana tata ruang wilayah provinsi.

Rencana pola ruang wilayah kabupaten memuat rencana pola ruang yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dan rencana tata ruang wilayah provinsi yang terkait dengan wilayah kabupaten yang bersangkutan.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Ayat (2)

Rencana tata ruang wilayah kabupaten menjadi pedoman bagi pemerintah daerah untuk menetapkan lokasi kegiatan pem-bangunan dalam memanfaatkan ruang serta dalam menyusun program pembangunan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang di daerah tersebut dan sekaligus menjadi dasar dalam pemberian rekomendasi pengarahannya pemanfaatan ruang, sehingga pe-manfaatan ruang dalam pelaksanaan pembangunan selalu sesuai dengan rencana tata ruang wilayah kabupaten.

Rencana tata ruang kawasan perdesaan merupakan bagian dari rencana tata ruang wilayah kabupaten yang dapat disusun sebagai instrumen pemanfaatan ruang untuk mengoptimalkan kegiatan pertanian yang dapat berbentuk kawasan agropolitan.

Rencana tata ruang wilayah kabupaten dan rencana pembangunan jangka panjang daerah merupakan kebijakan daerah yang saling

mengacu. Penyusunan rencana tata ruang wilayah kabupaten mengacu pada rencana pembangunan jangka panjang kabupaten begitu juga sebaliknya.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Peninjauan kembali rencana tata ruang merupakan upaya untuk melihat kesesuaian antara rencana tata ruang dan kebutuhan pembangunan yang memperhatikan perkembangan lingkungan strategis dan dinamika internal serta pelaksanaan pemanfaatan ruang.

Hasil peninjauan kembali rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota berisi rekomendasi tindak lanjut sebagai berikut:

- a. perlu dilakukan revisi karena adanya perubahan kebijakan dan strategi nasional dan/atau provinsi yang mempengaruhi pemanfaatan ruang wilayah kabupaten dan/atau terjadi dinamika internal kabupaten yang memengaruhi pemanfaatan ruang kabupaten secara mendasar; atau
- b. tidak perlu dilakukan revisi karena tidak ada perubahan kebijakan dan strategi nasional dan/atau provinsi dan tidak terjadi dinamika internal kabupaten yang memengaruhi pemanfaatan ruang kabupaten secara mendasar.

Peninjauan kembali dan revisi dalam waktu kurang dari 5 (lima) tahun dilakukan apabila strategi pemanfaatan ruang dan struktur ruang wilayah kabupaten yang bersangkutan menuntut adanya suatu perubahan yang mendasar sebagai akibat dari penjabaran Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dan/atau rencana tata ruang wilayah provinsi dan dinamika pembangunan di wilayah kabupaten yang bersangkutan. Peninjauan kembali dan revisi rencana tata ruang wilayah kabupaten dilakukan bukan untuk pemutihan penyimpangan pemanfaatan ruang.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

**Pasal 27**

Cukup jelas.

**Pasal 28**

Pemberlakuan secara mutatis-mutandis dimaksudkan bahwa ketentuan mengenai perencanaan tata ruang wilayah kabupaten berlaku pula dalam perencanaan tata ruang wilayah kota.

**Pasal 29**

Ayat (1)

Ruang terbuka hijau publik merupakan ruang terbuka hijau yang dimiliki dan dikelola oleh pemerintah daerah kota yang digunakan untuk kepentingan masyarakat secara umum. Yang termasuk ruang terbuka hijau publik, antara lain, adalah taman kota, taman pemakaman umum, dan jalur hijau sepanjang jalan, sungai, dan pantai. Yang termasuk ruang terbuka hijau privat, antara lain, adalah kebun atau halaman rumah/gedung milik masyarakat/swasta yang ditanami tumbuhan.

Ayat (2)

Proporsi 30 (tiga puluh) persen merupakan ukuran minimal untuk menjamin keseimbangan ekosistem kota, baik keseimbangan sistem hidrologi dan sistem iklim, maupun sistem ekologis lain, yang selanjutnya akan meningkatkan ketersediaan udara bersih yang diperlukan masyarakat, serta sekaligus dapat meningkatkan nilai estetika kota.

Untuk lebih meningkatkan fungsi dan proporsi ruang terbuka hijau di kota, pemerintah, masyarakat, dan swasta didorong untuk menanam tumbuhan di atas bangunan gedung miliknya.

Ayat (3)

Proporsi ruang terbuka hijau publik seluas minimal 20 (dua puluh) persen yang disediakan oleh pemerintah daerah kota dimaksudkan agar proporsi ruang terbuka hijau minimal dapat lebih dijamin pencapaiannya sehingga memungkinkan pemanfaatannya secara luas oleh masyarakat.

**Pasal 30**

Cukup jelas.

**Pasal 31**

Cukup jelas.

**Pasal 32**

## Ayat (1)

Pelaksanaan program pemanfaatan ruang merupakan aktivitas pembangunan, baik yang dilaksanakan oleh pemerintah maupun masyarakat untuk mewujudkan rencana tata ruang.

Penyusunan program pemanfaatan ruang dilakukan berdasarkan indikasi program yang tertuang dalam rencana tata ruang dengan dilengkapi perkiraan pembiayaan.

## Ayat (2)

Pemanfaatan ruang secara vertikal dan pemanfaatan ruang di dalam bumi dimaksudkan untuk meningkatkan kemampuan ruang dalam menampung kegiatan secara lebih intensif. Contoh pemanfaatan ruang secara vertikal misalnya berupa bangunan bertingkat, baik di atas tanah maupun di dalam bumi. Sementara itu, pemanfaatan ruang lainnya di dalam bumi, antara lain, untuk jaringan utilitas (jaringan transmisi listrik, jaringan telekomunikasi, jaringan pipa air bersih, dan jaringan gas, dan lain-lain) dan jaringan kereta api maupun jaringan jalan bawah tanah.

## Ayat (3)

Program pemanfaatan ruang dilaksanakan oleh seluruh pemangku kepentingan yang terkait.

## Ayat (4)

Cukup jelas.

## Ayat (5)

Cukup jelas.

## Ayat (6)

Cukup jelas.

**Pasal 33**

## Ayat (1)

Yang dimaksud dengan penatagunaan tanah, penatagunaan air, penatagunaan udara, dan penatagunaan sumber daya alam lain, antara lain, adalah penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lain yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lain melalui pengaturan yang terkait dengan pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lain sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil.

Dalam penatagunaan air, dikembangkan pola pengelolaan daerah aliran sungai (DAS) yang melibatkan 2 (dua) atau lebih wilayah administrasi provinsi dan kabupaten/kota serta untuk menghindari konflik antardaerah hulu dan hilir.

Ayat (2)

Kegiatan penyusunan neraca penatagunaan tanah, neraca penatagunaan sumber daya air, neraca penatagunaan udara, dan neraca penatagunaan sumber daya alam lain meliputi:

- a. penyajian neraca perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah, sumber daya air, udara, dan sumber daya alam lain pada rencana tata ruang wilayah;
- b. penyajian neraca kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah, sumber daya air, udara, dan sumber daya alam lain pada rencana tata ruang wilayah; dan
- c. penyajian ketersediaan tanah, sumber daya air, udara, dan sumber daya alam lain dan penetapan prioritas penyelesaiannya pada rencana tata ruang wilayah.

Dalam penyusunan neraca penatagunaan tanah, neraca penatagunaan air, neraca penatagunaan udara, dan neraca penatagunaan sumber daya alam lain, diperhatikan faktor yang mempengaruhi ketersediaannya. Hal ini berarti penyusunan neraca penatagunaan sumber daya air memperhatikan, antara lain, faktor meteorologi, klimatologi, geofisika, dan ketersediaan prasarana sumber daya air, termasuk sistem jaringan drainase dan pengendalian banjir.

Ayat (3)

Hak prioritas pertama bagi Pemerintah dan pemerintah daerah dimaksudkan agar dalam pelaksanaan pembangunan kepentingan umum yang sesuai dengan rencana tata ruang dapat dilaksanakan dengan proses pengadaan tanah yang mudah. Pembangunan bagi kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau pemerintah daerah meliputi:

- a. jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
- b. waduk, bendungan, bendungan irigasi, dan bangunan pengairan lainnya; pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, dan terminal;
- c. fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;

- d. tempat pembuangan sampah;
- e. cagar alam dan cagar budaya; dan
- f. pembangkit, transmisi, dan distribusi tenaga listrik.

Ayat (4)

Hak prioritas pertama bagi Pemerintah dan pemerintah daerah dimaksudkan agar pemerintah dapat menguasai tanah pada ruang yang berfungsi lindung untuk menjamin bahwa ruang tersebut tetap memiliki fungsi lindung.

Ayat (5)

Cukup jelas.

**Pasal 34**

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Program sektoral dalam pemanfaatan ruang mencakup pula program pemulihan kawasan pertambangan setelah berakhirnya masa penambangan agar tingkat kesejahteraan masyarakat dan kondisi lingkungan hidup tidak mengalami penurunan.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (2)

Untuk mengendalikan perkembangan kawasan budi daya yang dikendalikan pengembangannya, diterapkan mekanisme disinsentif secara ketat, sedangkan untuk mendorong perkembangan kawasan yang didorong pengembangannya diterapkan mekanisme insentif.

Ayat (3)

Pengembangan kawasan secara terpadu dilaksanakan, antara lain, melalui penerapan kawasan siap bangun, lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri, konsolidasi tanah, serta rehabilitasi dan revitalisasi kawasan.

Ayat (4)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan standar kualitas lingkungan, antara lain, adalah baku mutu lingkungan dan ketentuan pemanfaatan ruang yang berkaitan dengan ambang batas pencemaran udara, ambang batas pencemaran air, dan ambang batas tingkat kebisingan.

Agar standar kualitas ruang dapat dipenuhi dalam pemanfaatan ruang, biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak negatif kegiatan pemanfaatan ruang diperhitungkan sebagai biaya pelaksanaan kegiatan. Dengan demikian, kegiatan seperti penambahan sumber daya alam dapat dilaksanakan sejauh biaya pelaksanaan kegiatan tersebut telah memperhitungkan biaya untuk mengatasi seluruh dampak negatif yang ditimbulkan sehingga standar kualitas lingkungan dapat tetap dipenuhi.

Penerapan kualitas lingkungan disesuaikan dengan jenis pemanfaatan ruang sehingga standar kualitas lingkungan di kawasan perumahan akan berbeda dengan standar kualitas lingkungan di kawasan industri.

Huruf c

Cukup jelas.

### **Pasal 35**

Pengendalian pemanfaatan ruang dimaksudkan agar pemanfaatan ruang dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang.

### **Pasal 36**

Ayat (1)

Peraturan zonasi merupakan ketentuan yang mengatur pemanfaatan ruang dan unsur-unsur pengendalian yang disusun untuk setiap zona peruntukan sesuai dengan rencana rinci tata ruang.

Peraturan zonasi berisi ketentuan yang harus, boleh, dan tidak boleh dilaksanakan pada zona pemanfaatan ruang yang dapat terdiri atas ketentuan tentang amplop ruang (koefisien dasar ruang hijau, koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, dan garis sempadan bangunan), penyediaan sarana dan prasarana, serta ketentuan lain yang dibutuhkan untuk mewujudkan ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan.

Ketentuan lain yang dibutuhkan, antara lain, adalah ketentuan pemanfaatan ruang yang terkait dengan keselamatan penerbangan, pembangunan pemancar alat komunikasi, dan pembangunan jaringan listrik tegangan tinggi.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

**Pasal 37**

## Ayat (1)

Yang dimaksud dengan perizinan adalah perizinan yang terkait dengan izin pemanfaatan ruang yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan harus dimiliki sebelum pelaksanaan pemanfaatan ruang. Izin dimaksud adalah izin lokasi/fungsi ruang, amplop ruang, dan kualitas ruang.

## Ayat (2)

Cukup jelas.

## Ayat (3)

Cukup jelas.

## Ayat (4)

Cukup jelas.

## Ayat (5)

Cukup jelas.

## Ayat (6)

Cukup jelas.

## Ayat (7)

Cukup jelas.

## Ayat (8)

Cukup jelas.

**Pasal 38**

## Ayat (1)

Penerapan insentif atau disinsentif secara terpisah dilakukan untuk perizinan skala kecil/individual sesuai dengan peraturan zonasi, sedangkan penerapan insentif dan disinsentif secara bersamaan diberikan untuk perizinan skala besar/kawasan karena dalam skala besar/kawasan dimungkinkan adanya pemanfaatan ruang yang dikendalikan dan didorong pengembangannya secara bersamaan.

## Ayat (2)

Cukup jelas.

## Ayat (3)

Disinsentif berupa pengenaan pajak yang tinggi dapat dikenakan untuk pemanfaatan ruang yang tidak sesuai rencana tata ruang melalui penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) dan nilai jual kena pajak (NJKP) sehingga pemanfaat ruang membayar pajak lebih tinggi.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Insentif dapat diberikan antarpemerintah daerah yang saling berhubungan berupa subsidi silang dari daerah yang penyelenggaraan penataan ruangnya memberikan dampak kepada daerah yang dirugikan, atau antara pemerintah dan swasta dalam hal pemerintah memberikan preferensi kepada swasta sebagai imbalan dalam mendukung perwujudan rencana tata ruang.

Ayat (6)

Cukup jelas.

**Pasal 39**

Cukup jelas.

**Pasal 40**

Cukup jelas.

**Pasal 41**

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Kawasan perkotaan kecil adalah kawasan perkotaan dengan jumlah penduduk yang dilayani paling sedikit 50.000 (lima puluh ribu) jiwa dan paling banyak 100.000 (seratus ribu) jiwa.

Kawasan perkotaan sedang adalah kawasan perkotaan dengan jumlah penduduk yang dilayani lebih dari 100.000 (seratus ribu) jiwa dan kurang dari 500.000 (lima ratus ribu) jiwa.

Kawasan perkotaan besar adalah perkotaan dengan jumlah penduduk yang dilayani paling sedikit 500.000 (lima ratus ribu) jiwa.

Kawasan metropolitan adalah kawasan perkotaan yang terdiri atas sebuah kawasan perkotaan yang berdiri sendiri atau kawasan perkotaan inti dengan kawasan perkotaan di sekitarnya yang saling memiliki keterkaitan fungsional yang dihubungkan dengan sistem jaringan prasarana wilayah yang terintegrasi dengan jumlah penduduk secara keseluruhan sekurang-kurangnya 1.000.000 (satu juta) jiwa. Kawasan metropolitan yang saling memiliki hubungan fungsional dapat membentuk kawasan megapolitan. Dengan demikian, kawasan megapolitan mengandung pengertian kawasan yang terbentuk dari dua atau lebih kawasan metropolitan yang memiliki hubungan fungsional dan membentuk sebuah sistem.

Ayat (3)

Cukup jelas.

**Pasal 42**

Cukup jelas.

**Pasal 43**

Ayat (1)

Pengertian lintas wilayah mencakup pula dampak pemanfaatan ruang yang dapat melintasi wilayah administrasi sehingga harus dikelola secara terkoordinasi antara wilayah yang menjadi sumber dampak dan wilayah yang terkena dampak.

Ayat (2)

Cukup jelas.

**Pasal 44**

Ayat (1)

Rencana tata ruang kawasan metropolitan sebagai alat koordinasi dimaksud tidak berbentuk sebagai rencana seperti halnya rencana tata ruang wilayah, tetapi berbentuk pedoman keterpaduan untuk rencana tata ruang wilayah administrasi di dalam kawasan.

Ayat (2)

Mengingat setiap daerah administrasi dalam kawasan metropolitan memiliki kewenangan untuk menyusun rencana tata ruang wilayahnya, rencana tata ruang kawasan metropolitan memuat rencana yang bersifat lintas wilayah dan interdependen.

**Pasal 45**

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Koordinasi pemanfaatan ruang antarkabupaten/kota mencakup pula koordinasi dalam penahapan pelaksanaan pembangunan.

**Pasal 46**

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Pelaksanaan pengendalian oleh lembaga pengelolaan kawasan perkotaan yang mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten/kota dapat dilakukan secara lebih efektif apabila

lembaga dimaksud diberi wewenang oleh seluruh pemerintah kabupaten/kota terkait.

**Pasal 47**

Cukup jelas.

**Pasal 48**

Ayat (1)

Huruf a

Yang termasuk upaya pemberdayaan masyarakat perdesaan, antara lain, adalah pengembangan lembaga perekonomian perdesaan untuk meningkatkan produktivitas kegiatan ekonomi dalam kawasan perdesaan, termasuk kegiatan pertanian, kegiatan perikanan, kegiatan perkebunan, dan kegiatan kehutanan.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Kawasan agropolitan merupakan kawasan yang terdiri atas satu atau lebih pusat kegiatan pada wilayah perdesaan sebagai sistem produksi pertanian dan pengelolaan sumber daya alam tertentu yang ditunjukkan oleh adanya keterkaitan fungsional dan hierarki keruangan satuan sistem permukiman dan sistem agrobisnis.

Pengembangan kawasan agropolitan dimaksudkan untuk meningkatkan efisiensi pelayanan prasarana dan sarana penunjang kegiatan pertanian, baik yang dibutuhkan sebelum proses produksi, dalam proses produksi, maupun setelah proses produksi.

Upaya tersebut dilakukan melalui pengaturan lokasi permukiman penduduk, lokasi kegiatan produksi, lokasi pusat pelayanan, dan peletakan jaringan prasarana.

Kawasan agropolitan merupakan embrio kawasan perkotaan yang berorientasi pada pengembangan kegiatan pertanian, kegiatan penunjang pertanian, dan kegiatan pengolahan produk pertanian.

Pengembangan kawasan agropolitan merupakan pendekatan dalam pengembangan kawasan perdesaan.

Pendekatan ini dapat diterapkan pula untuk, antara lain, pengembangan kegiatan yang berbasis kelautan, kehutanan, dan pertambangan.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

**Pasal 49**

Cukup jelas.

**Pasal 50**

Cukup jelas.

**Pasal 51**

Ayat 1

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Struktur ruang kawasan agropolitan merupakan gambaran sistem pusat kegiatan kawasan dan jaringan prasarana yang dikembangkan untuk mengintegrasikan kawasan selain untuk melayani kegiatan pertanian dalam arti luas, baik tanaman pangan, perikanan, perkebunan, kehutanan, maupun peternakan. Jaringan prasarana

pembentuk struktur ruang kawasan agropolitan meliputi sistem jaringan transportasi, sistem jaringan energi dan kelistrikan, sistem jaringan telekomunikasi, dan sistem jaringan sumber daya air.

Huruf c

Pola ruang kawasan agropolitan merupakan gambaran pemanfaatan ruang kawasan, baik untuk pemanfaatan yang berfungsi lindung maupun budi daya.

Huruf d

Yang dimaksud dengan interdependen antardesa adalah saling bergantung/saling terkait antara 1 (satu) desa dan desa yang lain.

Huruf e

Cukup jelas.

**Pasal 52**

Cukup jelas.

**Pasal 53**

Cukup jelas.

**Pasal 54**

Cukup jelas.

**Pasal 55**

Ayat (1)

Pengawasan terhadap kinerja pengaturan, pembinaan, dan pelaksanaan penataan ruang dimaksudkan untuk menjamin terlaksananya peraturan perundang-undangan, terselenggaranya upaya pemberdayaan seluruh pemangku kepentingan, dan terjaminnya pelaksanaan penataan ruang.

Kegiatan pengawasan termasuk pula pengawasan melekat dalam unsur-unsur struktural pada setiap tingkatan wilayah.

Ayat (2)

Tindakan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan terhadap penyelenggaraan penataan ruang merupakan kegiatan mengamati dengan cermat, menilai tingkat pencapaian rencana secara objektif, dan memberikan informasi hasil evaluasi secara terbuka.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

**Pasal 56**

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Langkah penyelesaian merupakan tindakan nyata pejabat administrasi, antara lain, berupa tindakan administratif untuk menghentikan terjadinya penyimpangan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

**Pasal 57**

Cukup jelas.

**Pasal 58**

Ayat (1)

Standar pelayanan minimal merupakan hak dan kewajiban penerima dan pemberi layanan yang disusun sebagai alat Pemerintah dan pemerintah daerah untuk menjamin masyarakat memperoleh jenis dan mutu pelayanan dasar secara merata dalam rangka penyelenggaraan urusan wajib.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Jenis pelayanan dalam perencanaan tata ruang wilayah provinsi/kabupaten/kota, antara lain, adalah pelibatan masyarakat dalam penyusunan rencana tata ruang wilayah provinsi/kabupaten/kota, sedangkan mutu pelayanannya dinyatakan dengan frekuensi pelibatan masyarakat.

Ayat (4)

Standar pelayanan minimal bidang penataan ruang provinsi/kabupaten/kota ditetapkan Pemerintah sebagai alat untuk menjamin jenis dan mutu pelayanan dasar yang diberikan pemerintah provinsi/kabupaten/kota kepada masyarakat secara merata dalam rangka penyelenggaraan penataan ruang.

Ayat (5)

Cukup jelas.

**Pasal 59**

Cukup jelas.

**Pasal 60**

Huruf a

Masyarakat dapat mengetahui rencana tata ruang melalui Lembaran Negara atau Lembaran Daerah, pengumuman, dan/atau penyebarluasan oleh pemerintah.

Pengumuman atau penyebarluasan tersebut dapat diketahui masyarakat, antara lain, adalah dari pemasangan peta rencana

tata ruang wilayah yang bersangkutan pada tempat umum, kantor kelurahan, dan/atau kantor yang secara fungsional menangani rencana tata ruang tersebut.

Huruf b

Pertambahan nilai ruang dapat dilihat dari sudut pandang ekonomi, sosial, budaya, dan kualitas lingkungan yang dapat berupa dampak langsung terhadap peningkatan ekonomi masyarakat, sosial, budaya, dan kualitas lingkungan.

Huruf c

Yang dimaksud dengan penggantian yang layak adalah bahwa nilai atau besarnya penggantian tidak menurunkan tingkat kesejahteraan orang yang diberi penggantian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

### **Pasal 61**

Huruf a

Menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan dimaksudkan sebagai kewajiban setiap orang untuk memiliki izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang sebelum pelaksanaan pemanfaatan ruang.

Huruf b

Memanfaatkan ruang sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dimaksudkan sebagai kewajiban setiap orang untuk melaksanakan pemanfaatan ruang sesuai dengan fungsi ruang yang tercantum dalam izin pemanfaatan ruang.

Huruf c

Mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang dimaksudkan sebagai kewajiban setiap orang untuk memenuhi ketentuan amplop ruang dan kualitas ruang.

Huruf d

Pemberian akses dimaksudkan untuk menjamin agar masyarakat dapat mencapai kawasan yang dinyatakan dalam peraturan perundang-undangan sebagai milik umum. Kewajiban memberikan akses dilakukan apabila memenuhi syarat berikut:

- a. untuk kepentingan masyarakat umum; dan/atau
- b. tidak ada akses lain menuju kawasan dimaksud.  
Yang termasuk dalam kawasan yang dinyatakan sebagai milik umum, antara lain, adalah sumber air dan pesisir pantai.

