

**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN BPN DALAM  
MENERBITKAN SERTIFIKAT TANAH PADA PROGRAM PTSL DI  
KABUPATEN GUNUNGKIDUL**



**SKRIPSI**

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA  
UNTUK MEMENUHI SYARAT-SYARAT PENYUSUNAN SKRIPSI**

**OLEH:**

**VINA TRI ANDRIASWATI**

**17103040023**

**PEMBIMBING**

**ISWANTORO, S.H., M.H.**

**PRODI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA**

**2021**

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah BPN (Badan Pertanahan Nasional) telah menerapkan prinsip kehati-hatian pada program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) di Kabupaten Gunungkidul atau belum dan untuk melihat implikasi dari pendaftaran tanah melalui program tersebut. Rumusan masalah yang diajukan adalah apakah BPN telah menerapkan prinsip kehati-hatian pada Program PTSL di Kabupaten Gunungkidul dan apa implikasi dari Pendaftaran Tanah di Kabupaten Gunungkidul melalui Program PTSL.

Penelitian ini menggunakan bersifat kualitatif, dimana data yang didapatkan menggunakan metode analisis dan landasan teori harus sesuai dengan fakta di lapangan. Pendekatan yang digunakan adalah yuridis empiris, dimana pendekatan ini dilakukan untuk menganalisa sejauh mana aturan/hukum yang berlaku secara efektif. Data yang diperoleh yaitu melalui wawancara di BPN Kabupaten Gunungkidul, Kalurahan Playen, Padukuhan Bulurejo, dan Kalurahan Terbah.

Hasil dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa penerapan prinsip kehati-hatian BPN dalam penerbitan sertifikat tanah pada program PTSL ini telah diterapkan sebagaimana mestinya, walaupun masih ada kendala yang dialami seperti kurang jelasnya data yang dikumpulkan oleh peserta yang mengikuti Program ini, kurang lengkapnya data yang dikumpulkan, dll. Selain itu, BPN juga telah mengantisipasi dengan adanya sistem GeoKKP (Koputerisasi Pertanahan), di mana sistem tersebut digunakan untuk mengetahui status tanah yang didaftarkan agar tidak terjadi tumpang tindih sertifikat. Program PTSL ini menghasilkan sertifikat tanah di mana sertifikat ini menjadi kepastian hukum hak milik atas tanah yang nantinya dapat dijadikan sebagai alat bukti tertulis apabila terjadi sengketa tentang tanah.

Kata kunci : PTSL, Pendaftaran tanah, Prinsip Kehati-hatian

## **ABSTRACT**

The aim of this study to determine whether the National Land Agency (BPN) has implemented the precautionary principle in the PTSL (Complete Systematic Land Registration) program in Gunungkidul Regency or not and to see the implications of land registration through the program. The formulation of the problem posed/proposed is whether BPN has applied the precautionary principle to the PTSL Program in Gunungkidul Regency and what the implications of Land Registration are in Gunungkidul Regency through the PTSL Program.

The research uses a qualitative nature / method, where the data obtained using the method of analysis and theoretical basis must be in accordance with the facts in the field. The approach used is juridical empirical, in which this approach is used to analyze the extent to which the rules / laws apply effectively. The data obtained were through interviews at BPN Gunungkidul Regency, Playen Village, Padukuhan Bulurejo, and Terbah Village.

The results of this study can be concluded that the application of the BPN precautionary principle in the issuance of land certificates in the PTSL program has been implemented properly, although there are still obstacles experienced such as unclear data collected by participants who participated in this program, incomplete data collected. , etc. In addition, BPN has also anticipated the existence of a GeoKKP (Koputerisasi Tanah) system, in which the system is used to determine the status of registered land so that certificates do not overlap. The PTSL program produces land certificates where this certificate provides legal certainty of ownership of land which can later be used as written evidence in the event of a land dispute.

Key words: PTSL, land registration, precautionary principles



**SURAT PERNYATAAN KEASLIAN**

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatu*

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Vina Tri Andriaswati  
NIM : 17103040023  
Jurusan/Prodi : Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“Penerapan Prinsip Kehati-hatian BPN Dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Pada Program PTSL”** adalah benar benar merupakan hasil karya penyusun sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam footnote atau daftar pustaka. Apabila di lain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penyusun.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

*Wassalamu'alaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh*

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
**SUNAN KALIJAGA**  
YOGYAKARTA

Yogyakarta, 14 Juni 2021

Penyusun



Vina Tri Andriaswati  
NIM. 17103040023



SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Persetujuan Skripsi  
Kepada Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta  
Di Yogyakarta

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Vina Tri Andriaswati  
NIM : 17103040023  
Judul : Penerapan Prinsip Kehati-hatian BPN dalam Menerbitkan Sertifikat Tanah Pada Program PTSL

Sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana Strata Satu dalam Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi saudara tersebut diatas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta,  
Pembimbing

Iswantoro, S.H., M.Hum  
NIP. 196610101992021001

## HALAMAN PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

### PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-487/Un.02/DS/PP.00.9/07/2021

Tugas Akhir dengan judul : PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN BPN DALAM MENERBITKAN SERTIFIKAT TANAH PADA PROGRAM PTSL DI KABUPATEN GUNUNGKIDUL

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : VINA TRI ANDRIASWATI  
Nomor Induk Mahasiswa : 17103040023  
Telah diujikan pada : Rabu, 30 Juni 2021  
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

#### TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang  
Iswantoro, S.H., M.H.  
SIGNED

Valid ID: 60ee78300d1eb



Penguji I  
Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum.  
SIGNED

Valid ID: 60ee5428e1a8d



Penguji II  
Faiq Tobroni, M.H.  
SIGNED

Valid ID: 60edff752f754



Yogyakarta, 30 Juni 2021  
UIN Sunan Kalijaga  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum.  
SIGNED

Valid ID: 60f50d02e5f7

## **MOTTO**

Berjalanlah!!

Walau semangat kadang surut

Kaki kadang terasa berat

Sesungguhnya itu lebih mulia daripada melarikan diri



## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

SKRIPSI INI SAYA PERSEMBAHKAN KEPADA :

SAYA SENDIRI YANG SUDAH BERJUANG SAMPAI DENGAN TITIK INI

SEHINGGA DAPAT MENYELESAIKAN SKRIPSI DENGAN BAIK,

WALAUPUN HARUS MELEWATI SUKA DAN DUKA

AYAH SAYA ARIF HARTONO SUJATMIKO DAN IBUNDA SRI MARWATI

DENGAN SEGALA BANTUAN, DUKUNGAN, KEPERCAYAAN, SERTA

DOA YANG TAK PERNAH TERPUTUS SELAMA INI SEHINGGA SAYA

BERADA DI TITIK SEKARANG

MTAK IFAH, MTAK HANI, CINDI, MIRTSA, AFITA YANG SELALU

MEMBERIKAN SEMANGAT, MENDUKUNG SECARA MATERIL DAN

FORMIL, MENYAYANGI SEPENUH HATI, SERTA SAUDARA-

SAUDARAKU YANG TIDAK BISA SAYA SEBUTKAN SATU PERSATU

SHINTA LATIFAH, SISKI, HANIFAH DAN LUTFIANA YANG SETIA

MENEMANI DALAM SUKA MAUPUN DUKA.

ALMAMATER UIN SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA



## KATA PENGANTAR



الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ وَ بِهِ نَسْتَعِينُ وَ عَلَى أُمُورِ الدُّنْيَا وَ الدِّينِ وَ الصَّلَاةِ وَ السَّلَامِ عَلَى أَشْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ  
وَ الْمُرْسَلِينَ وَ عَلَى آلِهِ وَ صَحْبِهِ أَجْمَعِينَ

قَالُوا سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا إِنَّكَ أَنْتَ الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ

اما بعد

*Assalamu'alaiukum warahmatullahi wabarakatuh*

*Alhamdulillahirabbil 'alamin*, segala puji dan syukur atas segala berkah, rahmat, karunia serta hidayahnya yang telah diberikan Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang. Sholawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada Rasulullah Muhammad SAW. serta berkat doa dan dukungan orang-orang yang selalu berada di dekat hati penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Tugas Akhir yang berjudul: “**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN BPN DALAM MENERBITKAN SERTIFIKAT TANAH PADA PROGRAM PTSL DI KABUPATEN GUNUNGKIDUL**” ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.

Walaupun banyak kesulitan dan hambatan yang telah penulis alami selama proses penyusunan tugas akhir ini, namun akhirnya di balik kesulitan tersebut atas kasih dan sayangNya sehingga ada kemudahan yang diberikan kepada penulis. Tugas Akhir ini dapat diselesaikan bukan hanya atas upaya penulis sendiri, namun juga

atas kerja keras pembimbing, serta bantuan dan motivasi teman-teman yang sangat berharga dalam proses penulisan tugas akhir ini.

Untuk itu perkenankan penulis menyampaikan terimakasih kepada mereka yang memberikan perhatian dan bantuan dalam penyelesaian tugas akhir ini:

1. Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang yang senantiasa memberikan perlindungan dan kemudahan dalam segala hal.
2. Bapak Prof. Dr. Drs H. Makhrus, SH., M.Hum., selaku dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.
3. Bapak Ach. Tahir, S.H.I., LL.M., M.A., selaku Kaprodi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.
4. Bapak Faiq Tobroni, M.H., selaku Sekprodi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.
5. Bapak Riyanta, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Akademik yang selalu menjadi pembimbing penulis dalam hal akademik.
6. Bapak Iswantoro, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing skripsi yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, ilmu serta arahan yang konstruktif dengan penuh kesabaran, ketelitian, dan kearifannya.
7. Bapak Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum. dan Bapak Faiq Tobeoni, M.H. selaku penguji skripsi yang telah meluangkan waktunya untuk menguji hasil penelitian ini dengan penuh ketelitian.
8. Kedua orang tua penulis Ayahanda Arif Hartono Sujatmiko, Ibunda Sri Marwati, dan kakakku tersayang yang selalu memberikan kasih sayang, doa,

nasehat, kesabaran, dan pengorbanan yang begitu luar biasa dalam hidup penulis.

9. Cindi Indah Permata, Mirtsa Safira Mukti, Nur Afita Sari yang selalu membantu dalam melakukan penelitian, memberikan semangat, motivasi, menemani dalam mengerjakan, dan bertukar pikiran.

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat bagi siapapun yang membaca penelitian ini dan dapat menjadi bahan referensi dalam menambah pengetahuan di bidang pendaftaran tanah.

Penulis menyadari bahwa hasil penelitian yang sederhana ini masih jauh dari kata sempurna dan memiliki banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis menerima segala bentuk kritik dan saran agar penulis dapat menjadi penulis yang lebih baik lagi. Penulis ucapkan terimakasih sekaligus permintaan maaf kepada berbagai pihak yang telah membantu dalam penyelesaian penulisan ini. Semoga seluruh kebaikan yang telah diberikan dibalas oleh Allah *subhanahu wa ta'ala*.