**Pasal 62**

Cukup jelas.

**Pasal 63**

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Penghentian sementara pelayanan umum dimaksud berupa pemutusan sambungan listrik, saluran air bersih, saluran limbah, dan lain-lain yang menunjang suatu kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Pembongkaran dimaksud dapat dilakukan secara sukarela oleh yang bersangkutan atau dilakukan oleh instansi berwenang.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Cukup jelas.

**Pasal 64**

Cukup jelas.

**Pasal 65**

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Peran masyarakat sebagai pelaksana pemanfaatan ruang, baik orang perseorangan maupun korporasi, antara lain mencakup kegiatan pemanfaatan ruang yang sesuai dengan rencana tata ruang.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

**Pasal 66**

Ayat (1)

Kerugian akibat penyelenggaraan penataan ruang mencakup pula kerugian akibat tidak memperoleh informasi rencana tata ruang yang disebabkan oleh tidak tersedianya informasi tentang rencana tata ruang.

Ayat (2)

Cukup jelas.

**Pasal 67**

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan sengketa penataan ruang adalah perselisihan antar pemangku kepentingan dalam penyelenggaraan penataan ruang. Upaya penyelesaian sengketa diawali dengan penyelesaian melalui musyawarah untuk mufakat.

Ayat (2)

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan disepakati oleh pihak yang bersengketa.

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan mencakup penyelesaian secara musyawarah mufakat dan alternatif penyelesaian sengketa, antara lain, dengan mediasi, konsiliasi, dan negosiasi.

**Pasal 68**

Ayat (1)

Pengangkatan penyidik pegawai negeri sipil dilakukan dengan memperhatikan kompetensi pegawai seperti pengalaman serta pengetahuan pegawai dalam bidang penataan ruang dan hukum.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

**Pasal 69**

Cukup jelas.

**Pasal 70**

Cukup jelas.

**Pasal 71**

Cukup jelas

**Pasal 72**

Cukup jelas.

**Pasal 73**

Cukup jelas.

**Pasal 74**

Cukup jelas.

**Pasal 75**

ukup jelas.

**Pasal 76**

Cukup jelas.

**Pasal 77**

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Masa transisi selama 3 (tiga) tahun dihitung sejak penetapan peraturan perundang-undangan tentang rencana tata ruang dituangkan dalam Lembaran Negara dan Lembaran Daerah sesuai dengan hierarki rencana tata ruang.

Selama masa transisi tidak dapat dilakukan penertiban secara paksa. Penertiban secara paksa dilakukan apabila masa transisi berakhir dan pemanfaatan ruang tersebut tidak disesuaikan dengan rencana tata ruang yang baru.

Ayat (3)

Cukup jelas.

**Pasal 78**

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Batas akhir penyelesaian peraturan presiden paling lambat 5 (lima) tahun terhitung sejak Undang-Undang ini diberlakukan mengandung pengertian bahwa Pemerintah harus segera memulai proses penyusunan peraturan presiden yang diamanatkan Undang-Undang ini sehingga dalam waktu paling lambat 1 (satu) tahun sudah ada peraturan presiden yang ditetapkan. Peraturan presiden yang disusun dan ditetapkan mencakup pula peraturan presiden tentang penetapan rencana tata ruang kawasan strategis nasional.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

**Pasal 79**

Cukup jelas.

**Pasal 80**

Cukup jelas.



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

**PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 24 TAHUN 1997  
TENTANG  
PENDAFTARAN TANAH**

**PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

**Menimbang :**

- a. bahwa peningkatan Pembangunan Nasional yang ber-kelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan;
- b. bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ditugaskan kepada Pemerintah, merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan;
- c. bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu di-lakukan penyempurnaan;

**Mengingat :**

1. Pasal 5 ayat (2) Undang-undang Dasar 1945;
2. Vendu Reglement Staatsblad 1908 Nomor 189 jo. Vendu Instructie Staatsblad 1908 Nomor 190;
3. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
4. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tam-bahan Lembaran Negara Nomor 3318);

5. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik (Lembaran Negara Tahun 1977 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3107);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3372);

**MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan :**

**PERATURAN PEMERINTAH  
TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

**BAB I  
KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan :

1. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berke-sinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengo-lahan, 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.
2. Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang berbatas.
3. Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.
4. Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
5. Hak atas tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA.

6. 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.
7. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.
8. Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.
9. 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 Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.
10. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.
11. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.
12. 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 sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.
13. Titik dasar teknik adalah titik yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan dalam suatu sistem tertentu yang berfungsi sebagai titik control atau titik ikat untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi batas.
14. Peta dasar pendaftaran adalah peta yang memuat titik-titik dasar teknik dan unsur-unsur geografis, seperti sungai, jalan, bangunan dan batas fisik bidang-bidang tanah.
15. Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.

16. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistim penomoran.
17. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
18. Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan sesuatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan menge-nai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.
19. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaf-taran tanah yang sudah ada haknya.
20. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.
21. Menteri adalah Menteri yang bertanggung jawab di bidang agrarian/pertanahan.
22. Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non-Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan.
23. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.
24. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

## **BAB II**

### **AZAS DAN TUJUAN**

#### **Pasal 2**

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

#### **Pasal 3**

Pendaftaran tanah bertujuan :

- 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.

#### **Pasal 4**

- (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.

### **BAB III**

## **POKOK-POKOK PENYELENGGARAAN PENDAFTARAN TANAH**

### **Bagian Kesatu**

### **Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah**

#### **Pasal 5**

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

#### **Pasal 6**

- (1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.
- (2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

**Pasal 7**

- (1) PPAT sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.
- (2) Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara.
- (3) Peraturan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.

**Pasal 8**

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

**Bagian Kedua**  
**Obyek Pendaftaran Tanah**  
**Pasal 9**

- (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 tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.

**Bagian Ketiga**  
**Satuan Wilayah Tata Usaha Pendaftaran Tanah**  
**Pasal 10**

- (1) Satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah adalah desa atau kelurahan.
- (2) Khusus untuk pendaftaran tanah hak guna usaha, hak pengelolaan, hak tanggungan dan tanah Negara satuan wilayah tata usaha pendaftarannya adalah Kabupaten/ Kotamadya.

**Bagian Keempat**  
**Pelaksanaan Pendaftaran Tanah**  
**Pasal 11**

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

**Pasal 12**

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :
  - a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
  - b. pembuktian hak dan pembukuannya;
  - c. penerbitan sertipikat;
  - d. penyajian data fisik dan data yuridis;
  - e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

- (2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :
  - a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
  - b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

#### **BAB IV**

### **PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI**

#### **Bagian Kesatu**

#### **Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali**

##### **Pasal 13**

- (1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.
- (2) Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri.
- (3) Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya di-laksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadis.
- (4) Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

#### **Bagian Kedua**

#### **Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik**

##### **Paragraf 1**

#### **Pengukuran Dan Pemetaan**

##### **Pasal 14**

- (1) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan.
- (2) Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. pembuatan peta dasar pendaftaran;
  - b. penetapan batas bidang-bidang tanah;
  - c. pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
  - d. pembuatan daftar tanah;
  - e. pembuatan surat ukur.

## **Paragraf 2**

### **Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran**

#### **Pasal 15**

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran.
- (2) Di wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadis.

#### **Pasal 16**

- (1) Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II.
- (2) Pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diikatkan dengan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya.
- (3) Jika di suatu daerah tidak ada atau belum ada titik-titik dasar teknik nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dalam melaksanakan pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran dapat digunakan titik dasar teknik lokal yang bersifat sementara, yang kemudian diikatkan menjadi titik dasar teknik nasional.
- (4) Peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan titik dasar teknik nasional dan pembuatan peta dasar pendaftaran ditetapkan oleh Menteri.

## **Paragraf 3**

### **Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah**

#### **Pasal 17**

- (1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.

- (2) Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
- (3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

#### **Pasal 18**

- (1) Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang ber-batasan.
- (2) Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagai-mana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang.
- (3) Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau oleh Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan.
- (4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.
- (5) Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri.

#### **Pasal 19**

- (1) Jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan.
- (2) Jika pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang

berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

- 3) Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara sebagai-mana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), termasuk mengenai belum diperolehnya. kesepakatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas-batas bidang tanah tersebut baru merupakan batas-batas sementara.
- (5) Dalam hal telah diperoleh kesepakatan melalui musyawarah mengenai batas-batas yang dimaksudkan atau diperoleh kepastiannya berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan.

#### **Paragraf 4**

### **Pengukuran dan Pemetaan Bidang-bidang Tanah dan Pembuatan Peta Pendaftaran**

#### **Pasal 20**

- (1) Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, Pasal 18 dan Pasal 19 diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.
- (2) Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadis belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran.
- (3) Jika dalam wilayah dimaksud belum tersedia peta dasar pendaftaran maupun peta lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran ditetapkan oleh Menteri.

**Paragraf 5**  
**Pembuatan Daftar Tanah**

**Pasal 21**

- (1) Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pen-daftaran dibukukan dalam daftar tanah.
- (3) Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeli-haraan daftar tanah diatur oleh Menteri.

**Paragraf 6**  
**Pembuatan Surat Ukur**

**Pasal 22**

- (1) Bagi bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, b dan c yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pen-daftaran haknya.
- (2) Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20.
- (4) Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan surat ukur ditetapkan oleh Menteri.

**Bagian Ketiga**  
**Pembuktian Hak dan Pembukuannya**

**Paragraf 1**  
**Pembuktian Hak Baru**

**Pasal 23**

Untuk keperluan pendaftaran hak :

- a. hak atas tanah baru dibuktikan dengan :
  - 1) penetapan pemberian hak dari Pejabat yang ber-wenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak ter-sebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak penge-lolaan;
  - 2) asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;
- b. hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;

- c. tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- e. pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

### **Paragraf 2**

#### **Pembuktian Hak Lama**

##### **Pasal 24**

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :
  - a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
  - b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

##### **Pasal 25**

- (1) Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis.
- (2) Hasil penelitian alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri.

**Pasal 26**

- (1) Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadis serta di tempat lain yang dianggap perlu.
- (3) Selain pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dalam hal pendaftaran tanah secara sporadis individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) ditetapkan oleh Menteri.

**Pasal 27**

- (1) Jika dalam jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diumumkan, oleh Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat.
- (2) Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membawa hasil, dibuatkan berita acara penyelesaian dan jika penyelesaian yang dimaksudkan mengakibatkan perubahan pada apa yang diumumkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), perubahan tersebut diadakan pada peta bidang-bidang tanah dan atau daftar isian yang bersangkutan.
- (3) Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dilakukan atau tidak membawa hasil, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan Kepala Kantor Pertanahan dalam

pendaftaran tanah secara sporadik memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang disengketakan ke Pengadilan.

### **Pasal 28**

- (1) Setelah jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik disahkan dengan suatu berita acara yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.
- (2) Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) masih ada kekurangan lengkapan data fisik dan atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan.
- (3) Berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar untuk :
  - a. pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah;
  - b. pengakuan hak atas tanah;
  - c. pemberian hak atas tanah.

### **Paragraf 3**

#### **Pembukuan Hak**

### **Pasal 29**

- (1) Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.
- (2) Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut Peraturan Pemerintah ini.

- (3) Pembukuan hak sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan berdasarkan alat bukti yang dimaksud dalam Pasal 23 dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud Pasal 28.

### **Pasal 30**

- (1) Atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) hak atas bidang tanah :
- a. yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah menurut ketentuan Pasal 29 ayat (1);
  - b. yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap;
  - c. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut;
  - d. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan;
  - e. yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari Pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut.
- (2) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dihapus apabila:
- a. telah diserahkan tambahan alat pembuktian yang diperlukan; atau

- b. telah lewat waktu 5 (lima) tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan.
- (3) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dihapus apabila :
- a. telah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
  - b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
  - c. setelah dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis sejak disampaikan pemberitahuan tertulis sebagai-mana dimaksud pada ayat (1) huruf c tidak diajukan gugatan mengenai sengketa tersebut ke Pengadilan.
- (4) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dihapus apabila :
- a. telah dicapai penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
  - b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- (5) Penyelesaian pengisian buku tanah dan penghapusan catatan adanya sita atau perintah status quo sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dilakukan apabila :
- a. setelah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
  - b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pencabutan sita atau status quo dari Pengadilan.

### **Bagian Keempat Penerbitan Sertipikat**

#### **Pasal 31**

- (1) Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).
- (2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud Pasal 30 ayat (1) huruf c, d,

dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertipikat ditanggihkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

- (3) Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.
- (4) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertipikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.
- (5) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertipikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.
- (5) Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertipikat ditetapkan oleh Menteri.

### **Pasal 32**

- (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

### **Bagian Kelima**

#### **Penyajian Data Fisik dan Data Yuridis**

##### **Pasal 33**

- (1) Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, Kantor Pertanahan menyelenggarakan tata usaha pen-daftaran tanah dalam daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.
- (2) Bentuk, cara pengisian, penyimpanan, pemeliharaan, dan peng-gantian peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama ditetapkan oleh Menteri.

##### **Pasal 34**

- (1) Setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah.
- (2) Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya terbuka bagi instansi Pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.
- (3) Persyaratan dan tata cara untuk memperoleh keterangan me-nge-nai data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan oleh Menteri.

### **Bagian Keenam**

#### **Penyimpanan Daftar Umum Dan Dokumen**

##### **Pasal 35**

- (1) Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum.
- (2) Peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama dan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap berada di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri.
- (3) Dengan izin tertulis dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen seba-gaimana dimaksud pada ayat (1) kepada instansi lain yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya.
- (4) Atas perintah Pengadilan yang sedang mengadili suatu perkara, asli dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibawa oleh

Kepala Kantor Pertanahan yang ber-sangkutan atau Pejabat yang ditunjuknya ke sidang Pengadilan tersebut untuk diperlihatkan kepada Majelis Hakim dan para pihak yang bersangkutan.

- (5) Secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm.
- (6) Rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikrofilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5) mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.
- (7) Bentuk, cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), demikian juga cara penyimpanan dan penyajian data pendaftaran tanah dengan alat elektronik dan mikrofilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan oleh Menteri.

## **BAB V**

### **PEMELIHARAAN DATA PENDAFTARAN TANAH**

#### **Bagian Kesatu**

#### **U m u m**

#### **Pasal 36**

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan.

#### **Bagian Kedua**

### **Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak**

#### **Paragraf 1**

#### **Pemindahan Hak**

#### **Pasal 37**

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara per-orangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk men-daftar pemindahan hak yang bersangkutan.

#### **Pasal 38**

- (1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan per-buatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.
- (2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.

#### **Pasal 39**

- (1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika :
  - a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
  - b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
    - 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
    - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Per-tanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Per-tanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
  - c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan per-buatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau

- d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
  - e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
  - f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
  - g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
- (2) Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

#### **Pasal 40**

- (1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
- (2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampainya akta sebagaimana di-maksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

#### **Paragraf 2**

#### **Pemindahan Hak Dengan Lelang**

#### **Pasal 41**

- (1) Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.
- (3) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang.
- (4) Kepala Kantor Lelang menolak melaksanakan lelang, apabila :

- a. mengenai tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun
    - 1) kepadanya tidak diserahkan sertipikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertipikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya; atau
    - 2) sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
  - b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
    - 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1), atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
    - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Per-tanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
  - c. ada perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksa-nakan lelang berhubung dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan.
- (5) Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan :
- a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
  - b.
    - 1) sertipikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau
    - 2) dalam hal sertipikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diteruskannya sertipikat tersebut; atau
    - 3) jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaf-tar, surat-surat sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) huruf b Pasal ini;

- c. bukti identitas pembeli lelang;
- d. bukti pelunasan harga pembelian.

**Paragraf 3**  
**Peralihan Hak Karena Pewarisan**

**Pasal 42**

- (1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- (2) Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagai-mana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.
- (3) Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.
- (6) Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

#### **Paragraf 4**

### **Peralihan Hak Karena Penggabungan Atau Peleburan Perseroan Atau Koperasi**

#### **Pasal 43**

- (1) Peralihan hak atas tanah, hak pengelolaan, atau hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang tidak didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur dapat didaftar berdasarkan akta yang membuktikan terjadinya penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang bersangkutan setelah penggabungan atau peleburan tersebut disahkan oleh Pejabat yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur didaftar berdasarkan pemindahan hak dalam rangka likuidasi yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sebagaimana dimaksud Pasal 37 ayat (1).

#### **Paragraf 5**

### **Pembebanan Hak**

#### **Pasal 44**

- (1) Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1).

**Paragraf 6**  
**Penolakan Pendaftaran Peralihan Dan**  
**Pembebanan Hak**  
**Pasal 45**

- (1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi :
  - a. sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
  - b. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);
  - c. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran per-alihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
  - d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
  - e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;
  - f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
  - g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan
- (2) Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebutkan alasan-alasan penolakan itu.
- (3) Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

## **Paragraf 7**

### **Lain-lain**

#### **Pasal 46**

Ketentuan lebih lanjut yang diperlukan bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun ditetapkan oleh Menteri.

### **Bagian Ketiga**

#### **Pendaftaran Perubahan Data**

#### **Pendaftaran Tanah Lainnya**

### **Paragraf 1**

#### **Perpanjangan Jangka Waktu Hak Atas Tanah**

#### **Pasal 47**

Pendaftaran perpanjangan jangka waktu hak atas tanah dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan berdasarkan Keputusan Pejabat yang berwenang yang memberikan perpanjangan jangka waktu hak yang bersangkutan.

### **Paragraf 2**

#### **Pemecahan, Pemisahan Dan Penggabungan**

#### **Bidang Tanah**

#### **Pasal 48**

- (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.
- (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya.
- (3) Jika hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan, dan atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan.
- (4) Dalam pelaksanaan pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sepanjang mengenai tanah pertanian, wajib memperhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Pasal 49**

- (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yang selanjutnya merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.
- (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang baru yang dipisahkan dibuatkan surat-ukur, buku tanah dan sertipikat sebagai satuan bidang tanah baru dan pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan sertipikat bidang tanah semula dibubuhkan catatan mengenai telah diadakannya pemisahan tersebut.
- (3) Terhadap pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3) dan ayat (4).

**Pasal 50**

- (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dua bidang tanah atau lebih yang sudah didaftar dan letaknya berbatasan yang kesemuanya atas nama pemilik yang sama dapat digabung menjadi satu satuan bidang baru, jika semuanya dipunyai dengan hak yang sama dan ber-sisa jangka waktu yang sama.
- (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang yang baru tersebut dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan menghapus surat ukur, buku tanah dan sertipikat masing-masing.
- (3) Terhadap penggabungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3).

**Paragraf 3****Pembagian Hak Bersama****Pasal 51**

- (1) Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1).

**Paragraf 4**  
**Hapusnya Hak Atas Tanah**  
**Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun**  
**Pasal 52**

- (1) Pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah, hak pengelo-laan dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnah-kan sertipikat hak yang bersangkutan, berdasarkan :
  - a. data dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan, jika mengenai hak-hak yang dibatasi masa berlakunya;
  - b. salinan surat keputusan Pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut;
  - c. akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya.
- (2) Dalam hal sertipikat hak atas tanah yang hapus tidak diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah dan surat ukur yang ber-sangkutan.

**Paragraf 5**  
**Peralihan Dan Hapusnya Hak Tanggungan**

**Pasal 53**

Pendaftaran peralihan hak tanggungan dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah serta sertipikat hak tanggungan yang bersangkutan dan pada buku tanah serta sertipikat hak yang dibebani berdasarkan surat tanda bukti beralihnya piutang yang dijamin karena cessie, subrogasi, pewarisan atau penggabungan serta peleburan perseroan.

**Pasal 54**

- (1) Pendaftaran hapusnya hak tanggungan dilakukan sesuai ketentuan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah.
- (2) Dalam hal hak yang dibebani hak tanggungan telah dilelang dalam rangka pelunasan utang, maka surat pernyataan dari kreditor bahwa pihaknya melepaskan hak tanggungan atas hak yang dilelang tersebut untuk jumlah yang melebihi hasil lelang beserta kutipan risalah lelang dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran hapusnya hak tanggungan yang bersangkutan.

**Paragraf 6**  
**Perubahan Data Pendaftaran Tanah**  
**Berdasarkan Putusan Atau Penetapan Pengadilan**  
**Pasal 55**

- (1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya.
- (2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- (3) Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).

**Paragraf 7**  
**Perubahan Nama**  
**Pasal 56**

Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagai akibat pemegang hak yang ganti nama dilakukan dengan mencatatnya di dalam buku tanah dan sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan berdasarkan bukti mengenai ganti nama pemegang hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

**BAB VI**  
**PENERTIBAN SERTIPIKAT PENGGANTI**  
**Pasal 57**

- (1) Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.

- (2) Permohonan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53, atau kuasanya.
- (3) Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sudah meninggal dunia, permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan bukti sebagai ahli waris.
- (4) Penggantian sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatat pada buku tanah yang bersangkutan.

#### **Pasal 58**

Dalam hal penggantian sertipikat karena rusak atau pembaruan blangko sertipikat, sertipikat yang lama ditahan dan dimusnahkan.

#### **Pasal 59**

- (1) Permohonan penggantian sertipikat yang hilang harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertipikat hak yang bersangkutan.
- (2) Penerbitan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didahului dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon.
- (3) Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertipikat pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertipikat baru.
- (4) Jika keberatan yang diajukan dianggap beralasan oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka ia menolak menerbitkan sertipikat pengganti.
- (5) Mengenai dilakukannya pengumuman dan penerbitan serta penolakan penerbitan sertipikat baru sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) dibuatkan berita acara oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- (6) Sertipikat pengganti diserahkan kepada pihak yang memohon diterbitkannya sertipikat tersebut atau orang lain yang diberi kuasa untuk menerimanya.

- (7) Untuk daerah-daerah tertentu Menteri dapat menentukan cara dan tempat pengumuman yang lain daripada yang ditentukan pada ayat (2).

#### **Pasal 60**

- (1) Penggantian sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang tidak diserahkan kepada pem-beli lelang dalam lelang eksekusi didasarkan atas surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan yang memuat alasan tidak dapat diberikannya sertipikat tersebut kepada pemenang lelang.
- (2) Kepala Kantor Pertanahan mengumumkan telah diterbitkannya sertipikat pengganti untuk hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan tidak berlakunya lagi sertipikat yang lama dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon.

#### **BAB VII**

#### **BIAYA PENDAFTARAN TANAH**

#### **Pasal 61**

- (1) Besarnya dan cara pembayaran biaya-biaya dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.
- (2) Atas permohonan yang bersangkutan, Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dapat membebaskan pemohon dari sebagian atau seluruh biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), jika pemohon dapat membuktikan tidak mampu membayar biaya tersebut.
- (3) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran.
- (3) Tata cara untuk memperoleh pembebasan atas biaya pendaftaran tanah diatur oleh Menteri.