Wassalamualaikum, Wr.Wb.

Yogyakarta, 11 Maret 2021

Penyusun



Vina Tri Andriaswati

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ii</b>
<b>SURATPERNYATAAN KEASLIAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI.....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
<b>A. Latar Belakang .....</b>	<b>1</b>
<b>B. Rumusan Masalah .....</b>	<b>7</b>
<b>C. Tujuan Penelitian .....</b>	<b>7</b>
<b>D. Manfaat Penelitian.....</b>	<b>8</b>
<b>E. Telaah Pustaka.....</b>	<b>8</b>
<b>F. Kerangka Teoritik .....</b>	<b>12</b>
<b>G. Metode Penelitian .....</b>	<b>19</b>
<b>H. Sistematika Pembahasan .....</b>	<b>21</b>
<b>BAB II TINJAUAN TENTANG PENDAFTARAN TANAH, KEPASTIAN HUKUM, PRINSIP KEHATI-HATIAN BPN SERTA DATA PROGRAM PTSL.....</b>	<b>23</b>
<b>A. Pendaftaran Tanah.....</b>	<b>23</b>
<b>B. Kepastian Hukum .....</b>	<b>32</b>
<b>C. Prinsip Kehati-hatian Badan Pertanahan Nasional (BPN) .....</b>	<b>37</b>
<b>D. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) .....</b>	<b>38</b>
<b>BAB III PROFIL KABUPATEN GUNUNGGKIDUL DAN KANTOR PERTANAHAN GUNUNGGKIDUL, PRINSIP KEHATI-HATIAN, DAN DATA PTSL DI KABUPATEN GUNUNGGKIDUL .....</b>	<b>42</b>
<b>A. Profil Kabupaten Gunungkidul dan Kantor Pertanahan Gunungkidul</b>	<b>42</b>

<b>B. Prinsip Kehati-hatian BPN di Kabupaten Gunungkidul.....</b>	<b>52</b>
<b>C. Data PTSL di Kabupaten Gunungkidul.....</b>	<b>53</b>
<b>BAB IV ANALISIS TERHADAP PELAKSANAAN PRINSIP KEHATI-HATIAN BPN DALAM PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH PADA PROGRAM PTSL DAN IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN GUNUNGKIDUL.....</b>	<b>60</b>
<b>A. Analisis Pelaksanaan Prinsip Kehati-hatian dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Pada Program PTSL di Kabupaten Gunungkidul.....</b>	<b>60</b>
<b>B. Implementasi dari Prinsip Kehati-hatian pada Pendaftaran Tanah melalui Program PTSL .....</b>	<b>65</b>
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>70</b>
<b>A. Kesimpulan.....</b>	<b>70</b>
<b>B. Saran .....</b>	<b>71</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>73</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>77</b>

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting untuk kehidupan manusia seperti tempat tinggal, lahan pertanian atau melakukan kegiatan usaha. Dilihat dari aktivitas masyarakat yang semakin hari semakin memanfaatkan tanah, maka kondisi masyarakat dituntut untuk mengikuti perkembangan dinamika pembangunan dan perkembangan zaman. Begitu pentingnya tanah bagi manusia, segala aktivitas dilakukan di atas tanah dan manusia selalu berhubungan erat dengan tanah.

Oleh karena itu tanah merupakan salah satu pemicu timbulnya sengketa dalam masyarakat. Sebagian masyarakat akan menggunakan berbagai cara untuk mendapatkan atau menguasai tanah walaupun dilakukan dengan cara yang melanggar hukum. Sehingga perlu adanya kepastian hukum hak atas tanah sebagai jaminan bahwa tanah tersebut sudah dimiliki oleh perorangan maupun badan hukum.

Untuk melindungi kepentingan masyarakat dalam menjamin kepastian hukum dalam kepemilikan hak-hak atas tanah terdapat pada Pasal 19 ayat (1)

Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa:<sup>1</sup>

“untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”

Selain diatur dalam UUPA Pendaftaran tanah juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah kemudian disempurnakan dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Indonesia.<sup>2</sup> Adanya peraturan tersebut diharapkan pendaftaran tanah dapat dilaksanakan dengan baik agar menciptakan kepastian hukum dan mengurangi sengketa tanah antar pemilik tanah. Pendaftaran tanah menurut pasal 1 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

“rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian sertifikat, sebagai surat tanda bukti hanya bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun termasuk pemberian sertifikat sebagai tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Undang-Undang No 15 Tahun 1960 tentang UUPA

<sup>2</sup> <https://ngada.org/> diakses pada Rabu 21 Oktober 2020 pukul 14.30

<sup>3</sup> Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997

Asas yang digunakan dalam pendaftaran tanah yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.<sup>4</sup> Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah meliputi pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kegiatan Pendaftaran Tanah diatur dalam PP Nomer 24 Tahun 1997 yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.<sup>5</sup>

Pendaftaran tanah dilakukan oleh Pemerintah, yaitu Badan Pertahanan Nasional (BPN) untuk mendaftarkan bidang tanah yang belum bersertifikat berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilakukan di wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN, sedangkan pendaftaran tanah sporadik dilakukan atas kemauan pemilik bidang tanah yang belum terdaftar. Kurang adanya pemahaman tentang pendaftaran tanah ini mengakibatkan minimnya kepemilikan sertifikat tanahnya.

---

<sup>4</sup><https://www.slideshare.net/nisa1791/hukum-agraria-pendaftaran-tanah> diakses pada Rabu, 21 Oktober 2020 pukul 15.42

<sup>5</sup> Mikha Ch. Kaunang, "Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997", *Lec Crime*, Vol. V:4 (April-Juni 2016)



Untuk mempercepat pembaharuan agraria guna menjamin pemerataan kepemilikan tanah dan konflik tanah, BPN menyelenggarakan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Program ini digunakan untuk mengurangi adanya masalah sengketa tanah dan besar anggaran akan dibiayai oleh Pemerintah yang berasal dari berbagai macam sumber.

PTSL merupakan salah satu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia dalam satu wilayah kabupaten/kelurahan atau yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran fisik dan data yuridis mengenai salah satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.<sup>6</sup> Salah satu sasaran dari program ini adalah Kabupaten Gunungkidul.

Kabupaten Gunungkidul memiliki luas wilayah 1.485,36 km<sup>2</sup> atau sekitar 46,63% dari luas wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta. Kabupaten

---

<sup>6</sup> Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 2017

Gunungkidul dibagi menjadi 18 Kecamatan, 144 kalurahan, dan 1.431 padukuhan.<sup>7</sup> Gunungkidul mendapatkan jatah 173.686 PTSL yang maksimal harus selesai pada tahun 2020. Pada tahun 2019, telah diselesaikan sebanyak 149.500 tanah yang sudah disertifikatkan dan sisanya yaitu 24.186 akan diselesaikan pada tahun 2020.<sup>8</sup>

Wilayah Kabupaten Gunungkidul yang sangat luas masih banyak orang atau badan hukum yang belum mendaftarkan tanahnya, sehingga minimnya sertifikat hak milik atas tanah. Adanya program ini orang atau badan hukum dapat mendaftarkan tanahnya agar mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah. Pemerintah memberikan target pada setiap daerah yang ikut serta dalam program PTSL. Sehingga hanya beberapa orang/badan hukum yang memenuhi syarat saja yang dapat mengikuti.

Pada setiap wilayah diberikan target kurang lebih 100 tanah yang harus disertifikatkan. Untuk itu BPN membentuk Panitia Adjudikasi dan satuan tugas (Satgas). Panitia Adjudikasi akan dibantu oleh satgas fisik, satgas yuridis dan satgas administratif. Dalam pengumpulan data fisik dan data yuridis, Kepala Kantor Pertanahan harus memastikan kesesuaian data yang dihasilkan dari

---

<sup>7</sup> <https://gunungkidulkab.go.id/> diakses pada Kamis, 22 Oktober 2020 pukul 16.27

<sup>8</sup> <https://www.infogunungkidul.com/ribuan-pts-l-gunungkidul-dirampungkan-2020/>

kegiatan PTSL dengan data elektronik dan aplikasi KKP. Setelah itu untuk keperluan pembuktian hak, panitia adjudikasi PTSL melakukan penelitian.<sup>9</sup>

Dilihat sengketa tanah juga terjadi karena adanya ketidak tertiban administrasi pertanahan baik pemilik tanah, kalurahan, maupun Kantor Pertanahan sebagai lembaga yang berwenang di bidang pertanahan. Masih banyak senketa mengenai tapal batas dan tumpang tindih.<sup>10</sup> Oleh karena itu Kepala Kantor Pertanahan harus menerapkan prinsip kehati-hatian untuk meminimalisir kesalahan.<sup>11</sup>

Adanya program PTSL, maka orang atau badan hukum yang belum memiliki sertifikat bisa mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah, di mana sertifikat tersebut dapat dijadikan sebagai kekuatan hukum apabila terjadi sengketa mengingat dalam penerbitan sertifikat tersebut menyangkut hak orang banyak dan menilai tanah yang tidaklah murah. Dalam penelitian ini tidak semua wilayah di Kabupaten Gunungkidul akan penulis teliti, namun hanya beberapa Daerah saja seperti, Padukuhan Bulurejo, Kalurahan Playen, dan Kalurahan Terbah.

---

<sup>9</sup> Mira Novana Ardani, "Peran Kantor Pertanahan dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap", *Jurnal Gema Keadilan*, Vol. 6:1 (Juni 2019), hlm 56

Berdasarkan hal tersebut maka penulis tertarik untuk menyusun skripsi yang berjudul **“PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN BPN DALAM MENERBITKAN SERTIFIKAT TANAH PADA PROGRAM PTSL DI KABUPATEN GUNUNGKIDUL”**

### **B. Rumusan Masalah**

1. Apakah BPN Gunungkidul telah menerapkan prinsip kehati-hatian pada program PTSL di Kabupaten Gunungkidul?
2. Apa implikasi dari prinsip kehati-hatian pada pendaftaran tanah di Kabupaten Gunungkidul melalui program PTSL?

### **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan rumusan masalah, maka penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui apakah BPN Gunungkidul telah menerapkan prinsip kehati-hatian pada program PTSL di Kabupaten Gunungkidul
2. Mengetahui tentang implikasi dari prinsip kehati-hatian pada pendaftaran tanah di Kabupaten Gunungkidul melalui program PTSL.

#### **D. Manfaat Penelitian**

1. Sebagai bahan dalam memberikan pengetahuan dan pemahaman mengenai prinsip kehati-hatian BPN dalam penerbitan sertifikat tanah pada program PTSL di Kabupaten Gunungkidul
2. Dapat dijadikan kajian masyarakat dalam bidang pertanahan
3. Dapat memberikan pengetahuan bagi masyarakat akan pentingnya kepastian hukum dalam bidang pertanahan.