#### **BAB VIII**

#### **SANKSI**

#### **Pasal 62**

PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau

Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pem-berhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

### **Pasal 63**

Kepala Kantor Pertanahan yang dalam melaksanakan tugasnya meng-abaikan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dan ketentuan dalam peraturan pelaksanaannya serta ketentuan-ketentuan lain dalam pelaksanaan tugas kegiatan pendaftaran tanah dikenakan sanksi administratif sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **BAB IX**

### **KETENTUAN PERALIHAN**

#### **Pasal 64**

- (1) Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini, semua peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 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 Peme-rintah Nomor 10 Tahun 1961 tetap sah sebagai hasil pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah ini.

## **BAB X**

### **KETENTUAN PENUTUP**

#### **Pasal 65**

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini maka Peraturan Peme-rintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171 dinyatakan tidak berlaku.

#### **Pasal 66**

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku 3 (tiga) bulan sejak tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Diundangkan di Jakarta  
Pada tanggal 8 Juli 1997

**PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA**

ttd.

**SOEHARTO**

Diundangkan di Jakarta  
Pada tanggal 8 Juli 1997

**MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA**

ttd.

**MOERDIONO**



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

**PENJELASAN**  
**PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA**  
**NOMOR 24 TAHUN 1997**  
**TENTANG**  
**PENDAFTARAN TANAH**  
**U M U M**

Dalam Pembangunan Jangka Panjang Kedua peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu, dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang di-perlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Sehubungan dengan itu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dalam Pasal 19 memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dimaksud di atas. Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10

Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang sampai saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.

Dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut selama lebih dari 35 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Dari sekitar 55 juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftar, baru lebih kurang 16,3 juta bidang yang sudah didaftar. Dalam pada itu, melalui pewa-risan, pemisahan dan pemberian-pemberian hak baru, jumlah bidang tanah yang memenuhi syarat untuk didaftar selama pembangunan Jangka Panjang Kedua diperkirakan akan meningkat menjadi sekitar 75 juta. Hal-hal yang merupakan kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, disamping keku-rangan anggaran, alat dan tenaga, adalah keadaan obyektif tanah-tanahnya sendiri yang selain jumlahnya besar dan tersebar di wilayah yang luas, sebagian besar penguasaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dapat dipercaya kebenarannya. Selain itu, ketentuan hukum untuk dasar pelaksanaannya dirasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran dalam waktu yang singkat dengan hasil yang lebih memuaskan. Sehubungan dengan itu maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dengan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan pada ketentuan yang mengatur pendaf-taran tanah, yang pada kenyataannya tersebar pada banyak peraturan per-undang-undangan.

Dalam Peraturan Pemerintah yang menyempurnakan Peraturan Peme-rintah Nomor 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan meng-hasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Pendaftaran tanah juga tetap dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pertama-tama secara sistematis yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atau sebagiannya yang terutama dilakukan atas prakarsa Pemerintah dan secara sporadik, yaitu pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal.

Penyempurnaan yang diadakan meliputi penegasan berbagai hal yang belum jelas dalam peraturan yang lama, antara lain pengertian pendaf-

taran tanah itu sendiri, azas-azas dan tujuan penyelenggaraannya, yang disamping untuk memberi kepastian hukum sebagaimana disebut di atas juga dimaksudkan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan. Prosedur pengumpulan data penguasaan tanah juga dipertegas dan dipersingkat serta disederhanakan. Guna menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan kepemilikan tanah faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan. Dari pengalaman masa lalu cukup banyak sengketa tanah yang timbul sebagai akibat letak dan batas bidang-bidang tanah tidak benar. Karena itu masalah pengukuran dan pemetaan serta penyediaan peta berskala besar untuk keperluan penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan hal yang tidak boleh diabaikan dan merupakan bagian yang penting yang perlu mendapat perhatian yang serius dan seksama, bukan hanya dalam rangka pengumpulan data penguasaan tanah tetapi juga dalam penyajian data penguasaan/pemilikan tanah dan penyimpanan data tersebut. Perkembangan teknologi pengukuran dan pemetaan, seperti cara penentuan titik melalui *Global Positioning System (GPS)* dan komputerisasi pengolahan, penyajian dan penyimpanan data, pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dapat dipakai di dalam pendaftaran tanah. Untuk mempercepat pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang harus didaftar penggunaan teknologi modern, seperti *Global Positioning System (GPS)* dan komputerisasi pengolahan dan penyimpanan data perlu dimungkinkan yang pengaturannya diserahkan kepada Menteri.

Disamping pendaftaran tanah secara sistematis pendaftaran tanah secara sporadik juga akan ditingkatkan pelaksanaannya, karena dalam Kenya-taannya akan bertambah banyak permintaan untuk mendaftar secara individual dan massal yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan, yang akan makin meningkat kegiatannya. Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan karena melalui cara yang akan didaftar dari pada melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Tetapi karena prakarsanya datang dari Pemerintah, diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan. Maka pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu yang agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar.

Tujuan pendaftaran tanah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan dimungkinkannya menurut Peraturan Pemerintah ini pembukuan

bidang-bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan, walaupun untuk tanah-tanah yang demikian belum dikeluarkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.

Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah ini), dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya (Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah ini).

Dengan demikian maka makna dari pernyataan, bahwa sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sesungguhnya sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif.

Ketentuan tersebut tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan atas namanya.

Sengketa-sengketa dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah tetap pertama-tama diusahakan untuk diselesaikan melalui musyawarah antara pihak yang bersangkutan. Baru setelah usaha penyelesaian secara damai tidak membawa hasil, dipersilahkan yang bersangkutan menyelesaikannya melalui Pengadilan.

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka pokok-pokok tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta cara melaksanakannya mendapat pengaturan juga dalam Peraturan Pemerintah ini.

Tidak adanya sanksi bagi pihak yang berkepentingan untuk mendaftarkan perbuatan-perbuatan hukum yang telah dilakukan dan dibuktikan dengan akta PPAT, diatasi dengan diadakannya ketentuan, bahwa PPAT dalam waktu tertentu diwajibkan menyampaikan akta tanah yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftarannya. Ketentuan ini diperlukan mengingat dalam praktek tidak selalu berkas yang bersangkutan sampai kepada Kantor Pertanahan.

Dari apa yang dikemukakan di atas jelaslah, bahwa Peraturan Pemerintah yang baru mengenai pendaftaran tanah ini disamping tetap melak-sanakan pokok-pokok yang digariskan oleh UUPA, memuat penyempurnaan dan penegasan yang diharapkan akan mampu untuk menjadi landasan hukum dan operasional bagi pelaksanaan pendaftaran tanah yang lebih cepat.

## **PASAL DEMI PASAL**

### **Pasal 1**

Cukup jelas.

### **Pasal 2**

Azas 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. Sedangkan azas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuannya pendaftaran tanah itu sendiri.

Azas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan 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.

Azas mutakhir dimaksudkan 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 di kemudian hari.

Azas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula azas terbuka.

**Pasal 3**

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum pada huruf a merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan Pasal 19 UUPA.

Disamping itu dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftar. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang per-tanahan.

**Pasal 4**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

**Pasal 5**

Cukup jelas

**Pasal 6**

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan kegiatan-kegiatan tertentu yang pelaksanaannya ditugaskan kepada Pejabat lain, adalah kegiatan yang peman-faatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik, pemetaan fotogrametri dan lain sebagainya.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan kegiatan-kegiatan tertentu adalah misalnya pembuatan akta PPAT oleh PPAT atau PPAT Sementara, pembuatan risalah lelang oleh Pejabat Lelang, adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Panitia Adjudikasi dan lain sebagainya.

**Pasal 7**

Ayat (1)

Cukup jelas.

## Ayat (2)

Ketentuan ini dimaksudkan untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT untuk melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah. Yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, misalnya Kepala Desa.

## Ayat (3)

Cukup jelas

**Pasal 8**

## Ayat (1)

Mengingat pendaftaran tanah secara sistematis pada umumnya bersifat missal dan besar-besaran, maka untuk melaksanakannya Kepala Kantor Pertanahan perlu dibantu oleh Panitia yang khusus dibentuk untuk itu, sehingga dengan demikian tugas rutin Kantor Pertanahan tidak terganggu.

## Ayat (2)

Cukup jelas

## Ayat (3)

Ketentuan ini dimaksudkan untuk memungkinkan dimasukkannya Tetua Adat yang mengetahui benar riwayat/kepemilikan bidang-bidang tanah setempat dalam Panitia Ajudikasi, khususnya di daerah yang hukum adatnya masih kuat.

## Ayat (4)

Cukup jelas

## Ayat (5)

Cukup jelas

**Pasal 9**

## Ayat (1)

Cukup jelas

## Ayat (2)

Pendaftaran tanah yang obyeknya bidang tanah yang berstatus tanah Negara dilakukan dengan mencatatnya dalam daftar tanah dan tidak diterbitkan sertipikat.

**Pasal 10**

## Ayat (1)

Desa dan kelurahan adalah satuan wilayah Pemerintahan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1979 tentang Pemerintahan Desa.

## Ayat (2)

Areal hak guna usaha, hak pengelolaan dan tanah Negara umumnya meliputi beberapa desa/kelurahan. Demikian juga obyek hak tanggungan dapat meliputi beberapa bidang tanah yang terletak di beberapa desa/kelurahan.

**Pasal 11**

Cukup jelas

**Pasal 12**

## Ayat (1)

Cukup jelas

## Ayat (2)

Cukup jelas

**Pasal 13**

## Ayat (1)

Cukup jelas

## Ayat (2)

Karena pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa Pemerintah, maka kegiatan tersebut didasarkan pada suatu rencana kerja yang ditetapkan oleh Menteri.

## Ayat (3)

Cukup jelas

## Ayat (4)

Yang dimaksud dengan pihak yang berkepentingan adalah pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

**Pasal 14**

## Ayat (1)

Cukup jelas

## Ayat (2)

Cukup jelas

**Pasal 15**

## Ayat (1)

Di dalam wilayah yang ditetapkan untuk dilaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis mungkin ada bidang tanah yang sudah terdaftar. Penyediaan peta dasar pendaftaran untuk pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis yang dimaksud pada ayat ini, selain digunakan untuk pembuatan peta pendaftaran dalam

pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, juga digunakan untuk memetakan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar di atas.

Ayat (2)

Dengan adanya peta dasar pendaftaran bidang tanah yang didaftar dalam pendaftaran tanah secara sporadik dapat diketahui letaknya dalam kaitan dengan bidang-bidang tanah lain dalam suatu wilayah, sehingga dapat dihindarkan terjadinya sertipikat ganda atas satu bidang tanah.

**Pasal 16**

Ayat (1)

Penyiapan peta dasar pendaftaran diperlukan agar setiap bidang tanah yang didaftar dijamin letaknya secara pasti, karena dapat direkonstruksi di lapangan setiap saat. Untuk maksud tersebut diperlukan titik-titik dasar teknik nasional.

Ayat (2)

Titik dasar teknik adalah titik tetap yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan dalam suatu sistem tertentu yang berfungsi sebagai titik kontrol ataupun titik ikat untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi batas.

Ayat (3)

Lihat penjelasan ayat (2)

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

**Pasal 17**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Dalam kenyataannya banyak bidang tanah yang bentuknya kurang baik, dengan dilakukannya penataan batas dimaksudkan agar bentuk bidang-bidang tanah tersebut tertata dengan baik.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

**Pasal 18**

## Ayat (1)

Gambar situasi yang dimaksud pasal ini adalah dokumen penunjuk obyek suatu hak atas tanah menurut ketentuan yang berlaku sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini, yaitu yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1965 tentang Pedoman Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pendaftaran Tanah Nomor 10 Tahun 1961.

Yang dimaksud dengan pemegang hak atas tanah dalam ayat ini adalah orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah menurut UUPA, baik yang sudah bersertipikat maupun yang belum bersertipikat.

## Ayat (2)

Yang dimaksud hak baru adalah hak atas tanah yang diberikan atas tanah Negara.

## Ayat (3)

Cukup jelas

## Ayat (4)

Cukup jelas

## Ayat (5)

Cukup jelas

**Pasal 19**

## Ayat (1)

Yang dimaksud dengan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan adalah misalnya tembok atau tanda-tanda lain yang menunjukkan batas penguasaan tanah oleh orang yang bersangkutan. Apabila ada tanda-tanda semacam ini maka persetujuan dari pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak mutlak diperlukan.

## Ayat (2)

Cukup jelas

## Ayat (3)

Ketentuan ini berlaku juga, jika pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau mereka yang mempunyai tanah yang berbatasan, biarpun sudah disampaikan pemberitahuan sebelumnya, tidak hadir pada waktu diadakan pengukuran.

## Ayat (4)

Yang dimaksud dengan gambar ukur adalah hasil pengukuran dan pemetaan di lapangan berupa peta batas bidang atau bidang-bidang tanah secara kasar.

Catatan pada gambar ukur didasarkan pada berita acara pengukuran sementara.

## Ayat (5)

Cukup jelas

**Pasal 20**

## Ayat (1)

Pemetaan bidang-bidang tanah bisa dilakukan langsung pada peta dasar pendaftaran, tetapi untuk bidang tanah yang luas pemetaannya dilakukan dengan cara membuat peta tersendiri dengan menggunakan data yang diambil dari peta dasar pendaftaran dan hasil ukuran batas bidang tanah yang akan dipetakan.

## Ayat (2)

Yang dimaksud dengan peta lain adalah misalnya peta dari instansi Pekerjaan Umum atau instansi Pajak, sepanjang peta tersebut memenuhi persyaratan teknis untuk pembuatan peta pendaftaran.

## Ayat (3)

Dalam keadaan terpaksa pembuatan peta dasar pendaftaran dapat dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan dan bidang-bidang sekelilingnya yang berbatasan, sehingga letak relative bidang tanah itu dapat ditentukan.

## Ayat (4)

Pengaturan oleh Menteri menurut ayat ini meliputi pula pengaturan mengenai *licensed surveyor*.

**Pasal 21**

## Ayat (1)

Daftar tanah dimaksudkan sebagai sumber informasi yang lengkap mengenai nomor bidang, lokasi dan penunjukan ke nomor surat ukur bidang-bidang tanah yang ada di wilayah pendaftaran, baik sebagai hasil pendaftaran untuk pertama kali maupun pemeliharannya kemudian.

## Ayat (2)

Cukup jelas

**Pasal 22**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Dalam peraturan pendaftaran tanah yang lama surat ukur yang dimaksud ayat ini disebut gambar situasi.

Ayat (3)

Cukup jelas

**Pasal 23**

Huruf a

Penetapan pejabat yang berwenang mengenai pemberian hak atas tanah Negara dapat dikeluarkan secara individual, kolektif ataupun secara umum.

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Yang dimaksud dengan Akta Ikrar Wakaf adalah Akta Ikrar Wakaf sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik.

Ketentuan mengenai pembukuan wakaf ditinjau dari sudut obyeknya pembukuan tersebut merupakan pendaftaran untuk pertama kali, meskipun bidang tanah yang bersangkutan sebelumnya sudah didaftar sebagai tanah hak milik.

Huruf d

Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak pemilikan individual atas suatu satuan rumah susun tertentu, yang meliputi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan hak bersama atas apa yang disebut bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, tempat bangunan rumah susun itu didirikan. Pembukuan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan berdasarkan Akta Pemisahan, yang menunjukkan satuan rumah susun yang mana yang dimiliki dan berapa bagian proporsional pemiliknyanya atas benda-benda yang diiliki bersama tersebut.

Yang dimaksud dengan Akta Pemisahan adalah Akta Pemisahan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Pembukuannya merupakan pendaftaran untuk pertama kali, biarpun hak atas tanah tempat bangunan gedung yang bersangkutan berdiri sudah didaftar.

### Huruf e

Yang dimaksud dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

### Pasal 24

#### Ayat (1)

Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak.

Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa :

- a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- d. sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
- e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
- f. akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
- g. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- h. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau

- i. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- j. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- k. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekityir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
- l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
- m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis.

Yang dimaksud dengan saksi adalah orang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut.

#### Ayat (2)

Ketentuan ini memberi jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud ayat (1), baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Dalam hal demikian pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya.

Pembukuan hak menurut ayat ini harus memenuhi syarat sebagai berikut :

- a. bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut;
- b. bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
- c. bahwa hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;

- d. bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 26;
- e. bahwa telah diadakan penelitian juga mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas;
- f. bahwa akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis.

**Pasal 25**

## Ayat (1)

Cukup jelas

## Ayat (2)

Cukup jelas

**Pasal 26**

## Ayat (1)

Yang diumumkan pada dasarnya adalah data fisik dan data yuridis yang akan dijadikan dasar pendaftaran bidang tanah yang bersangkutan.

Untuk memudahkan pelaksanaannya, dalam pendaftaran tanah secara sistematis pengumuman tidak harus dilakukan sekaligus mengenai semua bidang tanah dalam wilayah yang telah ditetapkan, tetapi dapat dilaksanakan secara bertahap.

Pengumuman pendaftaran tanah secara sistematis selama 30 hari dan di pengumuman pendaftaran tanah secara sporadis 60 hari dibedakan karena pendaftaran tanah secara sistematis ini merupakan pendaftaran tanah secara massal yang diketahui oleh masyarakat umum sehingga pengumumannya lebih singkat, sedangkan pengumuman pendaftaran tanah secara sporadis sifatnya individual dengan ruang lingkup terbatas.

## Ayat (2)

Yang dimaksud dengan tempat pengumuman yang lain adalah misalnya Kantor Rukun Warga, atau lokasi tanah yang bersangkutan. Untuk penentuan ini Menteri akan mengaturnya lebih lanjut.

## Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

**Pasal 27**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

**Pasal 28**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Belum lengkapnya data yang tersedia atau masih adanya keberatan yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1), bukan merupakan alasan menunda dilakukannya pembuatan berita acara hasil pengumuman data fisik dan data yuridis.

Ayat (3)

Pengesahan sebagaimana dimaksud ayat (2) merupakan pengesahan data fisik dan data yuridis bidang tanah sebagaimana adanya. Oleh karena itu data tersebut tidak selalu cukup untuk dasar pembukuan hak. Kadang-kadang data yang diperoleh hanya tepat untuk pembuku-an hak melalui pengakuan hak berdasarkan pembuktian menurut Pasal 24 ayat (2). Kadang-kadang dari penelitian riwayat tanah ternyata bahwa bidang tanah tersebut adalah tanah Negara, yang apabila sesuai dengan ketentuan yang berlaku dapat diberikan kepada pemohon dengan sesuatu hak atas tanah.

**Pasal 29**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

**Pasal 30****Ayat (1)****Huruf a**

Salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah untuk mengumpulkan dan menyajikan informasi mengenai bidang-bidang tanah. Oleh karena itu data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang sudah dinilai cukup untuk dibukukan tetap dibukukan walaupun ada data yang masih harus dilengkapi atau ada keberatan dari pihak lain mengenai data itu. Dengan demikian setiap data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah itu, termasuk adanya sengketa mengenai data itu, semuanya tercatat.

**Huruf b**

Ketidak lengkapan data yang dimaksud pada huruf b dapat mengenai data fisik, misalnya karena surat ukurnya masih didasarkan atas batas sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3), dan dapat pula mengenai data yuridis, misalnya belum lengkapnya tanda tangan ahli waris.

**Huruf c, d dan e**

Sengketa yang dimaksud pada huruf c, d, dan e juga dapat mengenai data fisik maupun data yuridis.

Dalam hal sengketa tersebut sudah diajukan ke Pengadilan dan ada perintah untuk status quo atau ada putusan mengenai sita atas tanah itu, maka pencantuman nama pemegang hak dalam buku tanah ditangguhkan sampai jelas siapa yang berhak atas tanah tersebut, baik melalui putusan Pengadilan maupun berdasarkan cara damai.

Perintah status quo yang dimaksud disini haruslah resmi dan tertulis dan sesudah sidang pemeriksaan mengenai gugatan yang bersangkutan berjalan diperkuat dengan putusan peletakan sita atas tanah yang bersangkutan.

**Ayat (2)**

Waktu 5 (lima) tahun dipandang cukup untuk menganggap bahwa data fisik maupun data yuridis yang kurang lengkap pembuktiannya itu sudah benar adanya.

**Ayat (3)**

Penyelesaian secara damai dapat terjadi di luar maupun dalam Pengadilan.

Apabila dalam waktu yang ditentukan pihak yang berkeberatan atas data fisik maupun data yuridis yang akan dibukukan tidak

mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai hal yang disengketakan itu, keberatannya dianggap tidak beralasan dan catatan mengenai adanya keberatan itu dihapus. Apabila dalam waktu yang ditentukan keberatan tersebut diajukan ke Pengadilan, catatan itu dihapus setelah ada penyelesaian secara damai atau putusan Pengadilan mengenai sengketa tersebut.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

### **Pasal 31**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Penerbitan sertipikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud Pasal 19 UUPA. Sehubungan dengan itu apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata dari masih adanya catatan dalam pembukuannya sebagaimana dimaksud Pasal 30 ayat (1), pada prinsipnya sertipikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan itu mengenai ketidaklengkapan data fisik yang tidak disengketakan, sertipikat dapat diterbitkan.

Data fisik yang dimaksud tidak lengkap adalah apabila data fisik bidang tanah yang bersangkutan merupakan hasil pemetaan sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3).

Ayat (3)

Sertipikat tanah wakaf diserahkan kepada Nadzirnya.

Dalam hal pemegang hak sudah meninggal dunia, sertipikat diterima-kan kepada ahli warisnya atau salah seorang ahli waris dengan per-setujuan para ahli waris yang lain.

Ayat (4)

Dalam hal hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan seorang laki-laki yang beristeri atau seorang perempuan yang bersuami surat penunjukan tertulis termasuk tidak diperlukan.

## Ayat (5)

Dengan adanya ketentuan ini tiap pemegang hak bersama memegang sertipikat yang menyebutkan besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.

Dengan demikian masing-masing akan dengan mudah dapat melakukan perbuatan hukum mengenai bagian haknya yang bersangkutan tanpa perlu mengadakan perubahan pada surat tanda bukti hak para pemegang hak bersama yang bersangkutan, kecuali kalau secara tegas ada larangan untuk berbuat demikian jika tidak ada persetujuan para pemegang hak bersama yang lain.

## Ayat (6)

Cukup jelas

**Pasal 32**

## Ayat (1)

Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

## Ayat (2)

Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan system publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertipikat dalam Peraturan Pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan penyajian data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Sehubungan dengan itu diadakanlah ketentuan dalam ayat (2) ini.

Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak, yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertipikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kelemahan sistem publikasi negatif adalah bahwa pihak yang nama-nya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquistieve verjaring* atau *adverse possession*.

Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum adat tidak mengenal-nya. Tetapi dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat diguna-kan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pen-daftaran tanah, yaitu lembaga *rechtsverwerking*. Dalam hukum adapt jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain, yang memper-olehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan (Pasal 27, 34 dan 40 UUPA) adalah sesuai dengan lembaga ini.

Dengan pengertian demikian, maka apa yang ditentukan dalam ayat ini bukanlah menciptakan ketentuan hukum baru, melainkan merupakan penerapan ketentuan hukum yang sudah ada dalam hukum adat, yang dalam tata hukum sekarang ini merupakan bagian dari Hukum Tanah Nasional Indonesia dan sekaligus memberikan wujud konkret dalam penerapan ketentuan dalam UUPA mengenai penelantaran tanah.

### **Pasal 33**

#### **Ayat (1)**

Karena pada dasarnya terbuka bagi umum dokumen yang dimaksud ayat ini disebut daftar umum.

#### **Ayat (2)**

Cukup jelas

**Pasal 34**

## Ayat (1)

Sebelum melakukan perbuatan hukum mengenai bidang tanah tertentu para pihak yang berkepentingan perlu mengetahui data mengenai bidang tanah tersebut. Sehubungan dengan sifat terbuka data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, buku tanah dan surat ukur, siapapun yang berkepentingan berhak untuk mengetahui keterangan yang diperlukan. Tidak digunakannya hak tersebut menjadi tanggung jawab yang bersangkutan.

## Ayat (2)

Daftar nama sebenarnya tidak memuat keterangan mengenai tanah, melainkan memuat keterangan mengenai orang perseorangan atau badan hukum dalam hubungan dengan tanah yang dimilikinya. Keterangan ini diperlukan oleh instansi-instansi Pemerintah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.

## Ayat (3)

Cukup jelas

**Pasal 35**

## Ayat (1)

Cukup jelas

## Ayat (2)

Untuk mencegah hilangnya dokumen yang sangat penting untuk kepentingan masyarakat ini maka apabila ada instansi yang mengang-gap perlu untuk memeriksanya, pemeriksaan dokumen itu wajib dilakukan di Kantor Pertanahan. Pengecualian ketentuan ini adalah sebagaimana diatur dalam ayat (4).

## Ayat (3)

Cukup jelas

## Ayat (4)

Setelah diperlihatkan dan jika diperlukan dibuatkan petikan, salinan atau rekamannya seperti dimaksud dalam ayat (3), dokumen yang bersangkutan dibawa dan disimpan kembali di tempat yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2).

## Ayat (5)

Penyimpanan dengan menggunakan peralatan elektronik dan dalam bentuk film akan menghemat tempat dan mempercepat akses pada data yang diperlukan. Tetapi penyelenggaraannya

memerlukan per-siapan peralatan dan tenaga serta dana yang besar. Maka pelaksana-annya akan dilakukan secara bertahap.

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

### **Pasal 36**

Ayat (1)

Perubahan data fisik terjadi kalau diadakan pemisahan, pemecahan, atau penggabungan bidang-bidang tanah yang sudah didaftar. Perubahan data yuridis terjadi misalnya kalau diadakan pembebanan atau pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah didaftar.

Ayat (2)

Cukup jelas

### **Pasal 37**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Pengecualian terhadap ketentuan pada ayat (1) perlu diberikan untuk daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT Sementara sebagaimana dimaksud Pasal 7 ayat (2), untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah.

### **Pasal 38**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

### **Pasal 39**

Ayat (1)

Dalam ayat ini diwujudkan fungsi dan tanggung jawab PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang

bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Yang dimaksud dalam huruf d dengan surat kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa, sehingga pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak.

Contoh syarat yang dimaksudkan dalam huruf g adalah misalnya larangan yang diadakan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan jo. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk membuat akta, jika kepadanya tidak diserahkan fotocopy surat setoran pajak penghasilan yang bersangkutan.

Ayat (2)

Cukup jelas

#### **Pasal 40**

Ayat (1)

Selaku pelaksana pendaftaran tanah PPAT wajib segera menyampai-kan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan, agar dapat dilaksanakan proses pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Ayat (2)

Kewajiban PPAT hanya sebatas menyampaikan akta dengan berkas-berkasnya kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran kegiatan selanjutnya serta penerimaan sertipikatnya menjadi urusan pihak yang berkepentingan sendiri.

#### **Pasal 41**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Untuk menghindarkan terjadinya pelelangan umum yang tidak jelas obyeknya perlu diminta keterangan yang paling mutakhir mengenai tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang dari Kantor Pertanahan.

**Ayat (3)**

Sesuai dengan fungsinya sebagai sumber informasi yang mutakhir mengenai tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang, keterangan ini sangat penting bagi Pejabat Lelang untuk memperoleh keyakinan tentang obyek lelang. Oleh karena itu surat keterangan tersebut harus tetap diterbitkan, walaupun tanah atau satuan rumah susun yang bersangkutan sedang dalam sengketa atau dalam status sitaan.

**Ayat (4)**

Lelang eksekusi meliputi lelang dalam rangka pelaksanaan putusan Pengadilan, hak tanggungan, sita pajak, sita Kejaksaan/Penyidik dan sita Panitia Urusan Piutang Negara. Dalam pelelangan eksekusi kadang-kadang tereksekusi menolak untuk menyerahkan sertipikat asli hak yang akan dilelang. Hal ini tidak boleh menghalangi dilaksa-nakannya lelang. Oleh karena itu lelang eksekusi tetap dapat dilaksanakan walaupun sertipikat asli tanah tersebut tidak dapat diperoleh Pejabat Lelang dari tereksekusi.

**Ayat (5)**

Dokumen ini akan dijadikan dasar pendaftaran peralihan haknya.

**Pasal 42****Ayat (1)**

Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena huum pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia.

Dalam arti, bahwa sejak itu para ahli waris menjadi pemegang haknya yang baru. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur dalam Hukum Perdata yang berlaku bagi pewaris.

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan, dalam rangka memberikan perlindungan huum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir.

Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa Akta Keterangan Hak Mewaris, atau Surat Penetapan Ahli Waris atau Surat Keterangan Ahli Waris.

**Ayat (2)**

Dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang me-wariskan diperlukan karena pendaftaran peralihan hak ini baru dapat dilakukan setelah pendaftaran untuk pertama kali hak yang bersangkutan atas nama yang mewariskan.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Apabila dari akta pembagian waris yang dibuat sesuai ketentuan yang berlaku bagi para ahli waris sudah ternyata suatu hak yang merupakan harta waris jatuh pada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dapat langsung dilakukan tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta PPAT.

Ayat (5)

Sesudah hak tersebut didaftar sebagai harta bersama, pendaftaran pembagian hak tersebut selanjutnya dapat dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 51.

### **Pasal 43**

Ayat (1)

Beralihnya hak dalam penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang tidak didahului dengan likuidasi terjadi karena hukum (Pasal 107 ayat (3) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas dan Pasal 14 Undang-undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Koperasi). Karena itu cukup dibuktikan dengan akta yang membuktikan terjadinya penggabungan atau peleburan tersebut. Ketentuan ini secara mutatis mutandis berlaku untuk penggabungan atau peleburan badan hukum lain.

Ayat (2)

Dalam rangka likuidasi dilakukan pemindahan hak, yang kalau mengenai tanah dibuktikan dengan akta PPAT.

### **Pasal 44**

Ayat (1)

Dipandang dari sudut hak tanggungan, pendaftaran pemberian hak tanggungan merupakan pendaftaran pertama. Dipandang dari sudut hak yang dibebani, pencatatannya dalam buku tanah dan sertipikat tanah yang dibebani merupakan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Ayat (2)

Cukup jelas

### **Pasal 45**

Ayat (1)

Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum dibatalkan sendiri

oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tanah menurut pem-batalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

**Pasal 46**

Cukup jelas

**Pasal 47**

Perpanjangan jangka waktu suatu hak tidak mengakibatkan hak tersebut hapus atau terputus. Oleh karena itu untuk pendaftarannya tidak perlu dibuatkan buku tanah dan sertipikat baru.

**Pasal 48**

Ayat (1)

Pemecahan bidang tanah harus sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku dan tidak boleh mengakibatkan tidak terlaksananya ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, misalnya ketentuan landreform (lihat ayat (4))

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Pemecahan bidang tanah tidak boleh merugikan kepentingan kreditor yang mempunyai hak tanggungan atas tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu pemecahan tanah itu hanya boleh dilakukan setelah diper-oleh persetujuan tertulis dari kreditor atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban lain yang bersangkutan.

Beban yang bersangkutan tidak selalu harus dihapus. Dalam hak tersebut dibebani hak tanggungan, hak tanggungan yang bersangkutan tetap membebani bidang-bidang hasil pemecahan itu.

Ayat (4)

Peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat Peraturan Pemerintah ini diundangkan adalah Undang-undang Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.

**Pasal 49**

## Ayat (1)

Dalam pemisahan bidang tanah menurut ayat ini bidang tanah yang luas diambil sebagian yang menjadi satuan bidang baru. Dalam hal ini bidang tanah induknya masih ada dan tidak berubah identitasnya, kecuali mengenai luas dan batasnya. Istilah yang digunakan adalah pemisahan, untuk membedakannya dengan apa yang dilakukan menurut Pasal 48.

## Ayat (2)

Cukup jelas

## Ayat (3)

Cukup jelas

**Pasal 50**

## Ayat (1)

Cukup jelas

## Ayat (2)

Cukup jelas

## Ayat (3)

Cukup jelas

**Pasal 51**

## Ayat (1)

Pada saatnya suatu hak bersama, baik yang diperoleh sebagai warisan maupun sebab lain, perlu dibagi sehingga menjadi hak individu. Untuk itu kesepakatan antara pemegang hak bersama tersebut perlu dituangkan dalam akta PPAT yang akan menjadi dasar bagi pendaf-tarannya. Dalam pembagian tersebut tidak harus semua pemegang hak bersama memperoleh bagian. Dalam pembagian harta waris seringkali yang menjadi pemegang hak individu hanya sebagian dari keseluruhan penerima warisan, asalkan hal tersebut disepakati oleh seluruh penerima warisan sebagai pemegang hak bersama.

## Ayat (2)

Cukup jelas

**Pasal 52**

## Ayat (1)

Untuk mencatat hapusnya hak atas tanah yang dibatasi masa berlakunya tidak diperlukan penegasan dari Pejabat yang berwenang.

Dalam acara melepaskan hak, maka selain harus ada bukti, bahwa yang melepaskan adalah pemegang haknya, juga perlu diteliti apakah pemegang hak tersebut berwenang untuk melepaskan hak yang bersangkutan.

Dalam hal hak yang dilepaskan dibebani hak tanggungan diperlukan persetujuan dari kreditor yang bersangkutan.

Demikian juga ia tidak berwenang untuk melepaskan haknya, jika tanah yang bersangkutan berada dalam sita oleh Pengadilan atau ada beban-beban lain.

**Ayat (2)**

Dalam hal-hal tertentu Kepala Kantor Pertanahan dapat mengumumkan hapusnya hak yang sertifikatnya tidak diserahkan kepadanya untuk mencegah dilakukannya perbuatan hukum mengenai tanah yang sudah tidak ada haknya tersebut.

**Pasal 53**

Hak tanggungan merupakan *accessoir* pada suatu piutang tertentu, karenanya menurut hukum mengikuti peralihan piutang yang bersangkutan. Maka untuk peralihannya tidak diperlukan perbuatan hukum ter-sendiri dan pendaftarannya cukup dilakukan berdasarkan bukti *cessie*, subrogasi ataupun pewarisan piutangnya yang dijamin.

**Pasal 54**

**Ayat (1)**

Cukup jelas

**Ayat (2)**

Kedua dokumen yang dimaksud ayat ini merupakan pernyataan tertulis dari pemegang hak tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 22 ayat (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996.

**Pasal 55**

**Ayat (1)**

Yang dimaksudkan dengan Pengadilan adalah baik badan-badan Peradilan Umum, Peradilan Tata Usaha Negara ataupun Peradilan Agama.

**Ayat (2)**

Cukup jelas

**Ayat (3)**

Putusan Pengadilan mengenai hapusnya sesuatu hak harus dilaksanakan lebih dahulu oleh Pejabat yang berwenang, sebelum didaftar oleh Kepala Kantor Pertanahan.

**Pasal 56**

Yang dimaksud pemegang hak yang ganti nama adalah pemegang hak yang sama tetapi namanya berganti. Penggantian nama pemegang hak dapat terjadi baik mengenai orang perseorangan maupun badan hukum.

**Pasal 57**

## Ayat (1)

Untuk memperkecil kemungkinan pemalsuan, di waktu yang lampau telah beberapa kali dilakukan penggantian blangko sertipikat. Sehubungan dengan itu apabila dikehendaki oleh pemegang hak, sertipikatnya boleh diganti dengan sertipikat yang menggunakan blangko baru.

Diterbitkannya sertipikat pengganti dilakukan apabila dan sesudah semua ketentuan dalam Bab VI Peraturan Pemerintah ini dipenuhi.

## Ayat (2)

Cukup jelas

## Ayat (3)

Cukup jelas

## Ayat (4)

Cukup jelas

**Pasal 58**

Cukup jelas

**Pasal 59**

## Ayat (1)

Dalam hal hak atas tanah berdasarkan akta yang dibuat oleh PPAT sudah berpindah kepada pihak lain, tetapi sebelum peralihan tersebut didaftar sertipikatnya hilang, permintaan penggantian sertipikat yang hilang dilakukan oleh pemegang haknya yang baru dengan pernyataan dari PPAT bahwa pada waktu dibuat akta PPAT sertipikat tersebut masih ada.

## Ayat (2)

Cukup jelas

## Ayat (3)

Cukup jelas

## Ayat (4)

Keberatan dianggap beralasan apabila misalnya ada pihak yang menyatakan bahwa sertipikat tersebut tidak hilang melainkan dipegang olehnya berdasarkan persetujuan pemegang hak dalam rangka suatu perbuatan hukum tertentu.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Di daerah-daerah tertentu pengumuman yang dimaksud pada ayat (2) memerlukan biaya yang besar yang tidak sebanding dengan harga tanah yang bersangkutan. Sehubungan dengan itu Menteri dapat menentukan cara pengumuman lain yang lebih murah biayanya.

### **Pasal 60**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Pengumuman ini dimaksudkan agar masyarakat tidak melakukan perbuatan hukum mengenai tanah atau satuan rumah susun yang bersangkutan berdasarkan sertipikat yang telah tidak berlaku.

Sertipikat yang lama dengan sendirinya tidak berlaku lagi, karena sesuai dengan ketentuan yang berlaku hak yang bersangkutan telah berpindah kepada pembeli lelang dengan telah dimenangkannya lelang serta telah dibayarnya harga pembelian lelang.

### **Pasal 61**

Ayat (1)

Peraturan Pemerintah ini dimaksud adalah Peraturan Pemerintah pelaksanaan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

### **Pasal 62**

Cukup jelas

### **Pasal 63**

Cukup jelas

**Pasal 64**

Ayat (1)

Ketentuan peralihan ini memungkinkan Peraturan Pemerintah ini segera dapat dilaksanakan di seluruh Indonesia.

Ayat (2)

Cukup jelas

**Pasal 65**

Cukup jelas

**Pasal 66**

Cukup jelas.

## **Lampiran 4**

**PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 20 TAHUN 2015  
TENTANG  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

**Menimbang :**

- a. bahwa sebagai tindak lanjut ditetapkan Kabinet Kerja 2014-2019 serta guna mendukung efektivitas dan efisiensi pelaksanaan tugas dan fungsi di bidang pertanahan, dipandang perlu melakukan penyempurnaan organisasi dan tata kerja Badan Pertanahan Nasional;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, perlu menetapkan Peraturan Presiden tentang Badan Pertanahan Nasional;

**Mengingat :**

1. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916);
4. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 149, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5068);
5. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);

6. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2012 tentang Sistem Informasi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 46, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5283);
7. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 223);
8. Peraturan Presiden Nomor 165 Tahun 2014 tentang Penataan Tugas dan Fungsi Kabinet Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 339);

**MEMUTUSKAN:**

**Menetapkan :**

**PERATURAN PRESIDEN  
TENTANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

**BAB I  
KEDUDUKAN, TUGAS, DAN FUNGSI**

**Pasal 1**

- (1) Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden.
- (2) BPN dipimpin oleh seorang Kepala.

**Pasal 2**

BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

**Pasal 3**

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, BPN menyelenggarakan fungsi:

- a. penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
- c. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- d. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;

- e. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
- f. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- g. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- h. pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- i. pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
- j. pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
- dan k. pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

#### **Pasal 4**

Dalam melaksanakan tugas dan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 3, BPN dikoordinasikan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria dan tata ruang.

### **BAB II**

#### **ORGANISASI**

##### **Bagian Kesatu**

##### **Susunan Organisasi**

#### **Pasal 5**

BPN terdiri atas:

- a. Kepala yang dijabat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang;
- b. Susunan unit organisasi Eselon I menggunakan susunan organisasi Eselon I pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang yang tugas dan fungsinya bersesuaian.

##### **Bagian Kedua**

##### **Unsur Pendukung**

#### **Pasal 6**

Unsur pendukung BPN menggunakan unsur pendukung yang ada di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang yang tugas dan fungsinya bersesuaian.

### **BAB III KANTOR WILAYAH DAN KANTOR PERTANAHAN**

#### **Pasal 7**

- (1) Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota.
- (2) Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibentuk lebih dari 1 (satu) Kantor Pertanahan di tiap kabupaten/kota.
- (3) Tugas, fungsi, susunan organisasi, dan tata kerja Kantor Wilayah BPN dan Kantor Pertanahan ditetapkan oleh Kepala setelah mendapat persetujuan dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang aparatur negara.

### **BAB IV KELOMPOK JABATAN FUNGSIONAL**

#### **Pasal 8**

Di lingkungan BPN dapat ditetapkan jabatan fungsional sesuai dengan kebutuhan yang pelaksanaannya dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **BAB V TATA KERJA**

#### **Pasal 9**

Dalam melaksanakan tugas dan fungsi, BPN harus menyusun peta bisnis proses yang menggambarkan tata hubungan kerja yang efektif dan efisien antar unit organisasi di lingkungan BPN.

#### **Pasal 10**

Kepala menyampaikan laporan kepada Presiden mengenai hasil pelaksanaan urusan pemerintahan di bidang pertanahan secara berkala paling sedikit setiap 3 (tiga) bulan sekali atau sewaktu-waktu sesuai kebutuhan.

#### **Pasal 11**

BPN harus menyusun analisis jabatan, peta jabatan, uraian tugas, dan analisis beban kerja terhadap seluruh jabatan di lingkungan BPN.

#### **Pasal 12**

Setiap unsur di lingkungan BPN dalam melaksanakan tugasnya harus menerapkan prinsip koordinasi, integrasi, dan sinkronisasi baik dalam lingkungan BPN maupun dalam hubungan antar instansi pemerintah baik pusat maupun daerah.

**Pasal 13**

Setiap pimpinan unit organisasi harus menerapkan sistem pengendalian intern pemerintah di lingkungan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.

**Pasal 14**

Setiap pimpinan unit organisasi bertanggung jawab memimpin dan mengkoordinasikan bawahan masing-masing dan memberikan pengarahan serta petunjuk pelaksanaan tugas bawahan.

**Pasal 15**

Setiap pimpinan unit organisasi wajib mengawasi pelaksanaan tugas bawahan masing-masing dan apabila terjadi penyimpangan wajib mengambil langkah-langkah yang diperlukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

**Pasal 16**

Setiap pimpinan unit organisasi wajib mengikuti dan mematuhi petunjuk serta bertanggung jawab kepada atasan masing-masing dan menyampaikan laporan kinerja secara berkala tepat pada waktunya.

**Pasal 17**

Dalam melaksanakan tugas, setiap pimpinan unit organisasi harus melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap unit organisasi di bawahnya

**BAB VI PENDANAAN****Pasal 18**

Segala pendanaan yang diperlukan untuk pelaksanaan tugas dan fungsi BPN dibebankan kepada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.

**BAB VII****KETENTUAN LAIN-LAIN****Pasal 19**

BPN dalam melaksanakan tugasnya menggunakan unit organisasi dan sumber daya di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang yang tugas dan fungsinya bersesuaian.

**BAB VIII****KETENTUAN PERALIHAN****Pasal 20**

Pada saat Peraturan Presiden ini mulai berlaku, seluruh jabatan yang ada beserta pejabat yang memangku jabatan di lingkungan BPN, Kantor Wilayah BPN, dan Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional tetap melaksanakan tugas dan fungsinya sampai dengan

dibentuknya jabatan baru dan diangkat pejabat baru berdasarkan Peraturan Presiden ini.

#### **Pasal 21**

Pada saat Peraturan Presiden ini mulai berlaku, semua ketentuan peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang belum diubah dan/atau diganti dengan n ini.

### **BAB IX**

#### **KETENTUAN PENUTUP**

#### **Pasal 22**

Pada saat Peraturan Presiden ini mulai berlaku, Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

#### **Pasal 23**

Peraturan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengperaturan perundangundangan yang baru berdasarkan Peraturan Presideundangan Peraturan Presiden ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 21 Januari 2015  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,  
ttd.  
JOKO WIDODO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 23 Januari 2015  
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,  
ttd.  
YASONNA H. LAOLY

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2015 NOMOR 21  
Salinan sesuai dengan aslinya

SEKRETARIAT KABINET RI  
Deputi Bidang Politik, Hukum, dan Keamanan,  
ttd.  
Bistok Simbolon

## **Lampiran 5**

**PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 18 TAHUN 2017**

**TENTANG**

**PERUBAHAN ATAS PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN  
NASIONAL NOMOR 2 TAHUN 2013 TENTANG PELIMPAHAN  
KEWENANGAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH DAN KEGIATAN  
PENDAFTARAN TANAH**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,**

**Menimbang :**

- a. bahwa untuk memudahkan pelaksanaan di bidang pertanahan dan memberikan kewenangan yang lebih luas kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Pertanahan mengenai pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, telah ditetapkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah;
- b. bahwa untuk mendukung program-program pemerintah yang berorientasi pada pembangunan infrastruktur dan perumahan massal demi terwujudnya pemerataan kesejahteraan masyarakat, perlu kebijakan yang responsif dan dinamis tanpa mengesampingkan norma hukum yang telah ada;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah;

**Mengingat :**

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

2. Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 174, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2117);
3. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 351);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 316);
8. Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 18);
9. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 21);
10. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
11. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;
12. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 440);

13. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 694);
14. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 38 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1874);
15. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2017 tentang Standar Pelayanan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 431).