#### **E. Telaah Pustaka**

Berdasarkan penelusuran berbagai kepustakaan, penulis menemukan tulisan yang membahas terkait pendaftaran tanah melalui Program Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Gunungkidul. Adapun penelitian tersebut antara lain:

Jurnal yang ditulis oleh Synthia R.E dan Iswantoro dengan judul “Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Gunungkidul Tahun 2018” menjelaskan bahwa pada tahun 2018 pelaksanaan PTSL di Kabupaten Gunungkidul mengalami hambatan, terutama saat dilaksanakan pengukuran tanah yang mengakibatkan asas kontradiktur tidak terpenuhi. Pada asas ini masih ada

pemilik tanah yang menggunakan batas sementara yaitu pohon/kayu sehingga batas tanahnya tidak jelas dan menyulitkan petugas dalam melakukan pengukuran, tidak hadirnya pada pihak pada saat pengukuran yang disebabkan oleh adanya penguasaan bidang tanah oleh pihak luar/berpindah tangannya kepimilikan bidang tanah oleh pihak luar daerah.<sup>12</sup>

Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian yang akan penulis tulis adalah penulis akan lebih menekankan ketelitian dan kehati-hatian BPN dalam memeriksa syarat-syarat formal yang harus dipenuhi jika dilihat dari banyaknya masyarakat yang ikut serta dalam program PTSL.

Skripsi yang ditulis oleh Hanida Gayuh Saena dengan judul “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017” menjelaskan bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Sleman dan faktor apa saja yang menghambat Pelaksanaan Pendaftaran Sistem Lengkap. Secara umum pelaksanaan program PTSL sudah berjalan dengan baik, namun ada beberapa

---

<sup>12</sup> Synthia R.E dan Iswantoro, “Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Gunungkidul Tahun 2018”, *Jurnal Supremasi Hukum*, Vol 8:2, (Desember 2019)

kendala yang dialami. Kendala yang dominan saat melaksanakan program ini adalah keterbatasannya tenaga pelaksana dan terbatasnya waktu yang ditentukan.<sup>13</sup>

Dalam skripsi ini penulis akan lebih menekankan pada implikasi program PTSL yang dilaksanakan di Kabupaten Gunungkidul.

Skripsi yang ditulis oleh Karina Gita Sahprada dengan judul “Pendaftaran Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Bandar Lampung” yang membahas tentang pelaksanaan PTSL meliputi: penetapan lokasi PTSL, pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi PTSL, penyuluhan, pengumpulan data fisik dan yuridis bidang tanah serta pembuktian hak, penerbitan keputusan pemberian atau pengakuan hak atas tanah, pembukuan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah serta penyerahan sertifikat hak atastanah. Hambatan BPN Kota Bandar Lampung dalam pelaksanaan PTSL yaitu adanya rasa keberatan dari para pihak lain terhadap pendaftaran tanah melalui program ini, pemohon sulit untuk melengkapi persyaratan permohonan

---

<sup>13</sup> Hanida Gayuh Saena, “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017”, *Skripsi* (Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2018)

pendaftaran PTSL, dan masih rendahnya pemahaman masyarakat terhadap hukum di bidang pertanahan.<sup>14</sup>

Perbedaan dengan penelitian yang penulis akan tulis yaitu penulis akan membahas tentang pelaksanaan PTSL pada pengumpulan dan cara pemeriksaan dokumen atau syarat-syarat yang harus diperiksa oleh BPN, selain itu penulis juga akan membahas tentang implikasi program PTSL di Kabupaten Gunungkidul.

Skripsi Maria Ardita Soemoharmanto yang berjudul “Prinsip Kehati-hatian Dalam Penerbitan Sertifikat Hak atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo” yang menjelaskan bahwa penerapan system kehati-hatian dalam penerbitan sertifikat tanah oleh kantor BPN Kabupaten Sidoarjo belum dilaksanakan dengan baik, karena pada saat dilaksanakannya penerbitan sertifikat hanya sebatas memperhatikan aspek administrative dan persyaratan formal saja sehingga menyebabkan sengketa dimana terdapat dua sertifikat hak

---

<sup>14</sup> Karina Gita Sahprada, “Pendaftaran Tanah Melalui Pogram Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Bandar Lampung”, *Skripsi* (Lampung: Fakultas Hukum Universitas Lampung, 2018)



atastanah yang dikeluarkan dalam kurun waktu yang berbeda namun objek dan lokasinya sama.<sup>15</sup>

Perbedaan penelitian yang akan penulis tulis yaitu penulis akan membahas prinsip kehati-kehatian BPN dalam penerbitan sertifikat tanah pada program PTSL di Kabupaten Gunungkidul.

## **F. Kerangka Teoritik**

### **1. Good Government**

Good government merupakan segala upaa untuk mewujudkan suatu pemerintahan yang baik<sup>16</sup>. Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan instansi pemerintah yang memiliki wewenang untuk mengeluarkan sertifikat hak milik atas tanah, maka dari itu BPN harus menerapkan asas-asas pemerintahan yang baik.

---

<sup>15</sup> Maria Ardita Soemoharmanto, "Prinsip Kehati-hatian Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo", *Skripsi* (Surakarta: Fakultas Hukum Univertas Sebelas Maret Surakarta, 2008)

<sup>16</sup> Muhammad Ilham Arisaputra, "Penerapan Prinsip-prinsip *Good Governance* dalam Penyelenggaraan Reforma Agraria di Indonesia", *Jurnal Yuridika*, Vol. 3:2 (Desember 2019), hlm. 41.

## 2. AAUPL

Asas-asas umum pemerintahan adalah asas yang menjunjung tinggi norma kesusilaan, kepatutan dan aturan hukum. Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Layak (AAUPL) dimuat pada UU Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN). AAUPL hanya ditujukan untuk pemerintah dalam arti sempit, sesuai dengan istilah “*bestur*” pada *algemen beginselen van behorlijk bestuur* (AAUPL), bukan *regering* atau *overheid* yang mengandung arti pemerintahan dalam arti luas.<sup>17</sup>

AAUPL berfungsi sebagai pegangan pejabat administrasi negara dalam menilai tindakan administrasi negara, dan sebagai dasar pengajuan gugatan bagi penggugat. Sebagian besar asas-asas umum pemerintahan yang layak masih merupakan asas-asas yang tidak tertulis, abstrak dan dapat digali dalam praktik kehidupan masyarakat, namun Sebagian sudah menjadi kaidah hukum tertulis dan terpencair dalam berbagai peraturan hukum positif.

---

<sup>17</sup> Rochati Mahfiroh, “Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Layak (AAUPL) sebagai Dasar Pembatalan Keputusan Tata Usaha Negara Sengketa Kepegawaian di Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta Tahun 2000-2010”, *Skripsi* (Yogyakarta: Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri, 2013)

### 3. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yang diwujudkan dalam bentuk system pendaftaran tanah positif karena untuk kepentingan kepastian hukum atas tanah-tanah yang terdaftar

Pendaftaran tanah berasal dari istilah *kadaster* yang berarti suatu daftar umum di mana nilai dan sifat-sifat dari benda tetap diuraikan.<sup>18</sup> Pengertian pendaftaran tanah tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang dikenal sebagai *Rechts Cadaster/Legal Cadaster*. Ada juga *Fiscaal Cadaster*, di mana pendaftaran tanah bertujuan untuk menetapkan wajib pajak atas tanah, yang disebut dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).<sup>19</sup> Jaminan hukum yang diwujudkan dalam pendaftaran tanah meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak yang menghasilkan Sertifikat.

---

<sup>18</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Jakarta:Kencana., 2019), hlm. 2.

<sup>19</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hlm 2.

Menurut Soedikno Mertokusumo pendaftaran tanah memiliki 2 asas, yaitu:<sup>20</sup>

a. *Asas Specialiteit*

Asas ini berarti pelaksanaan pendaftaran tanah itu dilaksanakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan dan pendaftaran peralihan. Maka dari itu dalam asas ini pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum terhadap hak atastanah berupa data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.

b. *Asas Openbaarheid (Asas Publisitas)*

Dalam asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atastanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atastanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum diterbitkannya sertifikat, sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang atau sertifikat yang rusak.

---

<sup>20</sup> Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, (Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka., 1998), hlm, 99.

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah memiliki beberapa asas, yaitu:

1. Asas sederhana
2. Asas aman
3. Asas terjangkau
4. Asas mutakhir
5. Asas terbuka

Adapun dokumen yang diperlukan dalam pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu

- a. Daftar tanah
- b. Surat ukur
- c. Daftar nama
- d. Buku tanah

Tujuan diadakannya pendaftaran tanah adalah:<sup>21</sup>

- a. *Fiscal cadastre*, adalah pendaftaran tanah dalam rangka untuk pemungutan pajak

---

<sup>21</sup> Aartje Tehupeior, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Raih Asa Sukses., 2012), hlm, 11

- b. *Legal cadastre* atau *rechts kadaster*, adalah pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atastanah

Sistem pendaftaran tanah dibagi menjadi dua, yaitu:

- a. Sistem publikasi positif yaitu apa yang terkandung dalam buku tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak, maka dari itu pihak ketiga yang dapat bertindak atas bukti-bukti tersebut. Ciri dari sistem publikasi positif ini pejabat pelaksana bertindak secara aktif dan yang dicari adalah kebenaran materiil.
- b. Sistem publikasi negatif, digunakan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya, oleh karena itu pemegang hak akan selalu dapat menuntut Kembali haknya walaupun sudah terdaftar atas nama orang lain. Ciri dari system ini yaitu pejabat pelaksana bertindak secara pasif dan yang dicari adalah kebenaran formal.<sup>22</sup>

#### 4. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa dimana setelah diterbitkan sertifikat selama lima tahun dan tidak ada

---

<sup>22</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cet.2, (Jakarta:Kencana, 2010), hlm 263

keberatan dari pihak manapun, maka tidak boleh dibuat sertifikat baru atas tanah yang sama. Dalam Pasal 9 UUPA mengatakan sertifikat adalah sebagai alat pembuktian yang kuat, sehingga setiap orang dapat memperlakukan tentang kebenaran sertifikat tanahnya dan jika dia dapat membuktikan ketisakbenaran dari hak atas tanah tersebut maka dapat dibatalkan oleh pengadilan dan kepala BPN dapat memerintahkan hal itu.

Ada dua aspek pembuktian kepemilikan tanah agar dapat dikatakan kuat dan sempurna, yaitu:

- a. Bukti surat yang di dalamnya terdapat empat hal pokok yang harus dipenuhi yaitu:
  - 1) Status dan dasar hukum
  - 2) Identitas pemegang hak atau yang dikenal dengan kepastian subjek
  - 3) Letak dan luas objek tanah atau kepastian objek
  - 4) Prosedur penerbitan<sup>23</sup>
- b. Bukti fisik untuk kepastian bahwa orang yang bersangkutan benar-benar menguasai secara fisik tanah tersebut dan menghindari dua

---

<sup>23</sup> Fandri Entiman Nae, "Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat", *Lex Privatum*, Vol.1:5 (November 2013), hlm. 58.

penguasaan hak yang berbeda. Hal tersebut diperkuat dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1).