**MEMUTUSKAN:**

**Menetapkan :**

**PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
TENTANG PERUBAHAN ATAS  
PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
NOMOR 2 TAHUN 2013  
TENTANG PELIMPAHAN KEWENANGAN  
PEMBERIAN HAK ATAS TANAH DAN KEGIATAN  
PENDAFTARAN TANAH**

**Pasal I**

Diantara ketentuan Pasal 26 dan Pasal 27 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 440) disisipkan 1 (satu) pasal yakni Pasal 26A, sehingga berbunyi sebagai berikut:

**Pasal 26A**

- (1) Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan dapat melebihi luasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b, dengan pertimbangan:
  - a. sumber daya manusia dan sarana prasarana di Kantor Pertanahan memadai untuk melaksanakan pemberian hak atas tanah;

- b. pelaksanaan pembangunan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR);
  - c. amanat peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi; dan/atau
  - d. kebijakan Menteri.
- (2) Kepala Kantor Pertanahan mengajukan permohonan perluasan kewenangan pemberian hak atas tanah kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah
- (3) BPN sesuai dengan kewenangannya yang memuat alasan penambahan luasan.
- (4) Berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan permohonan yang diajukan oleh Kepala Kantor Pertanahan pada ayat (2), Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri memberikan pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- (5) Pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah yang diberikan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibuat dalam bentuk:
- a. Keputusan Kantor Wilayah BPN, dalam hal luasan yang diberikan merupakan kewenangan Kantor Wilayah BPN; atau
  - b. Keputusan Menteri, dalam hal luasan yang diberikan merupakan kewenangan Menteri.
- (6) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) paling sedikit memuat:
- a. pertimbangan;
  - b. jumlah luasan yang diberikan;
  - c. jangka waktu; dan
  - d. pelaporan.
- (7) Kepala Kantor Pertanahan yang telah melaksanakan kewenangan berdasarkan Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) melaporkan hasil pelaksanaannya secara berjenjang.

## **Pasal II**

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 19 Oktober 2017  
MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,  
Ttd.  
SOFYAN A. DJALIL

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 30 Oktober 2017  
DIREKTUR JENDERAL  
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN  
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,  
Ttd.  
WIDODO EKATJAHJANA

## **Lampiran 6**

### **INSTRUKSI PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 2 TAHUN 2018**

#### **TENTANG**

#### **PERCEPATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI SELURUH WILAYAH REPUBLIK INDONESIA**

#### **PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

Bahwa dalam rangka terdaftarnya seluruh bidang tanah di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana amanat Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pemerintah mencanangkan program percepatan Pendaftaran Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sampai dengan tahun 2025, dan untuk terselenggaranya kegiatan dimaksud, dengan ini menginstruksikan:

Kepada:

1. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional;
2. Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan;
3. Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;
4. Menteri Dalam Negeri;
5. Menteri Badan Usaha Milik Negara;
6. Menteri Keuangan;
7. Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi;
8. Kepala Kepolisian Republik Indonesia;
9. Jaksa Agung Republik Indonesia;
10. Kepala Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah;
11. Kepala Lembaga Penerbangan dan Antariksa Nasional;
12. Kepala Badan Informasi Geospasial;
13. Para Gubernur; dan
14. Para Bupati/Walikota.

**Untuk:***PERTAMA:*

Mengambil langkah-langkah yang diperlukan sesuai dengan tugas, fungsi, dan kewenangan masing-masing dalam rangka pelaksanaan percepatan Pendaftaran Tanah secara Sistematis Lengkap di seluruh wilayah Indonesia sebagai Gerakan Nasional dengan tujuan utama agar terwujudnya pendaftaran tanah secara lengkap di seluruh wilayah Indonesia dalam rangka mendukung Proyek Strategis Nasional.

*KEDUA:*

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk:

1. Menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis lengkap dengan menghasilkan keluaran (output) dengan 3 (tiga) kriteria yaitu sebagai berikut:
  - a. Kluster 1 (satu) yaitu bidang tanah yang memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat;
  - b. Kluster 2 (dua) yaitu bidang tanah yang hanya dicatat di dalam buku tanah karena belum memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat yang disebabkan karena bidang tanah tersebut dalam keadaan sengketa atau beperkara di pengadilan;
  - c. Kluster 3 (tiga) yaitu bidang tanah yang hanya didaftarkan dalam daftar tanah karena belum memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat yang disebabkan subyek atau obyeknya tidak memenuhi syarat untuk diberikan hak atas tanah pada kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau tidak diketahuai keberadaannya;
2. Membuat peraturan dan mengambil langkah-langkah percepatan penyelesaian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam proses pembuktian pemilikan dan/atau penguasaan tanah;
3. Membuat/menyiapkan/merevisi Peraturan yang mengatur mengenai jangka waktu pengumuman data fisik dan data yuridis untuk mempercepat penyelesaian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
4. Menyampaikan hasil keluaran (output) Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap kepada Tim Percepatan Kebijakan Satu Peta guna memperkuat basis data Kebijakan Satu Peta.
5. Melakukan evaluasi dan monitoring dan selanjutnya melaporkan pelaksanaan Instruksi Presiden ini secara berkala kepada Presiden Republik Indonesia.

**KETIGA:**

Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan untuk:

1. Memberikan data spasial batas kawasan hutan di seluruh wilayah Indonesia kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
2. Melakukan pendampingan kepada petugas pengumpul data fisik dan yuridis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di daerah yang berbatasan dengan kawasan hutan dengan ikut memberikan persetujuan penandatanganan batas;
3. Melakukan langkah-langkah penyelesaian dengan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional berkenaan dengan penggunaan, pemanfaatan, penguasaan, dan pemilihan tanah masyarakat di dalam kawasan hutan sesuai dengan mekanisme Peraturan Presiden yang mengatur mengenai penyelesaian penguasaan tanah dalam kawasan hutan.

**KEEMPAT:**

Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat untuk:

1. Memberikan informasi berupa data spasial batas Sempadan Sungai, Danau/Waduk/Situ/Embung kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
2. Melakukan pendampingan kepada petugas pengumpul data fisik dan yuridis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di daerah batas Sempadan Sungai, Danau/Waduk/Situ/Embung

**KELIMA:**

Menteri Dalam Negeri untuk memfasilitasi Gubernur/Bupati/Walikota dalam mengambil langkah-langkah percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.

**KEENAM:**

Menteri Badan Usaha Milik Negara untuk mendorong Badan Usaha Milik Negara untuk dapat berpartisipasi aktif dalam rangka percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap melalui:

1. Alokasi program dukungan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam rencana kerja dan anggaran Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan (Corporate Social Responsibility), dengan memperhatikan kemampuan perusahaan dan tata kelola perusahaan yang

- baik (Good Corporate Governance) serta ketentuan Perundang-undangan;
2. Melakukan pendampingan kepada petugas pengumpul data fisik dan yuridis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di daerah yang berbatasan dengan tanah aset Badan Usaha Milik Negara dengan ikut memberikan persetujuan penandatanganan batas.

***KETUJUH:***

Menteri Keuangan untuk mendukung percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap milik orang pribadi melalui pemberian fasilitas kebijakan fiskal dalam rangka percepatan yang dapat berupa keringanan beban masyarakat terhadap Bea Materai dan Pajak Penghasilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.

***KEDELAPAN:***

Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi untuk memberikan data terhadap lokasi yang telah ditetapkan sebagai lokasi transmigrasi.

***KESEMBILAN:***

Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia dan Jaksa Agung Republik Indonesia untuk:

1. Mendahulukan proses administrasi Pemerintahan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan sebelum melakukan penyidikan atas laporan masyarakat yang menyangkut penyalahgunaan wewenang dalam pelaksanaan Instruksi Presiden ini;
2. Meneruskan/menyampaikan laporan masyarakat yang diterima oleh Kejaksaan Agung Republik Indonesia atau Kepolisian Negara Republik Indonesia mengenai penyalahgunaan wewenang dalam pelaksanaan Proyek Strategis Nasional kepada pimpinan kementerian/lembaga atau Pemerintah Daerah untuk dilakukan pemeriksaan dan tindak lanjut penyelesaian atas laporan masyarakat, termasuk dalam hal diperlukan adanya pemeriksaan oleh Aparat Pengawasan Intern Pemerintah;
3. Melakukan pemeriksaan atas hasil audit Aparat Pengawasan Intern Pemerintah mengenai temuan tindak pidana yang bukan bersifat administratif yang disampaikan oleh pimpinan kementerian/lembaga atau Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

*KESEPULUH:*

Kepala Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah untuk mendampingi pelaksanaan pengadaan barang dan jasa dalam kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

*KESEBELAS:*

Kepala Lembaga Penerbangan dan Antariksa untuk menyediakan Citra Satelit Resolusi Tinggi dan/atau Citra Satelit Resolusi Sangat Tinggi untuk diserahkan kepada Kepala Badan Informasi Geospasial untuk diolah dalam rangka kepentingan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

*KEDUABELAS:*

Kepala Badan Informasi Geospasial untuk menyediakan Informasi Geospasial berupa Peta Dasar, Citra Satelit Tegak Resolusi Sangat Tinggi dan/atau Orthofoto untuk mendukung Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

*KETIGABELAS:*

Gubernur dan Bupati/Walikota untuk mendukung pelaksanaan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan mengatur, menetapkan, dan/atau menganggarkan besaran biaya yang diperlukan dalam dokumen persiapan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa/Kelurahan berdasarkan kemampuan keuangan daerah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.

*KEEMPATBELAS:*

Melaksanakan Instruksi Presiden ini dengan penuh tanggung jawab. Instruksi Presiden ini mulai berlaku pada tanggal dikeluarkan.

Dikeluarkan Di Jakarta,  
Pada Tanggal 13 Februari 2018  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Ttd.

JOKO WIDODO

## **Lampiran 7**

**PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 6 TAHUN 2018  
TENTANG  
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP  
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,**

**Menimbang :**

- a. bahwa untuk mengatur kembali pelaksanaan percepatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap, telah ditetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
- b. bahwa ketentuan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang diatur dalam Peraturan Menteri sebagaimana dimaksud dalam huruf a, masih terdapat beberapa permasalahan dalam pelaksanaannya sehingga memerlukan penyempurnaan substansi/ materi dengan menyesuaikan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pendaftaran tanah maupun ketentuan pertanahan lainnya agar terselenggara pendaftaran tanah sistematis lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;

**Mengingat :**

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

2. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916);
3. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 5038);
4. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 5601);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 14, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 351, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5804);
8. Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 18);
9. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 21);
10. Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia;
11. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan

- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
12. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
  13. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2016 tentang Surveyor Kadaster Berlisensi (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 1591) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2016 tentang Surveyor Kadaster Berlisensi (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1111);

**MEMUTUSKAN:**

**Menetapkan :**

**PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
TENTANG  
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP.**

**BAB I**

**KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. 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 rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.
2. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.

3. Hak atas Tanah adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
4. Tanah Negara adalah Tanah yang tidak dilekati dengan suatu Hak atas Tanah, bukan tanah ulayat Masyarakat Hukum Adat, bukan tanah wakaf, bukan tanah komunal dan/atau bukan Barang Milik Negara/Daerah/ BUMN/BUMD/Desa.
5. 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.
6. Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum atau status penguasaan bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang hak atau pihak yang menguasai, dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.
7. Peta Dasar Pendaftaran adalah peta yang memuat titik-titik dasar teknik dan unsur geografis, seperti sungai, jalan, bangunan dan batas fisik bidang-bidang tanah.
8. Peta Pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.
9. Peta Bidang Tanah adalah gambar hasil pemetaan satu bidang tanah atau lebih pada lembaran kertas dengan suatu skala tertentu yang batas-batasnya telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang dan digunakan untuk pengumuman data fisik.
10. Gambar Ukur adalah dokumen tempat mencantumkan gambar suatu bidang tanah atau lebih dan situasi sekitarnya serta data hasil pengukuran bidang tanah baik berupa jarak, sudut, azimuth ataupun sudut jurusan dan koordinat baik dalam bentuk elektronik atau non elektronik.
11. Surat Ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
12. Daftar Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.
13. Buku Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.
14. Sertipikat Hak atas Tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-

Pokok Agraria untuk Hak atas Tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

15. Komputerisasi Kegiatan Pertanahan yang selanjutnya disingkat KKP adalah aplikasi utama dalam menunjang pelaksanaan kewenangan, tugas dan fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional berbasis teknologi informasi dan komunikasi yang dibangun dan dikembangkan mengacu kepada alur, persyaratan, waktu, biaya, dan kewenangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
16. Panitia Ajudikasi PTSL adalah satuan organisasi yang dibentuk oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk melaksanakan pendaftaran tanah sistematis lengkap.
17. Satuan Tugas yang selanjutnya disebut satgas adalah unit organisasi yang membantu pelaksanaan kegiatan Panitia Ajudikasi PTSL.
18. Surveyor Kadaster Berlisensi adalah mitra kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, yang terdiri dari Surveyor Kadaster dan Asisten Surveyor Kadaster.
19. Kantor Jasa Surveyor Kadaster Berlisensi yang selanjutnya disingkat KJSKB adalah Surveyor Kadaster Berlisensi yang berbentuk badan usaha baik perorangan maupun firma.
20. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kementerian adalah Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
21. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
22. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah BPN adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Provinsi yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri.
23. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah BPN.

## **BAB II MAKSUD, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP**

### **Pasal 2**

- (1) Peraturan Menteri ini dimaksudkan 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.
- (2) Peraturan Menteri ini bertujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah 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.

### **Pasal 3**

Ruang lingkup Peraturan Menteri ini meliputi:

- a. penyelenggaraan PTSL;
- b. pelaksanaan kegiatan PTSL;
- c. penyelesaian kegiatan PTSL; dan
- d. pembiayaan.

## **BAB III PENYELENGGARAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP**

### **Pasal 4**

- (1) PTSL meliputi seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.
- (2) Objek PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah.
- (3) Objek PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan PTSL.
- (4) 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 sertipikat hak atas tanah;
  - l. pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan; dan
  - m. pelaporan.
- (5) Tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan sesuai objek, subjek, alas hak, dan proses serta pembiayaan kegiatan PTSL.

#### **BAB IV**

### **PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP**

#### **Bagian Kesatu**

#### **Perencanaan**

#### **Pasal 5**

Penyelenggaraan PTSL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) dapat dilaksanakan melalui kegiatan PTSL, atau gabungan dari kegiatan PTSL dengan program dan/atau kegiatan lain, yaitu:

- a. Program Sertifikasi Lintas Sektor;
- b. Program Sertifikasi massal swadaya masyarakat;c. program atau kegiatan sertifikasi massal redistribusi tanah objek *landreform*, konsolidasi tanah, dan transmigrasi; atau
- d. program atau kegiatan sertifikasi massal lainnya, atau gabungan dari beberapa/seluruh kegiatan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf d sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### **Pasal 6**

- (1) Dalam rangka efisiensi dan efektivitas pelaksanaan kegiatan PTSL, maka secara bertahap:
  - a. Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi penyebaran target PTSL yang dikonsentrasikan pada beberapa desa/ kelurahan dan/atau kecamatan; dan
  - b. Kepala Kantor Wilayah BPN menetapkan lokasi penyebaran target PTSL yang dikonsentrasikan pada beberapa kabupaten/ kota dalam satu provinsi.
- (2) Kepala Kantor Wilayah BPN dapat melakukan mobilisasi/penugasan pegawai dari Kantor Wilayah BPN dan dari Kantor Pertanahan ke Kantor Pertanahan lain dengan memperhatikan dan memper-

timbangkan ketersediaan sumber daya manusia yang ada di lingkungan Kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah BPN.

- (3) Penugasan pegawai sebagaimana dimaksud pada ayat (2), yang diperbantukan untuk melaksanakan PTSL pada Kantor Pertanahan yang ditunjuk dibuat dalam bentuk keputusan sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

### **Bagian Kedua Penetapan Lokasi**

#### **Pasal 7**

- (1) Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi kegiatan PTSL di wilayah kerjanya.
- (2) Penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dalam satu wilayah desa/kelurahan atau secara bertahap dalam satu hamparan.
- (3) Penetapan Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan ketentuan:
  - a. berdasarkan ketersediaan anggaran PTSL yang telah dialokasikan dalam APBN/APBD, PNPB, *Corporate Social Responsibility* (CSR) atau sumber dana PTSL lainnya;
  - b. 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; dan
  - c. mempertimbangkan kemampuan sumber daya manusia/pe-tugas pelaksana PTSL pada masing-masing Kantor Pertanahan.
- (4) Dalam hal lokasi yang ditetapkan sebagaimana dimaksud ayat (1) terdiri dari beberapa desa/kelurahan, diupayakan agar desa/kelurahan yang menjadi objek PTSL letaknya berdekatan.
- (5) Penetapan lokasi dilampiri dengan peta lokasi.
- (6) Penetapan Lokasi dibuat dalam bentuk keputusan sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

#### **Pasal 8**

- (1) Dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan dapat melakukan perubahan lokasi PTSL yang sudah ditetapkan.

- (2) Perubahan penetapan lokasi sebagaimana dimaksud ayat (1) dibuat dalam bentuk keputusan Kepala Kantor Pertanahan tentang perubahan lokasi PTSL.
- (3) Kepala Kantor Pertanahan wajib melaporkan perubahan lokasi PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Wilayah BPN dengan memberikan alasan tentang perubahan dimaksud.

### **Bagian Ketiga**

#### **Persiapan**

##### **Pasal 9**

Kepala Kantor Pertanahan melakukan persiapan pelaksanaan kegiatan PTSL dengan menyiapkan:

- a. sarana dan prasarana pelaksanaan kegiatan PTSL;
- b. sumber daya manusia;
- c. kebutuhan transportasi;
- d. koordinasi dengan aparat pemerintah lainnya; dan
- e. alokasi anggaran.

##### **Pasal 10**

- (1) Setelah lokasi PTSL ditetapkan, Kepala Kantor Pertanahan menyiapkan peta dasar pendaftaran yang berbentuk peta garis atau peta foto.
- (2) Dalam hal peta dasar pendaftaran belum tersedia, Kepala Kantor Pertanahan menyiapkan peta lainnya yang digunakan sebagai peta kerja.
- (3) Peta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) telah memuat pemetaan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar haknya.
- (4) Dalam hal bidang-bidang tanah terdaftar belum dipetakan atau sudah dipetakan tetapi tidak pada posisi sebenarnya, maka pemetaan bidang-bidang tanah tersebut dilakukan bersamaan dengan pemetaan hasil pengukuran bidang tanah secara sistematis.

### **Bagian Keempat**

#### **Pembentukan dan Penetapan**

##### **Panitia Ajudikasi PTSL dan Satuan Tugas**

##### **Pasal 11**

- (1) Kepala Kantor Pertanahan membentuk dan menetapkan Panitia Ajudikasi PTSL dan satgas, yang dituangkan dalam bentuk keputusan.

- (2) Sebelum melaksanakan tugasnya, Panitia Ajudikasi PTSL dan satgas wajib mengangkat sumpah di hadapan pejabat yang mengangkatnya.
- (3) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan mengenai Panitia Ajudikasi PTSL dan Satgas serta Berita Acara Pengangkatan Sumpah, tercantum dalam Lampiran III dan Lampiran IV, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

#### **Pasal 12**

- (1) Panitia Ajudikasi PTSL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) terdiri atas:
  - a. Ketua merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan;
  - b. Wakil Ketua bidang fisik merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan infrastruktur pertanahan;
  - c. Wakil Ketua bidang yuridis merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan hubungan hukum pertanahan;
  - d. Sekretaris, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan;
  - e. Kepala Desa/Kelurahan setempat atau Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya; dan
  - f. Anggota dari unsur Kantor Pertanahan, sesuai kebutuhan.
- (2) Dengan mempertimbangkan ketersediaan sumber daya manusia, setiap Panitia Ajudikasi PTSL dapat dibentuk untuk lebih dari 1 (satu) atau untuk beberapa wilayah kecamatan dengan melibatkan unsur perangkat setiap desa/kelurahan yang bersangkutan.

#### **Pasal 13**

- (1) Panitia Ajudikasi PTSL dibantu oleh Satgas Fisik, Satgas Yuridis dan Satgas Administrasi.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) 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) Dalam hal diperlukan, Kepala Kantor Wilayah BPN dapat menugaskan Aparatur Sipil Negara dari Kantor Wilayah BPN atau Kantor Pertanahan sebagai Satgas Fisik, Satgas Yuridis atau Satgas Administrasi untuk membantu pelaksanaan kegiatan PTSL di Kantor Pertanahan lain dalam satu wilayah provinsi.
  - (6) Satgas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibentuk pada masing-masing desa/kelurahan atau meliputi beberapa desa/kelurahan.

#### **Pasal 14**

- (1) Panitia Ajudikasi PTSL, mempunyai tugas:
  - a. menyiapkan rencana kerja dan jadwal kegiatan PTSL;
  - b. mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya;
  - c. memberikan asistensi terhadap kelengkapan persyaratan bukti kepemilikan/penguasaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - d. memeriksa kebenaran formal data fisik dan data yuridis alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah;
  - e. mengumumkan data fisik dan data yuridis bidang-bidang tanah yang sudah dikumpulkan;
  - f. memfasilitasi penyelesaian sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang disengketakan;
  - g. mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud dalam huruf e, sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak serta pendaftaran hak;
  - h. menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan kepada Kepala Kantor Pertanahan; dan
  - i. melakukan supervisi pelaksanaan dan hasil pekerjaan Satgas Fisik dan Satgas Yuridis.