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan dilakukan dengan cara meneliti secara langsung di lapangan atau tempat yang akan dijadikan objek penelitian. Objek yang akan dijadikan penelitian adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kabupaten Gunungkidul guna untuk memperoleh data dan informasi tentang penerapan prinsip kehati-hatian yang digunakan dalam pendaftaran tanah pada program PTSL. Selain itu penulis juga akan melakukan penelitian lapangan di Kalurahan Kepek khususnya Padukuhan Bulurejo, Kalurahan Playen, dan Kalurahan Terbah.

### **2. Sifat Penelitian**

Penelitian ini bersifat kualitatif, dimana data yang didapat menggunakan analisis, dan landasan teori yang harus sesuai dengan fakta di lapangan.



### 3. Metode Pendekatan

Bedasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian di atas, maka metode pendekatan yang akan digunakan adalah yuridis empiris. Pendekatan ini dilakukan untuk menganalisa sejauh mana aturan/hukum yang berlaku secara efektif. Dalam hal ini landasan yuridis yang digunakan adalah asas kehati-hatian BPN dalam penerbitan sertifikat, sedangkan empirisnya digunakan untuk menganalisa sejauh mana asas tersebut diterapkan.

### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang digunakan untuk mendapatkan data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### a. Wawancara

Teknik ini dilakukan dengan cara melakukan tanya jawab dengan responden untuk memperoleh informasi berupa fakta-fakta, pendapat, persepsi, atau informasi lainnya yang dibutuhkan oleh penulis.

Dalam hal ini penulis menentukan subjek-subjek yang akan dijadikan sumber data dalam penelitian ini, yaitu:

- 1) Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gunungkidul

- 2) Kepala Padukuhan dusun Bulurejo, Saptosari
- 3) Kepala Kalurahan Playen
- 4) Kepada Kalurahan Terbah

b. Dokumentasi

Teknik dikumentasi ini dilakukan dengan cara pengumpulan data-data tertulis, maupun foto-foto yang diambil saat penulis melakukan penelitian ke lapangan.

#### **H. Sistematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan ini terdiri dari lima bab. Hal ini dibuat agar penulis lebih mudah untuk membahas masalah yang diangkat, maka perlu disusun sebuah sistematika pembahasan, sebagai berikut:

Bab Pertama yaitu pendahuluan yang terdiri dari sub bab latar belakang yang menjadi alasan penelitian, rumusan masalah yang merupakan permasalahan yang akan diangkat, tujuan, manfaat, tujauan Pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab Kedua berisi tentang Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah, Kepastian Hukum, Prinsip Kehati-hatian BPN, dan Program PTSL.

Bab Ketiga yaitu Hasil Penelitian yang berisi profil Kabupaten Gunungkidul dan Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul, prinsip kehati-hatian BPN di Kabupaten Gunungkidul, dan data PTSL di Kabupaten Gunungkidul.

Bab Keempat yaitu Pembahasan yang berisi Analisa terhadap hasil mengenai penerapan asas kehati-hatian BPN Gunungkidul dalam penerbitan sertifikat tanah pada program PTSL dan implikasi dari prinsip kehati-hatian pada pendaftaran tanah di Kabupaten Gunungkidul melalui program PTSL.

Bab Kelima berupa penutup yang berisi kesimpulan dari seluruh pembahasan yang diuraikan dalam bab pertama sampai bab keempat. Kesimpulan ini akan menjawab rumusan masalah yang telah diangkat oleh penulis. Selain itu, bab ini juga memuat saran-saran yang diharapkan dapat menyelesaikan permasalahan yang terjadi.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian di atas mengenai penerapan prinsip kehati-hatian BPN dalam penerbitan sertifikat dan implementasi pendaftaran tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap, maka dapat disimpulkan bahwa:

- a. BPN (Badan Pertanahan Nasional) Gunungkidul telah menerapkan prinsip kehati-hatian dalam penerbitan sertifikat pada program PTSL diantaranya melakukan pengecekan kevaliditasan data yuridis dan data fisik, selain itu juga melakukan verifikasi sertifikat tunggal agar tidak terjadi tumpang tindih sertifikat.

Pada tahap penerbitan sertifikat prinsip kehati-hatian masih kurang diperhatikan, karena dalam hal ini saat dilakukan penerbitan sertifikat masih ada beberapa sertifikat yang mengalami kesalahan dalam penulisan nama, alamat, tempat, tanggal lahir, dll.

- b. Implikasi dari pendaftaran tanah melalui program PTSL yaitu pada saat pengecekan data BPN Gunungkidul dibantu oleh Pokmas yang terdiri dari perangkat desa masyarakat sekitar. Apabila terjadi kesalahan Pokmas yang

akan memberitahukan kepada warganya agar melakukan pembenaran pada data yang salah. Masyarakat lebih mengerti bahwa pendaftaran tanah sangat penting guna untuk mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki. Selain itu masyarakat semakin sadar bahwa pentingnya sertifikat sebagai alat bukti untuk mengurangi sengketa tanah terutama dalam hal waris. Prinsip kehati-hatian ini juga memudahkan Kantor Pertanahan maupun Pemerintah Daerah dalam mendapatkan sertifikat tunggal karena BPN melakukan verifikasi sertifikat tunggal.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya, maka penyusun memeberikan saran kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul, Pemeruntah Daerah maupun masyarakat, agar pelaksanaan PTSL pada tahun berikutnya dapat dilaksanakan dengan baik.