- (2) Tugas dan wewenang Ketua Panitia Ajudikasi, meliputi:
  - a. memimpin dan bertanggung jawab terhadap seluruh pelaksanaan program kegiatan adjudikasi;
  - b. mengoordinasikan pelaksanaan kegiatan dengan Kantor Pertanahan dan instansi terkait;
  - c. memberikan pengarahan pelaksanaan kegiatan termasuk penyuluhan;
  - d. mengesahkan berita acara pengumuman data fisik dan data yuridis;
  - e. menegaskan konversi hak atas tanah;
  - f. menandatangani penetapan pengakuan/penegasan hak;
  - g. menandatangani usulan keputusan pemberian hak atas tanah Negara;
  - h. atas nama Kepala Kantor Pertanahan menandatangani buku tanah dan sertifikat; dan
  - i. menandatangani dokumen penyerahan hasil kegiatan Panitia Ajudikasi kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- (3) Tugas Wakil Ketua bidang fisik yaitu membantu Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dalam:
  - a. mengoordinasikan pelaksanaan tugas pengumpulan data fisik dan penatausahaan pendaftaran tanah terkait dengan data fisik;
  - b. membantu Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dalam pemeriksaan data fisik bidang-bidang tanah;
  - c. membuat kesimpulan hasil pengukuran dan pemetaan;
  - d. memeriksa sengketa mengenai batas dan luas tanah;
  - e. meneliti daftar tanah dan memeriksa luas;
  - f. memeriksa peta dan surat ukur;
  - g. menginventarisir permasalahan khususnya mengenai data fisik bidang-bidang tanah;
  - h. membuat laporan hasil kegiatan secara berkala;
  - i. mengontrol pengukuran batas tanah;
  - j. bersama Wakil Ketua bidang yuridis menyiapkan pelaksanaan pengumuman;
  - k. menyiapkan peta pendaftaran; dan
  - l. atas nama Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan:
    - 1) menandatangani peta bidang tanah dan surat ukur; atau

- 2) menandatangani peta bidang tanah yang dibuat oleh Surveyor Kadaster Berlisensi untuk penggunaannya.
- (4) Tugas Wakil Ketua bidang yuridis adalah membantu Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dalam:
  - a. mengoordinasikan pelaksanaan tugas pengumpulan data yuridis dan penatausahaan pendaftaran tanah terkait dengan data yuridis;
  - b. membantu Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dalam pemeriksaan data yuridis bidang-bidang tanah;
  - c. supervisi pengumpulan dokumen asli mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah;
  - d. bersama Wakil Ketua bidang fisik menyiapkan pelaksanaan pengumuman;
  - e. membuat kesimpulan hasil pengumpulan data yuridis;
  - f. membantu menyelesaikan sanggahan mengenai data yuridis, membuat kesimpulan dan membuat laporan setelah pengumuman;
  - g. menyiapkan buku tanah terkait dengan data yuridis;
  - h. menginventarisir permasalahan umum hak atas tanah;
  - i. membuat laporan hasil kegiatan secara berkala;
  - j. supervisi nama pemegang hak pada buku tanah;
  - k. memeriksa buku tanah, sertipikat dan daftar nama;
  - l. menyiapkan konsep penetapan konversi dan pengakuan/ penegasan hak atas tanah;
  - m. menyiapkan daftar tanah Negara serta usulan pemberian hak atas tanah Negara; dan
  - n. menyiapkan konsep keputusan pemberian hak atas tanah.
- (5) Tugas Sekretaris Panitia Ajudikasi PTSL, meliputi:
  - a. melaksanakan tugas pengetikan, penggandaan dokumen, penerimaan surat-surat umum dan pemberian tanda terimanya dan pekerjaan administratif lainnya;
  - b. menyiapkan laporan ke Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah BPN dan unit kerja lain yang dianggap perlu;
  - c. menyiapkan daftar hadir;
  - d. membuat laporan hasil rapat;
  - e. menyiapkan laporan hasil kegiatan secara berkala setiap bulan;
  - f. membuat evaluasi untuk laporan hasil kegiatan secara berkala setiap bulan;
  - g. menyiapkan pencetakan/penjahitan sertipikat; dan
  - h. mempersiapkan pertanggungjawaban keuangan.

**Pasal 15**

- (1) Tugas Satgas Fisik, meliputi:
  - a. pengukuran batas bidang tanah secara kadastral yang dituangkan pada Gambar Ukur, atas penunjukan pemilik tanah atau kuasanya;
  - b. melaksanakan pemetaan bidang tanah pada Peta Pendaftaran dan membuat Peta Bidang Tanah;
  - c. menjalankan prosedur dan memasukkan data dan informasi yang berkaitan dengan data fisik bidang tanah pada aplikasi KKP;
  - d. menandatangani Gambar Ukur dan dokumen terkait;
  - e. dalam hal pelaksana kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah oleh pihak ketiga, maka Surveyor Kadaster Berlisensi menandatangani peta bidang tanah untuk pembuatannya; dan
  - f. menyampaikan peta bidang tanah kepada Ketua Panitia Ajudikasi PTSL.
- (2) Tugas Satgas Yuridis, meliputi:
  - a. melakukan pemeriksaan dokumen bukti kepemilikan/penguasaan bidang tanah;
  - b. memeriksa riwayat tanah dan menarik surat-surat bukti pemilikan atau penguasaan tanah yang asli dan memberikan tanda terima;
  - c. membuat daftar bidang-bidang tanah yang telah diajudikasi;
  - d. membuat laporan pelaksanaan pekerjaan secara berkala;
  - e. menyiapkan pengumuman mengenai data yuridis;
  - f. menginventarisasi sanggahan/keberatan dan penyelesaiannya;
  - g. menyiapkan data untuk pembuatan daftar isian dan pemeriksaan sertipikat; dan
  - h. menginput kegiatan PTSL ke dalam Aplikasi KKP.
- (3) Tugas Satgas Administrasi membantu pelaksanaan tugas Sekretaris Panitia Ajudikasi PTSL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (5).

**Bagian Kelima  
Penyuluhan****Pasal 16**

- (1) Penyuluhan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan beserta Panitia Ajudikasi PTSL, Satgas Fisik dan Satgas Yuridis.

- (2) Penyuluhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan penjelasan paling sedikit mengenai:
  - a. manfaat bagi masyarakat, pemerintah dan negara atas hasil pelaksanaan kegiatan PTSL;
  - b. tahapan dan mekanisme kegiatan PTSL;
  - c. penetapan dan pemasangan tanda batas masing-masing bidang tanah;
  - d. dokumen yuridis yang perlu disiapkan;
  - e. jadwal pengukuran bidang tanah dan pengumpulan data yuridis oleh Satgas Fisik dan Satgas Yuridis;
  - f. hasil akhir kegiatan PTSL;
  - g. pembiayaan yang disediakan oleh Pemerintah dan/atau sumber lain yang sah melalui kegiatan PTSL;
  - h. akibat hukum yang terjadi apabila kewajiban dan tanggung jawab dimaksud pada huruf c dan d di atas tidak dipenuhi;
  - i. hak untuk mengajukan keberatan atas hasil adjudikasi yang diumumkan selama jangka waktu pengumuman; dan
  - j. biaya-biaya dan/atau pajak yang akan ditanggung oleh peserta kegiatan PTSL.
- (3) Penyuluhan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan kepada masyarakat, baik yang sudah maupun belum memiliki sertipikat.
- (4) Selain kepada masyarakat, penyuluhan juga dapat dilakukan kepada Pemerintah Daerah, Instansi terkait, Penegak Hukum dan/atau tokoh-tokoh masyarakat.

### **Bagian Keenam**

## **Pengumpulan Data Fisik dan Pengumpulan Data Yuridis**

### **Paragraf 1**

#### **Umum**

#### **Pasal 17**

- (1) Pelaksanaan pengumpulan, pengolahan dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis penetapan hak dan pendaftaran tanah menggunakan daftar isian, blanko, peta dan daftar lainnya serta isian atau entri yang ada dalam aplikasi KKP.
- (2) Kepala Kantor Pertanahan harus memastikan kesesuaian data yang dihasilkan dari kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan data elektronik dalam aplikasi KKP sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Kecuali ditentukan lain dalam Peraturan Menteri ini, maka daftar isian, blanko, peta dan daftar lainnya sebagaimana dimaksud pada

ayat (1) menggunakan daftar isian, blanko, peta dan daftar lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dengan penyesuaian kebutuhan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

### **Pasal 18**

Dalam rangka optimalisasi dan simplifikasi pelaksanaan kegiatan PTSL maka:

- a. kegiatan pengumpulan data fisik oleh Satgas Fisik dan pengumpulan data yuridis oleh Satgas Yuridis, dilakukan oleh 1 (satu) tim untuk setiap desa/kelurahan lokasi objek PTSL;
- b. kegiatan pengumpulan data fisik dan identifikasi bidang-bidang tanah dapat mengoptimalkan pihak ketiga dan partisipasi masyarakat;
- c. kegiatan pengumpulan data yuridis harus dikoordinasikan dengan Pemerintah Desa/Kelurahan, agar data yuridis peserta kegiatan PTSL dapat dikumpulkan secara kolektif pada suatu tempat yang telah ditetapkan sebelumnya untuk masing-masing desa/kelurahan.

### **Paragraf 2**

### **Pengumpulan Data Fisik**

### **Pasal 19**

- (1) Pengumpulan data fisik dilaksanakan melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah.
- (2) Pengumpulan data fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Satgas Fisik dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pengukuran dan pemetaan bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan menggunakan teknologi survei dan pemetaan terdiri dari metode terestris, metode fotogrametris, metode satelit, atau metode kombinasi dari ketiga metode dimaksud.
- (4) 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/Kartu Keluarga/Surat Keterangan kependudukan dari instansi yang berwenang.
- (5) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Satgas Fisik dapat dibantu oleh Surveyor Kadaster Berlisensi, KJSKB dan/atau Badan Hukum Perseroan yang bergerak di bidang survei dan pemetaan informasi geospasial melalui tata cara dan

pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (6) Standar, kriteria, metode, prosedur, dan mekanisme pengumpulan, pengolahan, dan penyajian serta pemeliharaan data dan dokumen fisik dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

**Paragraf 3**  
**Pengumpulan Data Yuridis**  
**Pasal 20**

- (1) Pengumpulan data yuridis meliputi pengumpulan alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan.
- (2) Pengumpulan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Satgas Yuridis dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam melakukan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Satgas Yuridis dapat dibantu oleh Pengumpul Data Yuridis melalui tata cara dan pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Standar, kriteria, metode, prosedur, dan mekanisme pengumpulan, pengolahan, dan penyajian serta pemeliharaan data dan dokumen yuridis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

**Pasal 21**

- (1) Pengumpulan data yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) dilaksanakan melalui kegiatan pengumpulan dan pemeriksaan riwayat kepemilikan tanah yang dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis.
- (2) Risalah Penelitian Data Yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

**Bagian Ketujuh**  
**Penelitian Data Yuridis untuk Pembuktian Hak**  
**Pasal 22**

- (1) Untuk keperluan pembuktian hak, Panitia adjudikasi PTSL melakukan penelitian data yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21.
- (2) Dalam hal bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau tidak ada sama sekali maka dapat dilengkapi dan dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang pemilikan dan/atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik oleh yang bersangkutan.

- (3) Unsur itikad baik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari kenyataan secara fisik menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah secara turun temurun dalam waktu tertentu dan/atau memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Itikad baik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibuktikan dengan pernyataan pemohon/peserta Ajudikasi PTSL yang menyatakan:
  - a. tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa; dan
  - b. tidak termasuk atau bukan merupakan:
    - 1) aset Pemerintah, Pemerintah Daerah, atau Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah; atau
    - 2) Kawasan Hutan.
- (5) Surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dengan ketentuan:
  - a. disaksikan paling sedikit oleh 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar sebagai pemilik dan yang menguasai bidang tanah tersebut; dan
  - b. dibuat berdasarkan keterangan yang sebenar- benarnya dan dapat dipertanggungjawabkan baik secara perdata maupun pidana, dan apabila di kemudian hari terdapat unsur ketidakbenaran dalam pernyataannya bukan merupakan tanggung jawab Panitia Ajudikasi PTSL.

#### **Pasal 23**

Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 harus bermeterai dan dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

### **Bagian Kedelapan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis serta Pengesahannya**

#### **Pasal 24**

- (1) Rekapitulasi data yuridis yang sudah dituangkan di dalam Risalah Penelitian Data Yuridis mengenai bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan dalam peta bidang-bidang tanah, dimasukkan dalam Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah.

- (2) Untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilihan tanah, data yuridis dan data fisik bidang tanah dan peta bidang-bidang tanah diumumkan dengan menggunakan formulir Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201B) selama 14 (empat belas) hari kalender di Kantor Panitia Ajudikasi PTSL dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan.
- (3) Pihak yang berkepentingan diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan mengenai Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201B) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama jangka waktu pengumuman.
- (4) Setelah masa pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berakhir, data fisik dan data yuridis disahkan oleh Panitia Ajudikasi PTSL yang dibuat dalam bentuk Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 202).
- (5) Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran VII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.
- (6) Apabila pada waktu pengesahan data fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) masih terdapat kekurangan data atau masih terdapat keberatan yang belum diselesaikan, maka data fisik dan data yuridis tetap disahkan dengan memberikan catatan pada Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis mengenai hal-hal yang belum lengkap dan/atau keberatan yang belum diselesaikan.
- (7) Dalam hal terdapat pihak yang mengajukan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan pemberitahuan tertulis agar segera mengajukan gugatan ke Pengadilan.
- (8) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dicatat dalam Daftar Keberatan/Sanggahan terhadap Pengumuman Hasil Penelitian Data Fisik dan Data Yuridis (DI 309).
- (9) Penanganan keberatan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## **BAB V**

### **PENYELESAIAN KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP**

#### **Bagian Kesatu Umum**

#### **Pasal 25**

- (1) Penyelesaian kegiatan PTSL terdiri atas 4 (empat) kluster, meliputi:

- a. Kluster 1, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah;
  - b. Kluster 2, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanahnya namun terdapat perkara di Pengadilan dan/atau sengketa;
  - c. Kluster 3, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah karena subjek dan/atau objek haknya belum memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri ini; dan
  - d. Kluster 4, yaitu bidang tanah yang objek dan subjeknya sudah terdaftar dan sudah bersertipikat Hak atas Tanah, baik yang belum dipetakan maupun yang sudah dipetakan namun tidak sesuai dengan kondisi lapangan atau terdapat perubahan data fisik, wajib dilakukan pemetaannya ke dalam Peta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- (2) Kluster 4 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d merupakan kegiatan dalam rangka pembangunan sistem pemetaan bidang tanah dalam satu kesatuan wilayah administrasi desa/kelurahan secara lengkap.

### **Bagian Kedua**

### **Penegasan Konversi, Pengakuan Hak, dan Pemberian Hak**

#### **Pasal 26**

Dalam hal bidang tanah data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah (Kluster 1) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf a, maka berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (4), Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menindaklanjuti dengan:

- a. menegaskan konversi menjadi Hak Milik atas nama pemegang hak yang terakhir, untuk bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan, dan memberi catatan pada Risalah Penelitian Data Yuridis sbb.:  
"Berdasarkan data fisik dan data yuridis yang disahkan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis nomor ... tanggal ..., hak atas tanah ini ditegaskan konversinya menjadi Hak Milik dengan pemegang hak ... tanpa/dengan catatan ada

keberatan (tidak ke pengadilan/sedang diproses di pengadilan dengan/ tanpa sita jaminan)

KETUA PANITIA AJUDIKASI PTSL  
( .....)"

- b. menetapkan pengakuan/penegasan sebagai Hak Milik, untuk bidang tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan dengan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 (dua puluh) tahun secara terus menerus termasuk pendahulu-pendahulunya, dan memberi catatan pada Risalah Penelitian Data Yuridis sebagai berikut: "Berdasarkan data fisik dan data yuridis yang disahkan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis nomor ... tanggal ..., hak atas tanah ini diakui sebagai Hak Milik dengan pemegang hak ... tanpa/dengan catatan ada keberatan (tidak ke pengadilan/sedang diproses di pengadilan dengan/tanpa sita jaminan)

KETUA PANITIA AJUDIKASI PTSL  
( .....)"

- c. mengusulkan keputusan pemberian hak, untuk bidang tanah yang merupakan tanah Negara dengan mengusulkan secara kolektif kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan menggunakan Daftar Usulan Pemberian Hak Milik/Guna Bangunan/Pakai (Sistematik) (DI 310) dan dilampiri dengan Risalah Penelitian Data Yuridis, DI 2018 dan DI 201C.

### **Pasal 27**

- (1) Berdasarkan usulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf c, Kepala Kantor Pertanahan menetapkan Keputusan Pemberian Hak yang dilakukan secara kolektif dan memberikan catatan pada halaman terakhir Daftar Usulan Pemberian Hak Milik/Guna Bangunan/Pakai (Sistematik) (DI 310) sebagai berikut:  
"Berdasarkan Pasal 66 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ... jo. Pasal ... Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor ... Tahun 2018 tentang ... dan memperhatikan DI 310 Nomor ... tanggal ..., dengan ini saya selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ..., memutuskan:  
a. memberikan Hak Milik/Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai dengan jangka waktu ... tahun kepada sdr ... dkk atas bidang-bidang

tanah yang mempunyai NIB sebagaimana yang tercantum pada DI 310 nomor ... tanggal ... nomor urut ... s/d ... .

- b. Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada angka 1 berlaku sejak hak tersebut didaftar pada buku tanah.
- c. Masing-masing penerima hak diwajibkan membayar BPHTB sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA

(.....)”

- (2) Pendaftaran hak atas bidang-bidang tanah Negara dilaksanakan berdasarkan keputusan pemberian hak oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana DI 310 yang di halaman terakhir memuat keputusan pemberian hak tersebut dan dilampiri dengan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) atau Pajak Penghasilan (PPH).

### **Bagian Ketiga Pembukuan Hak**

#### **Pasal 28**

- (1) Penegasan Konversi dan Pengakuan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf a dan huruf b, dan Penetapan Keputusan Pemberian Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1), maka dibukukan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai dan/atau wakaf dalam buku tanah yang bersangkutan.
- (2) Dalam pembukuan hak sebagaimana ayat (1) di atas, pembatasan-pembatasan yang bersangkutan dengan hak tersebut termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai, sungai dan lain-lain, juga dicatat pembatasan penggunaan tanah hak dalam kawasan lindung.
- (3) Penandatanganan Buku Tanah dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan.
- (4) Bentuk, isi dan tata cara pengisian buku tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### **Pasal 29**

- (1) Dalam hal bidang tanah yang memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat namun terdapat perkara di Pengadilan (Kluster 2)

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf b, maka dilakukan:

- a. pembukuan hak dengan mengosongkan nama pemegang haknya; dan
  - b. penerbitan sertipikat Hak atas Tanah setelah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dan amar putusannya menyatakan salah satu pihak sebagai pihak yang berhak.
- (2) Dalam hal putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b ditetapkan setelah tahun anggaran kegiatan PTSL berakhir, maka Kepala Kantor Pertanahan yang menandatangani dan menerbitkan Sertipikat Hak atas Tanah.
  - (3) Penerbitan sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan tanpa mengganti buku tanah yang telah ditandatangani Panitia Ajudikasi PTSL.
  - (4) Dalam hal bidang tanah yang memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat namun terdapat sengketa (Kluster 2) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf b merupakan tanah sengketa yang telah dilakukan mediasi namun belum terdapat penyelesaian;
  - (5) Tanah sengketa yang telah dilakukan mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan telah mendapat penyelesaian terhadap data fisik maupun data yuridis dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikatnya (Kluster 1).

### **Pasal 30**

- (1) Dalam hal bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah (Kluster 3) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf c, hasil kegiatan PTSL dicatat dalam daftar tanah dan daftar isian pendaftaran tanah lainnya.
- (2) Bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikat (Kluster 3) sebagaimana dimaksud ayat (1), dalam hal:
  - a. subjek merupakan Warga Negara Asing, BUMN/BUMD/BHMN, Badan Hukum Swasta, subjek tidak diketahui, subjek tidak bersedia mengikuti kegiatan PTSL, subjek tidak bersedia membuat surat pernyataan terutang BPHTB dan/atau PPH;

- b. objek PTSL merupakan tanah P3MB, Prk 5, Rumah Golongan III yang belum lunas sewa beli, Objek Nasionalisasi, Tanah Ulayat, Tanah Absente dan tanah kelebihan maksimum;
  - c. objek PTSL merupakan tanah objek *landreform*, transmigrasi dan konsolidasi tanah yang tidak dapat diterbitkan sertipikat sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri ini;
  - d. subjek tidak bersedia membuat surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, bagi objek PTSL yang merupakan tanah bekas milik adat; dan/atau
  - e. dokumen objek yang membuktikan kepemilikan atas tanah tidak lengkap.
- (3) Bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibukukan Buku Tanah dan diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanahnya kepada pihak yang berhak, setelah:
- a. dipenuhinya persyaratan yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
  - b. dimohon oleh pihak yang berhak dengan pembiayaan sendiri melalui mekanisme Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penandatanganan penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

#### **Bagian Keempat Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah**

##### **Pasal 31**

- (1) Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan wakaf yang sudah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 dan memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya, diterbitkan sertipikat hak atas tanah.
- (2) Data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pembatasan-pembatasan termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai atau pembatasan lainnya.
- (3) Dokumen alat bukti hak lama yang menjadi dasar pembukuan dicoret silang dengan tinta dengan tidak menyebabkan tidak terbacanya tulisan/tanda yang ada atau diberi teraan berupa cap atau tulisan yang menyatakan bahwa dokumen itu sudah

dipergunakan untuk pembukuan hak, sebelum disimpan sebagai warkah.

- (4) Penandatanganan sertipikat hak atas tanah hasil pelaksanaan kegiatan PTSL dilaksanakan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan.
- (5) Sertipikat hak atas tanah diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya, dan Sertipikat wakaf diserahkan kepada nadzir.

### **Pasal 32**

Lokasi PTSL yang di dalamnya terdapat Tanah Objek *Landreform*, Konsolidasi Tanah atau objek transmigrasi, maka dapat diterbitkan sertipikat hak atas tanah dengan ketentuan:

- a. Tanah Objek *Landreform* yang berdasarkan rencana tata ruang telah berubah menjadi tanah non pertanian;
- b. objek Konsolidasi Tanah telah diproses sesuai dengan tahapan menurut ketentuan yang berlaku akan tetapi belum diberikan hak kepada peserta Konsolidasi Tanah;
- c. objek transmigrasi telah diberikan Hak Pengelolaan akan tetapi belum diberikan Hak Milik atas Tanah kepada peserta transmigrasi atau lokasi objek yang sebelumnya menjadi lokasi transmigrasi akan tetapi oleh Menteri Desa Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi telah dikualifikasi bukan lagi sebagai daerah transmigrasi.

### **Pasal 33**

- (1) mampu membayar BPHTB dan/atau masih adanya tunggakan pembayaran PPh oleh pihak lain atas tanah yang bersangkutan maka tetap dapat diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah.
- (2) Dalam hal peserta PTSL tidak atau belum mampu membayar BPHTB maka yang bersangkutan harus membuat surat pernyataan BPHTB terhutang.
- (3) Dalam hal bidang tanah berasal dari hasil jual beli di masa lampau dan pembeli sekarang tidak mempunyai bukti pembayaran PPh dari pihak penjual di masa lalu, maka yang bersangkutan harus membuat surat keterangan PPh terhutang.
- (4) Materi muatan surat pernyataan BPHTB terhutang dan surat keterangan PPh terhutang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dimuat dalam Keputusan Pemberian Hak atas Tanah dan selanjutnya dicatat dalam Buku Tanah dan Sertipikat sebagai BPHTB terhutang dari pemilik tanah yang bersangkutan atau PPh terhutang oleh penjual tanah atau yang bersangkutan.

- (5) Penerbitan sertipikat kepada penerima hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan ketentuan:
  - a. penerima hak menyerahkan surat-surat bukti kepemilikan yang asli; dan
  - b. penerima hak membuat Surat Pernyataan BPHTB Terhutang dan/atau Surat Keterangan PPh terhutang, sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3), yang menjadi warkah Hak atas Tanah yang bersangkutan.
- (6) Kepala Kantor Pertanahan wajib menyampaikan daftar BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) secara periodik dalam waktu 3 (tiga) bulan kepada Bupati/Walikota setempat untuk BPHTB, kepada Kantor Pajak Pratama setempat untuk PPh, yang memuat identitas peserta (NIK), letak tanah, luas tanah, tanggal dan nomor sertipikat serta Nilai Jual Objek Pajak/surat keterangan pajak.
- (7) Daftar BPHTB dan PPh Terhutang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) didasarkan pada aplikasi KKP.
- (8) Peralihan hak atau perubahan atas Buku Tanah dan Sertipikat Hak atas Tanah hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan dapat membuktikan bahwa BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang tersebut sudah dilunasi oleh masing-masing wajib pajak.
- (9) Surat Pernyataan BPHTB Terhutang, Surat Keterangan PPh terhutang dan format pengisian BPTHB/PPh Terhutang dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran VIII, Lampiran IX dan Lampiran X yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

#### **Pasal 34**

- (1) Dalam hal tanah yang diajukan merupakan harta bersama yang belum dibagi/dipisahkan dan dimohon oleh salah satu pihak baik dalam masa perkawinan maupun perceraian maka tetap diterbitkan atas nama suami istri.
- (2) Dalam hal tanah yang diajukan merupakan harta atau boedel waris yang belum terbagi, maka tetap diterbitkan atas nama seluruh ahli waris.

#### **Pasal 35**

- (1) Dalam hal terdapat kesalahan administrasi dalam penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah maka dilakukan perbaikan berdasarkan Berita Acara Perbaikan Kesalahan Administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (2) Berita Acara Perbaikan Kesalahan Administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran XI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

**Bagian Keenam**  
**Pendokumentasian dan Penyerahan Hasil Kegiatan**

**Pasal 36**

- (1) Panitia Ajudikasi PTSL melakukan pengumpulan, pengelompokan, pengolahan, dan penyimpanan data PTSL, yang meliputi:
  - a. dokumen data yuridis yang terdiri dari identitas pemegang hak, alas hak, berita acara yang dibuat panitia, bukti pengumuman, Berita Acara Pengesahan data fisik dan data yuridis dan surat keputusan pemberian hak;
  - b. dokumen data fisik: data pengukuran dan perhitungan hasil pengukuran, gambar ukur, peta bidang tanah, dan surat ukur;
  - c. daftar isian pendaftaran tanah dan hak atas tanah;
  - d. buku tanah;
  - e. sertipikat Hak atas Tanah;
  - f. bukti-bukti administrasi keuangan; dan
  - g. data administrasi lainnya.
- (2) Penyimpanan data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dalam bentuk elektronik.

**Pasal 37**

- (1) Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menyerahkan hasil pelaksanaan kegiatan PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan pada akhir kegiatan PTSL dan disertai dengan data PTSL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36.
- (2) Penyerahan hasil pelaksanaan kegiatan PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam bentuk Berita Acara Serah Terima berkas dan warkah hasil kegiatan PTSL yang ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dan Kepala Kantor Pertanahan.

**Pasal 38**

- (1) Hasil kegiatan PTSL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, disimpan, didokumentasikan dan diarsipkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

- (2) Bentuk, cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumen PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Hasil kegiatan PTSL disampaikan juga kepada Tim Percepatan Kebijakan Satu Peta guna memperkuat basis data Kebijakan Satu Peta.

### **Bagian Ketujuh Pelaporan**

#### **Pasal 39**

- (1) Pelaporan pelaksanaan kegiatan PTSL dilaksanakan pada saat:
  - a. terjadi permasalahan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL; dan
  - b. PTSL selesai dilaksanakan.
- (2) Pelaporan pada saat terjadi permasalahan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan tembusan Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan dan Kepala Kantor Wilayah BPN.
- (3) Pelaporan pada saat PTSL selesai dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan secara berjenjang dan berkala dari Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN, dan Menteri.
- (4) Laporan kemajuan pelaksanaan kegiatan PTSL selain dilaksanakan melalui Sistem Kendali Mutu Pelayanan Pertanahan (SKMPP), dan secara berkala kepada Menteri c.q. Direktur Jenderal Infrastruktur Keagrariaan dan Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan.
- (5) Penanggung jawab pelaksanaan laporan, terdiri atas:
  - a. Kepala Kantor Pertanahan, untuk tingkat Kabupaten/Kota; dan
  - b. Kepala Kantor Wilayah BPN, untuk tingkat Provinsi.
- (6) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh
  - a. Kepala Kantor Pertanahan, untuk Kantor Pertanahan; dan
  - b. Kepala Kantor Wilayah BPN, untuk Kantor Wilayah BPN.

### **BAB VI PEMBIAYAAN**

#### **Pasal 40**

- (1) Sumber pembiayaan PTSL dapat berasal dari:
  - a. Daftar Isian Program Anggaran (DIPA) Kementerian;

- b. Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) Provinsi, Kabupaten/Kota;
  - c. *Corporate Social Responsibility* (CSR), Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, badan hukum swasta;
  - d. dana masyarakat melalui Sertipikat Massal Swadaya (SMS) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau
  - e. penerimaan lain yang sah berupa hibah (*grant*), pinjaman (*loan*) badan hukum swasta atau bentuk lainnya melalui mekanisme Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Pendapatan Negara Bukan Pajak.
- (2) Sumber pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembiayaan PTSL dapat juga berasal dari kerjasama dengan pihak lain yang diperoleh dan digunakan serta dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - (3) Biaya PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dialokasikan juga untuk:
    - a. pembayaran honorarium Panitia Ajudikasi PTSL, yang bukan merupakan anggota Satgas Fisik, Satgas Yuridis dan Satgas Administrasi; dan
    - b. biaya mobilisasi/penugasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2).
  - (4) Dalam hal anggaran sebagaimana dimaksud pada ayat tidak atau belum disediakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus dialokasikan melalui revisi anggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## **BAB VII KETENTUAN LAIN-LAIN**

### **Pasal 41**

- (1) Penyelesaian permohonan hak dan pendaftaran hak yang sudah terdaftar di Kantor Pertanahan dalam lokasi pendaftaran tanah secara sistematis yang pada saat Panitia Ajudikasi diambil sumpahnya belum selesai pengurusannya, diatur sebagai berikut:
  - a. permohonan hak yang sudah diperiksa oleh Panitia Pemeriksaan Tanah, penyelesaiannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN dan/atau Menteri sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

- b. permohonan pendaftaran hak yang berasal dari konversi yang sudah selesai diumumkan, penyelesaiannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan/atau Kepala Kantor Wilayah BPN sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - c. permohonan yang tidak termasuk huruf a dan b berkasnya disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada Panitia Ajudikasi untuk diselesaikan menurut Peraturan Menteri ini.
- (2) Proses permohonan hak dan pendaftaran asal konversi hak-hak lama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, wajib diberitahukan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada Panitia Ajudikasi dan sesuai keperluannya diserahkan warkah-warkahnya.

#### **Pasal 42**

- (1) Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dapat dilakukan berbasis partisipasi masyarakat dengan dibantu oleh Petugas Pengumpul Data Pertanahan.
- (2) `Ketentuan lebih lanjut mengenai tahapan, mekanisme/tata cara kerja, standar, metode, dan prosedur kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dalam Petunjuk Teknis.

#### **Pasal 43**

- (1) Hasil penyelesaian kegiatan PTSL berupa Kluster 3 dapat ditindaklanjuti dengan proses penerbitan sertipikat hak atas tanah atas nama subjek hak dengan ketentuan pada lokasi tersebut ditetapkan kembali sebagai lokasi PTSL dan data fisik maupun data yuridis tidak mengalami perubahan.
- (2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan sepanjang data fisik dan data yuridisnya tidak terdapat perubahan.
- (3) `Dalam hal terjadi perubahan data fisik dan/atau data yuridis maka dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **BAB VIII**

## **KETENTUAN PERALIHAN**

#### **Pasal 44**

Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah yang masuk ke dalam kegiatan PTSL wajib menyesuaikan dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri ini.

**Pasal 45**

- (1) Pengumuman data fisik dan data yuridis yang masih dalam proses, mengacu pada ketentuan sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini.
- (2) Pengumuman data fisik dan data yuridis dalam rangka PTSL yang telah selesai dan belum disahkan sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, dinyatakan tetap sah dan dapat ditindaklanjuti sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ini.

**Pasal 46**

- (1) Seluruh hasil kegiatan PTSL yang telah dilaksanakan sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, dinyatakan sah dan berlaku.
- (2) Kegiatan PTSL yang masih dalam proses, diselesaikan sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri ini.
- (3) Panitia Ajudikasi PTSL yang telah dibentuk sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, harus diangkat sumpah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri ini.

**BAB IX  
KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 47**

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, maka Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1127), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

**Pasal 48**

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 22 Maret 2018  
MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Ttd.  
SOFYAN A. DJALIL

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 11 April 2018

DIREKTUR JENDERAL  
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN  
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA

Ttd.

WIDODO EKATJAHJANA

**BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2018  
NOMOR 501**

## **Lampiran 8**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
PETUNJUK TEKNIS  
NOMOR 1069/3.1-100/IV/2018 : / /2017  
TENTANG  
PELAKSANAAN ANGGARAN  
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP  
TAHUN 2018**

### **I. LATAR BELAKANG**

Target Legalisasi Aset Tahun 2018 sebagaimana tertuang dalam DIPA Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional adalah sebanyak 8.000.000 Peta Bidang Tanah (PBT) dan 7.500.000 Sertipikat Hak Atas Tanah (HAT). Mengingat keterbatasan jumlah petugas ukur yang tersedia maka pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah, disamping yang dilakukan secara Swakelola juga dilaksanakan oleh Pihak III.

Berdasarkan SBK Tahun 2018 Harga Satuan PBT dan Harga Satuan Sertipikat Hak Atas Tanah terdiri dari Tujuh Zonasi. Pada Tahun Anggaran sebelumnya Zonasi Wilayah dibagi menjadi lima Zonasi saja. Dua Zonasi tambahan adalah Zona Enam yaitu untuk wilayah Kepulauan dan Zona Tujuh untuk daerah terpencil/terluar. Berdasarkan SBK Tahun 2018 kegiatan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah pada Zona Enam dan Zona Tujuh hanya terdapat SBK untuk ASN. Harga satuan 2018 mengalami kenaikan bila dibandingkan dengan harga satuan Tahun Anggaran 2017. Satuan biaya tersebut dibedakan menjadi dua kategori yaitu satuan biaya pengukuran dan satuan biaya sertifikasi hak atas tanah.

Bahwa dalam pelaksanaan tahap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tahun anggaran 2017 masih terdapat beberapa kendala dan hambatan, khususnya masalah pemahaman tentang merealisasikan anggaran sehingga menimbulkan keragu-ruguan dalam pertanggung-jawaban anggaran dan kegiatannya.

Dengan terbitnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang merupakan perubahan atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun

2017 jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, perlu dilakukan penyesuaian pelaksanaan anggaran dan kegiatan sebagaimana telah tertuang dalam Juknis Nomor 3760/3.2-100/X/2017 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Berdasarkan kondisi tersebut di atas diperlukan Petunjuk Teknis Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun Anggaran 2018.

## **II. DASAR HUKUM**

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pengadaan Pinjaman Luar Negeri dan Penerimaan Hibah;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
4. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 86/PMK.02/2017 tentang Standar Biaya Keluaran Tahun Anggaran 2018;
5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2016 tentang Surveyor Kadaster Berlisensi;
6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
7. Surat Sekretaris Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3262/3.3-100/VIII/2017 tentang Petunjuk Teknis Administrasi Pengelolaan Hibah dan Sistem Akuntansi Pelaporan Hibah;
8. Pedoman Pelaksanaan Anggaran dan Pelaporan Barang Milik Negara Tahun Anggaran 2018 di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

## **III. TUJUAN**

Tujuan dari ditetapkannya petunjuk teknis pelaksanaan anggaran ini adalah agar terdapat keseragaman dalam pencatatan, pertanggungjawaban dan pelaporan atas pelaksanaan kegiatan PTSL.

#### IV. RUANG LINGKUP

Pelaksanaan anggaran kegiatan PTSL dengan sumber dana melalui APBN, APBD, Sertipikat Massal Swadaya, dana CSR BUMN/BUMD/Swasta atau anggaran lain yang sah melalui mekanisme APBN.

#### V. PELAKSANAAN ANGGARAN PTSL

##### 1. Objek PTSL

Objek PTSL meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah. Objek tersebut meliputi bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan PTSL.

Apabila lokasi yang ditetapkan sebagai objek PTSL terdapat Tanah Objek *Landreform* yang tidak lagi memenuhi persyaratan, maka dengan sendirinya tanah tersebut dikeluarkan dari objek *landreform* dan pelaksanaan pendaftaran tanahnya dilakukan melalui mekanisme PTSL.

##### 2. Sumber Pembiayaan

###### a. *Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN)*

Target legalisasi aset tahun anggaran 2018 terdiri dari Peta Bidang Tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah. DIPA kegiatan PTSL dapat berada di Kantor Wilayah BPN Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, tergantung pada kondisi masing-masing wilayah.

###### b. *Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) dan Corporate Social Responsibility (CSR) BUMN/D.*

APBD dan dana CSR dapat menjadi alternatif pembiayaan Pelaksanaan PTSL. Para Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan melakukan koordinasi dengan pemerintah daerah setempat dan pimpinan BUMN/D dalam rangka mengupayakan pembiayaan pensertipikatan tanah melalui APBD/CSR. Apabila skema pembiayaan tersebut disepakati ber-sama maka Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan melaporkan kepada Menteri Cq. Sekretaris Jenderal disertai naskah perjanjian hibah yang sudah ditandatangani para pihak. Adapun tata cara hibah pembiayaan legalisasi aset mengacu pada Surat Sekretaris Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3262/3.3-100/VIII/2017 tentang Petunjuk Teknis Administrasi Pengelo-laan Hibah dan Sistem Akuntansi Pelaporan Hibah, skema hibah langsung sebagaimana dalam Lampiran I.

Biaya sertipikat dengan sumber dana berasal dari APBD/CSR BUMN/D mengacu pada tarif PTSL tahun berjalan.

**c. Sertipikat Massal Swadaya (SMS)**

Terhadap permohonan pendaftaran tanah yang diajukan mengelompok paling sedikit 10 (sepuluh) bidang dalam 1 (satu) satuan wilayah kelurahan, desa, atau nama lainnya dengan biaya berasal dari swadaya masyarakat dapat diberlakukan ketentuan satuan biaya Sertipikat Massal Swadaya sebagai berikut:

- 1) Tarif pengukuran dan penetapan batas bidang tanah massal sebesar  $75\% \times$  tarif pengukuran;
- 2) Tarif Pemeriksaan Tanah oleh Panitia A untuk pemeriksaan tanah secara massal sebesar:  
 $1/5 \times (L/500 \times \text{HSBKpa}) + \text{Rp.}350.000,00$ ;
- 3) Pelayanan Pendaftaran Penegasan Konversi atau Pengakuan Hak/Pemberian Hak perorangan sebesar Rp.50.000,00.

**d. Corporate Social Responsibility (CSR) Swasta Alternatif** pembiayaan pelaksanaan PTSL juga dapat bersumber dari dana CSR perusahaan swasta pada lokasi pensertipikatan desa lengkap atau untuk melengkapi target desa lengkap yang sudah tersedia anggarannya namun belum mencukupi. Adapun tarif biayanya sebesar tarif biaya SMS pada huruf c diatas atau apabila anggaran tersebut dihibahkan ke DIPA Satuan Kerja Kantor Pertanahan, maka tarifnya sesuai dengan tarif PTSL tahun berjalan.

**e. Penerimaan lain yang sah** berupa hibah (*grant*), pinjaman (*loan*) badan hukum swasta atau bentuk lainnya melalui mekanisme APBN.

**3. Standar Biaya Keluaran PTSL**

Standar Biaya Keluaran (SBK) adalah besaran biaya yang ditetapkan untuk menghasilkan keluaran (*output*)/sub keluaran (*sub output*). Dalam rangka pelaksanaan anggaran, SBK berfungsi sebagai estimasi. Fungsi estimasi merupakan prakiraan besaran biaya yang dapat dilampaui, antara lain karena perubahan komponen tahapan dan/atau penggunaan satuan biaya yang dipengaruhi harga pasar. Besaran biaya yang dapat dilampaui memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. proses pengadaannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan;
- b. ketersediaan alokasi anggaran; dan
- c. prinsip ekonomis, efisiensi, dan efektivitas.

**Zonasi Wilayah**

Satuan biaya PTSL dibedakan dalam lima kategori berdasarkan zonasi wilayah sebagai berikut :

1. Zona I: Papua, Papua Barat, Nusa Tenggara Timur, Maluku, Maluku Utara.
2. Zona II: Sulawesi Utara, Sulawesi Tengah, Sulawesi Tenggara, Nusa Tenggara Barat, Kepulauan Riau, Kepulauan Bangka Belitung.
3. Zona III: Sulawesi Barat, Sulawesi Selatan, Kalimantan Timur, Kalimantan Barat, Aceh, Sumatera Utara, Sumatera Barat, Kalimantan Tengah, Gorontalo.
4. Zona IV: Kalimantan Selatan, Riau, Jambi, Sumatera Selatan, Bengkulu, Lampung.
5. Zona V: Banten, DKI Jakarta, Jawa Barat, Jawa Tengah, D.I.Yogyakarta, Jawa Timur, Bali.
6. Zona VI: Wilayah Kepulauan
7. Zona VII: Wilayah Terpencil/Terluar

Standar Biaya Keluaran Sertipikat berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 86/PMK.02/2017 yang terdiri dari Peta Bidang Tanah (PBT) dan Pensertipikatan Hak Atas Tanah.

- \*) Biaya penyuluhan pada Peta Bidang Tanah dan pada Sertipikasi Hak Atas Tanah apabila dilakukan pada subyek yang sama dan tahun yang sama hanya boleh direalisasikan salah satu saja. Pada kondisi tertentu yang sangat diperlukan kedua-dua biaya penyuluhan tersebut dapat dicairkan.

#### **4. Output dan Pembayaran Kegiatan PTSL**

*Output* dari kegiatan PTSL terdiri dari 4 Kluster:

- a. Kluster 1/K1 : Terbit Sertipikat
- b. Kluster 2/K2 : Data yuridis dan subyek memenuhi syarat namun terdapat perkara di Pengadilan dan/atau sengketa, dicatat dalam buku tanah.
- c. Kluster 3/K3 : Data yuridis memenuhi syarat namun subyek tidak memenuhi syarat, dicatat dalam daftar tanah.
- d. Kluster 4/K4 : Bidang tanah sudah bersertipikat, dengan kondisi perlu penambahan/perbaikan informasi peta.

##### *Pembayaran Kluster 1/K1*

Dibayarkan untuk seluruh tahapan mulai dari kegiatan Penyuluhan, Pengumpulan Data (alat bukti hak/alias hak), Pengukuran Bidang Tanah, Pemeriksaan Tanah, Penerbitan Surat Keputusan Hak/Pengesahan Data Fisik dan Yuridis, Penerbitan Sertipikat dan Pelaporan, sesuai dengan bukti/*evidence* yang ditentukan.

## URAIAN

*Catatan:*

1. Jumlah tersebut hanya dapat dibayarkan bila didukung dengan dokumen/*evidence* pertanggungjawaban.  
Contoh: Apabila dalam Kluster 2/K2 tidak ada bukti pemeriksaan tanah maka tahapan ini tidak dapat dibayarkan.
2. Untuk Kluster 2/K2, apabila telah terdapat putusan hukum yang tetap (*inkracht*) atau berita acara penyelesaian sengketa yang ditandatangani oleh para pihak yang bersengketa pada tahun setelah ditetapkan sebagai lokasi PTSL, maka pemenang perkara/sengketa yang ingin mendapatkan sertipikat diwajibkan membayar biaya sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 yang meliputi biaya:
  - a. Pendaftaran Tanah;
  - b. Kutipan Surat Ukur.

Anggaran Peta Bidang Tanah baik oleh Pihak III maupun Swakelola dapat dicairkan seluruhnya. Kecuali biaya penyuluhan apabila pelaksanaannya bersamaan dengan pelaksanaan Pensertipikatan Hak Atas Tanah maka dicairkan salah satu.

*Catatan:*

1. Jumlah tersebut hanya dapat dibayarkan bila didukung dengan dokumen/*evidence* pertanggungjawaban.  
Contoh: Apabila dalam Kluster 3/K3 tidak ada bukti pemeriksaan tanah maka tahapan ini tidak dapat dibayarkan.
2. Untuk Kluster 3/K3, apabila subjek hak telah memenuhi syarat dan ingin mendapatkan sertipikat, pada tahun berikutnya, sepanjang lokasi tersebut ditetapkan sebagai lokasi PTSL dan data fisik tidak ada perubahan, maka dapat dilanjutkan sebagai kegiatan PTSL, namun apabila tidak memenuhi syarat maka diwajibkan membayar biaya sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 yang meliputi biaya:
  - a. Pendaftaran Tanah;
  - b. Kutipan Surat Ukur.
  - c. Anggaran Peta Bidang Tanah baik oleh Pihak III maupun Swakelola dapat dicairkan seluruhnya. Kecuali biaya penyuluhan apabila pelaksanaannya bersamaan dengan pelaksanaan Pensertipikatan Hak Atas Tanah maka dicairkan salah satu.
  - d. Pembayaran Kondisi 4/K4

Untuk pengukuran bidang tanah yang sudah bersertipikat namun belum terpetakan, alokasi anggaran untuk pengumpulan informasi bidang tanah atau penambahan informasi bidang tanah.

- Terhadap bidang tanah yang sudah terpetakan dan tidak terdapat penambahan informasi bidang tanah, biaya tersebut tidak dibayarkan.
- Bidang tanah yang dapat dibayarkan dengan kualitas 4, 5 dan 6 yang NIBnya terbit sebelum tanggal 1 Januari 2017.

Seluruh tahapan kegiatan PTSL baik K1, K2, K3 dan K4 dapat dibayarkan dengan *evidence* sebagai berikut :

1. Penyuluhan: Surat Tugas, Berita Acara Kegiatan, Daftar Absensi/Undangan, Laporan Kegiatan dan dokumen terkait lainnya
2. Pengumpulan Data Yuridis: Data alat bukti hak/alas hak
3. Pengukuran Bidang Tanah: Gambar Ukur, Peta Bidang Tanah, Toponimi
4. Pemeriksaan Tanah: Risalah Panitia A/Risalah Tim Ajudikasi
5. Penerbitan Surat Keputusan Hak/Pengesahan Data Fisik dan Yuridis: Surat Keputusan Hak Atas Tanah atau penetapan yang menguatkan hak yang bersangkutan
6. Penerbitan Sertipikat: Buku Tanah dan Sertipikat
7. Pelaporan: Laporan Kegiatan PTSL

Khusus K4 *evidence* untuk pencairan biayanya berupa :

- a. *Download* data tekstual dan data spasial bidang tanah per desa/kelurahan setelah tanggal penetapan lokasi;
- b. *Download* data tekstual bidang dan data spasial bidang tanah per desa setelah selesai masa pengumuman;
- c. Hasil analisa *overlay* data spasial atau identifikasi data tekstual kedua data pada periode yang berbeda tersebut (a dengan b) merupakan realisasi bidang tanah K4;
- d. Data tersebut dapat dicetak pada aplikasi KKP;
- e. Berita Acara Mediasi dan atau Berita Acara Pengukuran Ulang (jika ada).