Adapun saran-saran yang penulis sampaikan yaitu:

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul harus lebih meningkatkan sosialisasi untuk memberikan informasi kepada masyarakat baik mengenai informasi pendaftaran tanah, syarat-syarat yang harus dipenuhi pemohon, dan biaya yang dibebankan oleh pemohon.
2. Kantor Pertanahan lebih meningkatkan kinerjanya dalam penginputan data agar tidak terjadi kesalahan saat sertifikat sudah diterbitkan. Hal ini perlu

diperhatikan karena berkaitan dengan sertifikat sebagai alat bukti dan hak seseorang untuk mendapatkan kepastian hukum hak atas tanahnya.

3. Untuk Kantor Kalurahan, perlunya koordinasi dengan warga masyarakat dengan cara melakukan pendekatan secara intensif kepada warga yang masih kurang pemahaman dan kurang antusias dengan adanya program PTSL.
4. Untuk masyarakat berikutnya yang akan mengikuti program PTSL, apabila diadakan kegiatan penyuluhan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul lebih baik datang dan tidak diwakilkan, sehingga setelah diadakan penyuluhan masyarakat dapat melakukan persiapan.
5. Saat pengumpulan berkas yang dibutuhkan dalam program PTSL agar masyarakat lebih diperiksa Kembali apakah sudah jelas atau belum, untuk mengantisipasi adanya kesalahan dalam penginputan data karena kurang jelasnya data yang dikumpulkan.
6. Untuk mahasiswa yang ingin melakukan penelitian mengenai PTSL, PTSL merupakan kegiatan rutin yang diadakan oleh pemerintah. Pelaksanaan PTSL di setiap daerah memiliki ciri khas masing-masing, sehingga permasalahan-permasalahan yang ditemukan berbeda dengan penelitian sebelumnya.

## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Undang-Undang

Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

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

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

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

### 2. Buku

A. P. Parlindungan, 1993, *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar Maju

A. P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju

A.P. Parlindungan, 1990, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung

- Harsono, Boedi, 2003, *Hukum Tanah, Jaminan Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta:Djambatan
- Harsono, Boedi, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta:Djambatan
- Hatugalung, Arie S, 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia
- Herman, Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Bandung: Mandar Maju
- Mertokusumo, Soedikno, 1998, *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta:Karunika-Universitas Terbuka Pemda. Bandung: Mandar Maju
- Santoso, Urip, 2010, *Hukum Agraria dan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Putra-Damedia
- Santoso, Urip, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Cet.2*. Jakarta: Kencana
- Santoso, Urip, 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Soerodjo, Irawan, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arloka
- Sugiharto, Umar Said dan Suratman. (Et.al), 2015, *Hukum Pengadaan Tanah*. Malang:Setara Press
- Sumarjo, Maria S.W, 2001, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi & Implementasi*, (Jakarta:Kompas Media Nusantara)



Sutedi, Adrian, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Ed. 1. Cet.2. Jakarta: Sinar Grafika

Sutedi, Andrian, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika

Tehupeiory, Aartje, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Raih Asa Sukses

Waskito dan Hadi Arnowo, 2019, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta:Kencana

### 3. Jurnal

Arisaputra, Muhammad Ilham, Penerapan Prinsip-prinsip *Good Governance* dalam Penyelenggaraan Reforma Agraria di Indonesia, *Jurnal Yuridika*, Vol. 3 Nomor 2 Desember 2019

Fandri Entiman Nae, Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat, *Lex Privatum*, Vol 1 Nomor 5 November 2013

Mikha Ch. Kaunang, Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Lec Crime*, Vol V Nomor 4 April-Juni 2016

Mira Novana Ardani, Peran Kantor Pertanahan dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, *Jurnal Gema Keadilan*, Vol. 6:1 Juni 2019)

R.E, Synthia dan Iswantoro, Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Gunungkidul Tahun 2018, *Jurnal Supremasi Hukum*, Vol 8 Nomor 2 Desember 2019

### 4. Internet

<https://gunungkidulkab.go.id/>

<https://ngada.org/>

<https://www.infogunungkidul.com/ribuan-ptsl-gunungkidul-dirampungkan-2020/>

<https://www.slideshare.net/nisa1791/hukum-agraria-pendaftaran-tanah>

## 5. Skripsi

- Hanida Gayuh Saena, “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017”, Yogyakarta, Skripsi, Universitas Islam Indonesia, Fakultas Hukum, 2018
- Karina Gita Sahprada, “Pendaftaran Tanah Melalui Pogram Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Bandar Lampung”, Lampung, Universitas Lampung, Skripsi, Fakultas Hukum 2018
- Maria Ardita Soemoharmanto, “Prinsip Kehati-hatian Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo”, Surakarta, Skripsi, Univertas Sebelas Maret, Fakultas Hukum, 2008
- Rochati Mahfiroh, “Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Layak (AAUPL) sebagai Dasar Pembatalan Keputusan Tata Usaha Negara Sengketa Kepegawaian di Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta Tahun 2000-2010”, Yogyakarta, Skripsi, Universitas Islam Negeri, Fakultas Syariah dan Hukum, 2013