Pertanggungjawaban biaya setiap tahapan kegiatan sesuai dengan volume/bidang yang diselesaikan.

Apabila satker akan mempercepat kegiatan untuk seluruh tahapan, dengan menambah sumber daya manusia, maka tidak dapat melakukan tambahan anggaran/biaya, melainkan anggaran/biaya yang ada di distribusikan kepada tim/panitia pendaftaran tanah, baik tenaga inti maupun yang membantu kegiatan tersebut, baik berasal dari satker maupun dari luar satker.

## 5. Mekanisme Pembayaran Kegiatan PTSL

Kegiatan PTSL yang dilakukan secara swakelola, dibayarkan per tahapan kegiatan atau sekaligus diakhir kegiatan, mekanisme pembiayaan dapat melalui UP/TUP atau LS.

### a. *Pembayaran Menggunakan Mekanisme UP/TUP*

Dalam hal kegiatan PTSL dilakukan secara swakelola, maka pembayaran dapat menggunakan Uang Muka Kerja (UMK) pada saat persiapan/sebelum pekerjaan dilaksanakan. UP/TUP dapat diberikan untuk pengeluaran-pengeluaran belanja barang, belanja modal dan belanja lain-lain. UP/TUP yang digunakan sebagai UMK menggunakan mekanisme sebagai berikut :

- 1) Pengajuan pembayaran dilaksanakan per tahapan pekerjaan/kegiatan;
- 2) Penanggungjawab/Koordinator Kegiatan mengajukan permohonan UMK kepada PPK untuk diterbitkan Surat Perintah Bayar (SPBy) yang ditujukan kepada Bendahara Pengeluaran dengan dilampiri :
  - a) Rencana pelaksanaan kegiatan/pembayaran;
  - b) Rincian kebutuhan dana; dan
  - c) Batas waktu pertanggungjawaban penggunaan uang muka kerja, dari penerima uang muka kerja.
- 3) Atas dasar SPBy, Bendahara Pengeluaran menyerahkan UMK kepada Penanggungjawab/Koordinator Kegiatan selaku penerima UMK;
- 4) Penanggungjawab/Koordinator Kegiatan wajib menyelesaikan pertanggungjawaban UMK dalam jangka waktu maksimal 5 (lima) hari kerja setelah tahapan kegiatan selesai. Bendahara Pengeluaran dapat memberikan UMK untuk tahapan pekerjaan/kegiatan selanjutnya, apabila Penanggungjawab/Koordinator Kegiatan telah menyelesaikan kewajibannya.

### b. *Pembayaran Menggunakan Mekanisme LS*

Pembayaran dengan mekanisme LS dapat ditujukan kepada Bendahara Pengeluaran/pegawai untuk pembayaran honorarium, perjalanan dinas atas dasar Surat Keputusan, atau langsung kepada pihak penyedia barang/jasa atas dasar kuitansi/SPK/kontrak. Pembayaran LS kepada Bendahara Pengeluaran/Pegawai untuk suatu kegiatan dapat dilakukan lebih dari 1 (satu) kali.

Penanggungjawab/Koordinator Kegiatan menyiapkan dokumen pertanggungjawaban kegiatan PTSL sebagai berikut :

- 1) Belanja Barang/Jasa (ATK/konsumsi/sewa atau lainnya) dilengkapi dengan bukti pembelian/kuitansi/SPK/kontrak serta dokumen pendukung lainnya dan dibayarkan setelah barang/jasa diterima;
- 2) Belanja operasional lapang yang digunakan untuk perjalanan dinas/transport/uang saku/uang lapang/biaya petugas desa/biaya lainnya dilengkapi dengan daftar nominatif penerima transport/uang saku/uang lapang/dokumen pendukung lainnya dan dapat dibayarkan sebelum/sesudah perjalanan dinas dilaksanakan;
- 3) Belanja honorarium dilengkapi dengan daftar nominatif penerima honor dan dibayarkan kepada pegawai atau pihak lain setelah pekerjaan selesai dilaksanakan.

Contoh mekanisme pembiayaan PTSL sebagaimana tercantum dalam Lampiran II.

**c. Kegiatan PTSL oleh Pihak Ketiga**

Kegiatan PTSL khususnya tahapan pengukuran bidang tanah yang dilakukan melalui pihak ketiga merupakan jasa lainnya, dapat dilakukan oleh Surveyor Kadaster Berlisensi, Kantor Jasa Surveyor Kadaster Berlisensi (KJSKB), atau pihak lainnya yang sesuai peraturan perundang-undangan, dengan menggunakan perjanjian/kontrak yang berpedoman pada ketentuan tentang pengadaan barang dan jasa dan peraturan perundang-undangan yang terkait.

Langkah yang harus dilaksanakan untuk persiapan pelaksanaan oleh pihak ketiga sebagai berikut:

- 1) Terhadap kegiatan pengukuran, pemetaan dan informasi bidang tanah yang dialokasikan di DIPA Kantor Wilayah BPN, PPK Satuan Kerja Kantor Wilayah BPN agar segera menerbitkan Surat Penunjukan Penyedia Barang dan Jasa (SPPBJ) dan kontrak dengan penyedia.
- 2) Terhadap kegiatan pengukuran, pemetaan dan informasi bidang tanah yang direncanakan dialokasikan di DIPA Kantor Pertanahan, PPK Satuan Kerja Kantor Pertanahan agar menerbitkan Surat Penunjukan Penyedia Barang dan Jasa (SPPBJ) dan kontrak dengan penyedia dengan menyebutkan pembebanan pada DIPA di Kantor Wilayah BPN. Klausul kontrak dalam Syarat-Syarat Khusus Kontrak (SSKK) ditambahkan pasal bahwa alokasi DIPA akan direvisi menjadi DIPA Kantor Pertanahan.
- 3) Jumlah termin pembayaran agar diatur dalam kontrak minimal 3 (tiga) kali dan maksimal 5 (lima) kali termin. Pada setiap termin pembayaran memperhitungkan pengembalian uang muka.
- 4) Setiap hasil pekerjaan dilakukan supervisi oleh satgas fisik selaku pengawas pekerjaan yang berjumlah ganjil dan sekaligus bertindak

selaku panitia penerima hasil pekerjaan yang ditetapkan dengan Surat Keputusan KPA.

Dalam penyusunan kontrak, PPK dapat mempedomani draft sebagaimana terlampir dalam Lampiran III.

#### **d. Pengenaan Pajak**

Pengenaan pajak untuk kegiatan PTSL yang dilakukan secara swakelola diatur sebagai berikut :

Kegiatan Penyuluhan, Pengumpulan Data, Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah, Pemeriksaan Tanah, Penerbitan Surat Keputusan Hak/Pengesahan Data Fisik dan Yuridis, Penerbitan Sertipikat, Pelaporan pada AKUN 521211 dan 521811 yang merupakan belanja pengandaan/penjilidan/konsumsi dikenakan PPN dan PPh Pasal 22.

- 1) Pengenaan pajak untuk nilai transaksi lebih dari Rp.1.000.000,00 dikenakan PPN sebesar 10%; dan
- 2) Untuk nilai transaksi lebih dari Rp. 2.000.000,00 dikenakan PPN sebesar 10% dan PPh Pasal 22 sebesar 1,5%. Belanja non operasional lainnya (521219) merupakan rangkaian kegiatan yang dibayarkan sekaligus (lumpsum) terdiri dari:
  - a) Biaya penyuluhan yang meliputi uang lapang, transport ke lokasi;
  - b) Biaya Pengumpulan data yang meliputi transport ke lokasi, uang saku, biaya petugas desa;
  - c) Biaya Pengukuran yang meliputi biaya pembantu ukur, transport petugas ukur, uang saku petugas ukur, transport koordinator petugas ukur, uang saku koordinator petugas ukur;
  - d) Biaya Pemeriksaan tanah yang meliputi transport ke lokasi. Terhadap point 1, 2, 3 dan 4 merupakan biaya sehingga tidak dikenakan pajak (PPh Pasal 21).

Penghasilan yang diperoleh oleh para petugas yang berasal dari AKUN 521213 (honor output kegiatan) dikenakan PPh Pasal 21 yang meliputi honor pengolahan data/sidang Panitia A pada kegiatan pemeriksaan tanah.

Kegiatan PTSL yang dilakukan oleh pihak ketiga, dikenakan pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% dan Pajak Penghasilan Pasal 23 (PPh Pasal 23) sebesar 2%.

### **6. Optimalisasi**

Pada saat penganggaran semua harga/bidang untuk K1, namun setelah dilakukan penelitian data yuridis dan data fisik, target K1 tersebut bisa menjadi K1, K2, K3 dan K4, karena dalam pelaksanaan

PTSL tidak seluruh bidang yang telah dilakukan pengukuran dapat diterbitkan sertipikat. Dengan kondisi tersebut selisih angka K1 menjadi K2, K3 dan K4 wajib dilakukan optimalisasi.

Agar dapat menggunakan hasil optimalisasi di beberapa desa, Satuan Kerja melakukan revisi DIPA terlebih dahulu di tingkat Kanwil DJPb dengan mengacu pada tata cara revisi DIPA sesuai ketentuan yang berlaku, setelah revisi selesai maka hasil optimalisasi dapat digunakan untuk membiayai legalisasi aset pada:

- a. Lokasi yang sudah ada infrastruktur *ex* lokasi IP4T; atau
- b. Lokasi Desa baru untuk kegiatan penyuluhan sampai dengan terbit sertipikat;
- c. Lokasi Desa lama untuk memenuhi "satu desa lengkap".

Lokasi IP4T yang dijadikan lokasi PTSL apabila telah memenuhi persyaratan Pemetaan Kadastral, biaya pengukurannya tidak dapat dibayarkan, namun apabila hasil pemetaan IP4T telah mengalami perubahan atau belum dilakukan Pemetaan secara Kadastral maka biaya pengukurannya dapat dibayarkan, dengan dibuktikan pernyataan dari Kepala Kantor Wilayah/Kepala Bidang Infrastruktur Keagrariaan atau Kepala Kantor Pertanahan/Kepala Seksi Infrastruktur Keagrariaan.

## **VI. REVISI DAFTAR ISIAN PELAKSANAAN ANGGARAN (DIPA)**

Prosedur Pengajuan Usul dan Proses Revisi DIPA di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sebagai berikut:

### **1. Pengajuan Revisi Terhadap Perubahan Volume dan Biaya**

- a. Usul revisi DIPA Daerah diajukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN yang bersangkutan kepada Sekretaris Jenderal dengan tembusan Kepala Biro Perencanaan dan Kerjasama, dan Kepala Biro Keuangan dan BMN serta Inspektur Jenderal, dengan melampirkan semua Dokumen Revisi antara Lain :
  - 1) Surat usulan Revisi Anggaran yang dilampiri matriks perubahan (semula menjadi);
  - 2) SPTJM bermaterai yang ditandatangani oleh KPA, ditandatangani oleh penanggungjawab kegiatan/pimpinan unit Eselon II;
  - 3) ADK RKA-K/L DIPA Revisi;
  - 4) RKA Satker;
  - 5) Copy DIPA Terakhir; dan/atau
  - 6) Dokumen pendukung terkait (meliputi: TOR, RAB, Analisa satuan biaya, Spesifikasi teknis, dll).

- b.** Sekretaris Jenderal selaku Kuasa Pengguna Anggaran mengajukan Permohonan Revisi Anggaran ke Direktorat Jenderal Anggaran dengan melampirkan :
- 1) Surat Permintaan Persetujuan dari Menteri selaku Pengguna Anggaran kepada Menteri Keuangan dengan Tembusan kepada Deputi terkait di Bappenas, karena Revisi Panambahan dan Pengurangan Volume terkait Program Prioritas;
  - 2) Hasil *Revisi* APIP;
  - 3) Matriks perubahan (semula-menjadi);
  - 4) SPTJM bermaterai yang ditandatangani oleh KPA;
  - 5) ADK RKA-K/L DIPA Revisi;
  - 6) RKA Satker;
  - 7) Copy DIPA Terakhir; dan/atau
  - 8) Dokumen pendukung terkait (meliputi: TOR, RAB, Analisa satuan biaya, Spesifikasi teknis, dll). Selanjutnya dalam tahun berjalan apabila terdapat perubahan lokasi namun volume dan biaya tetap dalam 1 satker maka cukup dilakukan revisi POK.

## **2. Pengajuan Revisi Terhadap Optimalisasi**

Pengajuan revisi terhadap optimalisasi kegiatan Prioritas Nasional sama dengan proses pengajuan revisi perubahan Volume dan biaya sebagaimana huruf A (revisi anggaran melalui DJA).

## **VII. LANGKAH-LANGKAH MENGHADAPI AKHIR TAHUN ANGGARAN**

### **1. Pekerjaan Swakelola oleh ASN**

Dalam rangka pertanggungjawaban pelaksanaan kegiatan PTSL yang akuntabel maka harus dilakukan langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Tahapan kegiatan PTSL dikerjakan semaksimal mungkin, mulai dari tahap penyuluhan sampai dengan penerbitan sertipikat;
- b. Dalam hal pekerjaan pensertipikatan belum dapat diselesaikan maka di upayakan minimal sampai terbit Peta Bidang Tanah (PBT);
- c. Atas pekerjaan yang telah selesai maupun belum selesai agar diajukan SPM paling lambat tanggal 19 Desember tahun 2018;
- d. Pada tanggal 31 Desember tahun 2018 dilakukan penelitian terhadap pekerjaan fisik, maka terhadap uang yang sudah ditarik namun pekerjaannya belum dapat diselesaikan, harus disetorkan ke kas Negara paling lambat tanggal 31 Desember tahun 2018;
- e. Terhadap sisa pekerjaan agar diselesaikan pada tahun 2019, dengan anggaran DIPA tahun 2019;

- f. Apabila sisa pekerjaan tersebut tidak dapat diselesaikan dengan anggaran yang ada pada tahun berikutnya, maka Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional akan mengajukan APBN-P untuk melengkapi target volume tahun 2018 dan tahun 2019 yang diselesaikan tahun 2019.

## **2. Pekerjaan Pengukuran oleh Pihak Penyedia Jasa**

- a. Pekerjaan pengukuran oleh pihak ke tiga yang tidak dapat diselesaikan pada saat berakhirnya masa kontrak yang disebabkan *force majeure*, dapat diberikan addendum perpanjangan waktu disertai alasan yang menyebabkan pekerjaan tidak dapat diselesaikan sesuai dengan masa yang dicantumkan dalam kontrak.
- b. Pekerjaan yang tidak dapat diselesaikan sesuai dengan masa kontrak dengan alasan yang bukan karena *force majeure*, apabila diberikan perpanjangan masa kontrak, maka setiap hari perpanjangan dikenakan denda atas keterlambatan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- c. SPM LS kontraktual yang pembuatan BA termasuk BAPP pembayaran termin mulai Desember 2018 sampai dengan tanggal 31 Desember 2018 harus sudah diterima KPPN paling lambat tanggal 21 Desember 2018.
- d. Dalam hal pelaksanaan pekerjaan tidak diselesaikan/tidak dapat diselesaikan 100% sampai berakhirnya masa kontrak, maka berlaku ketentuan :
- 1) PPK menyampaikan surat pernyataan tertulis dilengkapi BAPP dan BAP terakhir kepada Kepala KPPN paling lambat 5 hari kerja sejak masa kontrak berakhir;
  - 2) Kepala KPPN pada hari kerja berikutnya mengajukan klaim pencairan jaminan/garansi bank untuk disetorkan ke Kas Negara sebesar nilai pekerjaan yang tidak diselesaikan/tidak dapat diselesaikan.
- e. Perpanjangan waktu kontrak yang melewati batas waktu 31 Desember 2018 dapat diberikan paling lama 90 hari kerja, dan dikenakan denda keterlambatan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- f. Penyelesaian sisa pekerjaan yang dapat dilanjutkan ke tahun anggaran berikutnya, harus memenuhi ketentuan:
- 1) Penyedia barang/jasa akan mampu menyelesaikan keseluruhan pekerjaan paling lama 90 (sembilan puluh) hari kalender sejak berakhirnya masa pelaksanaan pekerjaan;

- 2) Surat pernyataan kesanggupan dari penyedia barang/jasa yang ditandatangani di atas materai;
- 3) KPA menjamin bahwa pembayaran atas penyelesaian sisa pekerjaan dimaksud dapat dilakukan pada tahun anggaran berikutnya melalui revisi anggaran;
- 4) Dalam memutuskan apakah sisa pekerjaan akan dilanjutkan atau tidak dilanjutkan ke tahun anggaran berikutnya, KPA dapat melakukan konsultasi dengan Aparat Pengawasan Intern Pemerintah (APIP);
- 5) Dalam hal KPA memutuskan untuk melanjutkan sisa pekerjaan ke tahun anggaran berikutnya, PPK melakukan perubahan kontrak berkenaan.

### VIII. PENUTUP

Demikian Petunjuk Teknis Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini dikeluarkan, sebagai pengganti Petunjuk Teknis Nomor 3760/3.2-100/X/2017 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, untuk menjadi Pedoman Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Hal-hal yang belum jelas akan diatur kemudian.

Ditetapkan di Jakarta

pada tanggal 9 April 2018

A.n. Menteri Agraria dan Tata Ruang/

Kepala Badan Pertanahan Nasional

Plt. Sekretaris Jenderal,

**Sudarsono**

---

NIP. 19590601 198503 1 002

## **Catatan Tentang Penulis**



**Idham**, dilahirkan di Sei Bamban, Kecamatan Sei Rampah, sekarang Kecamatan Sei Bamban, Kabupaten Serdang Bedagai, dahulu Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, pada tanggal 07 April 1961. Saat ini berprofesi sebagai Notaris & Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Selatan. Menyelesaikan pendidikan Sekolah Dasar pada tahun 1973 di Sei Rampah, dan SLTP pada tahun 1976 di Sei Rampah, serta SLTA-SMA Dwiwarna Bersubsidi pada tahun 1981 di Medan. Menyelesaikan studi S1 Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara (USU) pada tahun 1986, Pendidikan Spesialis Notariat pada tahun 1993

di Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara (USU), Magister S2 Kenotariatan Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara (USU) pada tahun 2002, dan menyelesaikan Program Doktor S3 Ilmu Hukum Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara (USU), pada tahun 2004.

Sebelum menjalankan jabatan Notaris & PPAT dimaksud, pada tahun 1982-1995 sebagai pegawai PT. Telkom Divisi I Regional Sumatera di Medan. Pada tahun 2004-2009, penulis diberi amanah oleh rakyat sebagai wakil rakyat, Anggota Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia (DPR-RI) & Anggota Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia (MPR-RI), periode 2004-2009, Fraksi Partai Demokrasi Indonesia Perjuangan (PDI-P), dari Daerah Pemilihan (Dapil) Sumatera Utara III. Semasa menjadi anggota DPR-RI, terhitung tahun 2004-2005 (selama 1 tahun), penulis ditempatkan oleh Fraksi sebagai Anggota DPR-RI di Komisi II, yang salah satu mitra kerjanya adalah Badan Pertanahan Republik Indonesia (BPN-RI), sekarang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Kementerian ATR/BPN RI). Dari tahun 2005-2009 selama 4 tahun, penulis ditempatkan sebagai Anggota DPR-RI pada komisi IV, yang salah satu mitra kerjanya adalah Kementerian Pertanian dan Kementerian Kehutanan-Lingkungan Hidup, dan selama 5 tahun penulis juga diberi amanah oleh Fraksi yaitu sebagai Anggota Badan Legislasi (Baleg) DPR-RI.

Pada sisi lain, penulis sampai saat ini masih aktif sebagai Anggota Putra Jawa Kelahiran Sumatera (PUJAKESUMA), dan sebagai salah seorang Penasihat dan Dewan Pakar pada Forum Komunikasi Warga Jawa (FKWJ) Provinsi Sumatera Utara. Saat ini penulis sebagai Dosen tetap pada Program Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Batam (UNIBA). Mulai tahun 2011 sampai dengan sekarang, penulis menjabat sebagai Ketua Prodi Magister S2 Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Batam (UNIBA).

Penulis sampai dengan sekarang, aktif mengajar pada Prodi S1 Ilmu Hukum, Magister S2 Ilmu Hukum, Magister S2 Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Batam (UNIBA). Beberapa mata kuliah yang diasuh penulis, antara lain: Hukum Agraria-Pertanahan; Hukum Konstitusi; Legal Drafting; Metode Penelitian; Teori Hukum; Teknik Pembuatan Akta I; Teknik Pembuatan Akta III; dan Pendaftaran Tanah-Teknik Pembuatan Akta PPAT. Semasa mengabdikan sebagai Dosen tetap di Universitas Batam (UNIBA) tersebut, oleh Yayasan Griya Husada Batam yaitu sebagai pemilik Universitas Batam (UNIBA), penulis pernah menjabat sebagai Wakil Rektor I Bidang Akademik, dan sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Batam (UNIBA).



Konstruksi judul buku ini adalah mengangkat tentang salah satu topik dan/atau tema sentral yang fundamental dalam ranah bidang ilmu hukum, terutama di bidang hukum Agraria dan/atau hukum Pertanahan yaitu tentang pelaksanaan pendaftaran tanah. Beranjak dari tema sentral sebagaimana yang dimaksud, judul buku ini ditasbihkan oleh penulis yaitu "Postulat dan Konstruksi Paradigma Politik Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Guna Mewujudkan Negara Berkesejahteraan". Konstruksi judul buku tersebut menurut hemat penulis saat ini memang sangat layak untuk dilakukan analisis dalam spektrum teoretis konseptual dan/atau dalam pendekatan akademis, hal ini dimaksudkan agar pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang selama ini, yang telah dan sedang dilaksanakan oleh pemerintah dapat dianalisis sedemikian rupa dengan menggunakan pendekatan sistem keilmuan yaitu dengan mengutamakan kepada pendekatan hakikat ilmu.

Tumpuan analisis dalam pendekatan hakikat ilmu itu, paling tidak ada tiga parameter penting yang harus dipertanggungjawabkan, yaitu dari aspek ontologi, aspek epistemologi dan aspek aksiologi. Dari aspek aksiologi yang pada intinya bertanya tentang apa?, maka dalam konteks ini pemerintah seharusnya menjelaskan apa sebenarnya yang dimaksud dengan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut. Dalam spektrum epistemologi yang artinya melaksanakan sesuatu proses, maka terkait dengan aspek epistemologi ini, pemerintah sebagai pelaksana kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut juga harus menjelaskan secara terperinci mengenai pelaksanaan semua tahapan dan proses dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud. Sedangkan dari aspek aksiologis yang menjelaskan tentang manfaat, maka terkait dengan hal ini pemerintah menjelaskan kepada seluruh lapisan masyarakat tentang apa sesungguhnya manfaat atas dilaksanakannya kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimaksud.