

TESIS

PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP TERHADAP TANAH TIDAK TERDAFTAR SEBAGAI UPAYA PERCEPATAN REFORMA AGRARIA DI WILAYAH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TAPIN



Diajukan Oleh :

AHMAD HUMAIDUL HIZA, S.H.

2220216310067

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN,
RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
BANJARMASIN
2024**

**PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP TERHADAP
TANAH TIDAK TERDAFTAR SEBAGAI UPAYA
PERCEPATAN REFORMA AGRARIA DI WILAYAH
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TAPIN**

Tesis

Untuk memperoleh gelar Magister

Dalam Program Magister Ilmu Kenotariatan

Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat

Diajukan oleh

AHMAD HUMAIDUL HIZA, S.H.

2220216310067

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN, RISET DAN
TEKNOLOGI**

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

FAKULTAS HUKUM


PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

BANJARMASIN

2024

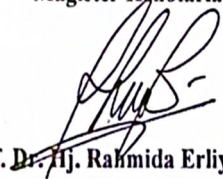
Tesis ini
Telah Diperiksa dan Disetujui
Pada Tanggal

PEMBIMBING



Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.
NIP. 19610619 198603 1 015

Diketahui oleh
Koordinator Program Studi
Magister Kenotariatan



Prof. Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.
NIP. 19730420 200312 2002

Diketahui Oleh
Dekan Fakultas Hukum



Prof. Dr. Achmad Faisal, S.H., M.H.
NIP. 19750615 200312 1 001

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ahmad Humaidul Hiza, S.H.
NIM : 2220216310067
Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Lambung Mangkurat Banjarmasin
Judul Tesis : PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP
TERHADAP TANAH TIDAK TERDAFTAR SEBAGAI
UPAYA PERCEPATAN REFORMA AGRARIA DI
WILAYAH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN
TAPIN

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Tesis yang saya buat ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan bebas dari unsur plagiatisme.
2. Pada penulisan tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari diketahui tesis ini terbukti meniru atau menjiplak hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi sebagai akibat dari perbuatan tersebut.

Banjarmasin, 27 Juni 2024
Yang membuat Pernyataan



Ahmad Humaidul Hiza, S.H.



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
PASCASARJANA**

SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

NOMOR : 368/UN8.4/SE/2024

Sertifikat ini diberikan kepada:

Ahmad Humaidul Hiza

Dengan Judul Tesis :

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Tanah Tidak Terdaftar
Sebagai Upaya Percepatan Reforma Agraria di Wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin

Telah dideteksi tingkat plagiasinya dengan kriteria toleransi $\leq 20\%$, dan
dinyatakan Bebas dari Plagiasi.

Banjarmasin, 22 Juli 2024
Direktur,



Prof. Dr. Ir. Danang Bijatmoko, M.Si.

NIP 196805071993031020



RINGKASAN

PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP TERHADAP TANAH TIDAK TERDAFTAR SEBAGAI UPAYA PERCEPATAN REFORMA AGRARIA DI WILAYAH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TAPIN

Oleh :

**Ahmad Humaidul Hiza¹, Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H.,M.Hum²
Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat, 102 Halaman**

Tanah adalah sumber daya vital yang diamanatkan oleh Tuhan dan memiliki peran penting dalam kehidupan manusia, terutama dalam aspek kesejahteraan dan kemakmuran. Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, negara bertanggung jawab atas pengelolaan bumi, air, dan kekayaan alam untuk kemakmuran rakyat. Hal ini dijadikan dasar dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan diperkuat dengan berbagai peraturan pemerintah seperti PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah adalah proses sistematis dan berkelanjutan yang mencakup pengumpulan, pengolahan, dan pemeliharaan data fisik dan yuridis untuk memastikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemilik hak atas tanah.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui keabsahan sertifikasi massal dari program PTSL terhadap tanah tidak terdaftar yang di daftarkan atas nama aparat desa guna memenuhi target dan percepatan PTSL dan Untuk mengetahui perlindungan hukumnya mengenai tanah yang sudah disertifikasi pada program PTSL terhadap tanah tidak terdaftar yang pemilik sejati tidak ada di Desa Margasari Hilir

Jenis Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang mengkaji norma-norma hukum. Kemudian Penulis sependapat dengan Peter Mahmud Marzuki mengenai istilah *legal research* atau bahasa Belanda *rechtsonderzoek*, dimana penelitian hukum pada dasarnya selalu normatif. Dimana *legal research* berarti mencari dan menemukan kebenaran koherensi. Peneliti memilih tipe *Theoretical Research* atau Penelitian Teori, yaitu penelitian yang mengadopsi pengertian yang lebih lengkap mengenai konsep dasar prinsip-prinsip hukum dan gabungan efek dari serangkaian aturan dan prosedur yang menyentuh area tertentu dalam suatu kegiatan.

Dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan, dengan pendekatan tersebut peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu

¹ Ahmad Humaidul Hiza

² Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H.,M.Hum

yang sedang dicoba untuk di cari jawabannya. Dalam penelitian ini, pendekatan penelitian yang peneliti gunakan adalah pendekatan: *Statue Approach* (Pendekatan Undang-Undang dan *Conceptual Approach* (Pendekatan Konsep), Jenis Bahan hukum sekunder bisa meliputi buku teks, kamus (terkhusus pada kamus hukum), dan jurnal hukum, Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut Undang-Undang Dasar Tahun 1945;

Hasil pembahasan yakni Bahwa Pada pokoknya tidak ada kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah belum terdaftar, bahwa kepastian hukum, keabsahan dan perlindungan hukum baru akan tercipta setelah suatu bidang tanah didaftarkan. Namun sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia memberikan suatu upaya perlindungan bagi pemilik hak atas tanah yang belum terdaftar, dengan terbukanya kesempatan untuk mengajukan keberatan maupun gugatan di Pengadilan. Bahwa ada kesempatan bagi pemilik hak atas tanah belum terdaftar kemudian didaftarkan tanahnya ke sertifikasi massal program PTSL, yang merasa bahwa haknya terlanggar oleh hak orang lain, baik disebabkan mal administrasi yang terjadi karena mal administrasi perangkat Pemerintah Desa maupun sebab lainnya. Upaya pemerintah untuk memberikan suatu bentuk perlindungan dan jaminan akan adanya kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi seseorang ialah dengan dilakukannya suatu pendaftaran hak atas tanah sebagaimana rumusan pasal 19 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-pokok Agraria. Bentuk perlindungan hukum terhadap hak-hak rakyat atas tanah dalam pembangunan adalah untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya. perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah serta perlindungan hukum terhadap pemilik tanah belum terdaftar dari PTSL, negara patut melindungi pemegang sertifikat hak atas tanah karena adanya itikad baik pemegangnya dan adanya keputusan negara menerbitkan sertifikat sebagai bukti hak atas tanah yang tidak patut dibatalkan negara tanpa santunan, untuk itu perlu adanya aturan hukum administrasi negara dan pelaksanaannya yang sah, benar dan tepat sehingga perlindungan hukum patut diberikan kepada pemegang sertifikat hak atas tanah. Akibat hukum atas penerbitan sertifikat tanah pada program PTSL adalah sebagai alat bukti kepemilikan yang sah. Meskipun kepastian hak terjamin, namun sertifikat tersebut bukanlah alat bukti yang mutlak dalam perkara pengadilan dan dapat digugat baik secara perdata, pidana, maupun administrasi karena sistem pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia adalah sistem pendaftaran tanah negatif.

ABSTRAK

PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP TERHADAP TANAH TIDAK TERDAFTAR SEBAGAI UPAYA PERCEPATAN REFORMA AGRARIA DI WILAYAH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TAPIN

Dalam rangka mewujudkan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia, meski telah didukung dengan dikeluarkannya aturan-aturan yang mengatur mengenai pendaftaran tanah, dan dalam rangka percepatan pendaftarannya dilakukan secara sistematis, yang kemudian dinamakan kegiatannya yaitu pendaftaran tanah sistematis lengkap, tetap dimungkinkan adanya hambatan, kendala yang ini dapat merupakan suatu tantangan tersendiri untuk mewujudkan amanah yang terdapat dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA

Jenis Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang mengkaji norma-norma hukum. Kemudian Penulis sependapat dengan Peter Mahmud Marzuki mengenai istilah *legal research* atau bahasa Belanda *rechtsonderzoek*, dimana penelitian hukum pada dasarnya selalu normatif.

Hasil penelitian **Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Tanah Tidak Terdaftar Sebagai Upaya Percepatan Reforma Agraria Di Wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Tapin** Bahwa Tidak ada kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah yang belum terdaftar, karena kepastian hukum, keabsahan, dan perlindungan hukum baru tercipta setelah tanah didaftarkan. Meskipun demikian, sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia memberikan perlindungan bagi pemilik tanah yang belum terdaftar dengan membuka kesempatan untuk mengajukan keberatan atau gugatan di Pengadilan. Pemerintah berupaya memberikan perlindungan dan kepastian hukum atas kepemilikan tanah melalui pendaftaran hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Perlindungan hukum juga diberikan kepada pemegang sertifikat tanah melalui program PTSL, di mana negara berkewajiban melindungi pemegang sertifikat karena adanya itikad baik dan keputusan negara untuk menerbitkan sertifikat tersebut. Namun, meskipun sertifikat tanah adalah alat bukti kepemilikan yang sah, ia tidak bersifat mutlak dalam perkara pengadilan dan dapat digugat secara perdata, pidana, maupun administrasi karena sistem pendaftaran tanah di Indonesia bersifat negatif.

Kata Kunci : Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tanah, Tidak Terdaftar, Percepatan Reforma Agraria

**COMPLETE SYSTEMATIC LAND REGISTRATION OF
UNREGISTERED LAND AS AN EFFORT TO ACCELERATE
AGRARIAN REFORM IN THE LAND OFFICE AREA OF
TAPIN REGENCY**

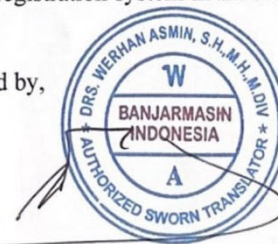
By
Ahmad Humaidul Hiza¹, Djoni S Gozali²
Master of Notary Study Program, Lambung Mangkurat University, 102 pages

ABSTRACT

Keywords: *Complete Systematic Land Registration, Unregistered Land, Acceleration of Agrarian Reform*

In order to realize land registration throughout Indonesia, even though it has been supported by the issuance of regulations governing land registration, and in order to speed up the registration carried out systematically, which is then called the activity, namely complete systematic land registration, it is still possible that there will be obstacles which can be a challenge to realize the mandate contained in Article 19 paragraph (1) of Basic Agrarian Law (UUPA). This type of research is normative legal research which studies legal norms. The results of research on Complete Systematic Land Registration of Unregistered Land as an Effort to Accelerate Agrarian Reform in the Land Office Area of Tapin Regency, there is no legal certainty and legal protection for the owners of unregistered land rights, because legal certainty, validity and legal protection have only been created after land is registered. However, the land registration publication system in Indonesia provides protection for unregistered land owners by opening up the opportunity to file objections or lawsuits in court. The government seeks to provide legal protection and certainty over land ownership through registration of land rights as regulated in Article 19 Paragraph 1 of Law Number 5 of 1960. Legal protection is also provided to land certificate holders through the PTSL program, where the State is obliged to protect certificate holders because there is good faith and the state's decision to issue the certificate. However, even though a land certificate is legal proof of ownership, it is not absolute in court cases and can be sued civilly, criminally or administratively because the land registration system in Indonesia is negative.

Certified by,



Drs. Werhan Asmin, S.H., M.H., M.Div
Authorized Sworn Translator

¹ Student number: 2220216310067

² Supervisor

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan semesta alam Allah SWT, atas rahmat, anugerah dan izin Nya-lah, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini, yang mengambil judul : **PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP TERHADAP TANAH TIDAK TERDAFTAR SEBAGAI UPAYA PERCEPATAN REFORMA AGRARIA DI WILAYAH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TAPIN**, sebagai tugas akhir dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin Kalimantan Selatan.

Selanjutnya dengan seluruh kerendahan hati terhatur segala penghargaan dan salam terima kasih yang sangat tulus kepada berbagai pihak yang telah memberikan bantuan dan dorongan selama ini :

1. Orang Tua dan keluarga yang penulis kasihi dan sayangi, Papa, mama, kakek dan nenek yang mendoakan dan memberikan dukungan selama ini hingga bisa menyelesaikan kuliah dan tugas akhir penelitian tesis ini;
2. Bapak Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H.,M.Hum., selaku Dosen Pembimbing saya yang telah banyak membantu, mengarahkan, membimbing dan memberikan masukan penulis dalam proses penyelesaian tesis ini;
3. Ibu Prof. Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H.,M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
4. Bapak dan Ibu Dosen, selaku penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini;
5. Seluruh Dosen Pengasuh mata kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
6. Segenap Staf Akademik, Kemahasiswaan dan Keuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
7. Teman-teman terkasih dan tersayang tempat bertukar pikiran, berbagi informasi pendapat dan pertemanan yang sangat bermanfaat selama masa

perkuliahan hingga akhir tesis, saya ucapkan terima kasih dan semoga silaturahmi tetap terjalin;

8. Teman-teman di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Angkatan 2022 dan berbagai pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis.

Akhirnya dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari betapa banyak kelemahan dan kekurangan dalam penulisan ini. Namun masih terbersit harapan, tulisan kecil ini dapat memberi manfaat bagi yang memerlukan.

Banjarmasin, 27 Juni 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ahmad Humaidul Hiza, S.H.', is placed over a light blue rectangular stamp.

Ahmad Humaidul Hiza, S.H.

DAFTAR ISI

	<i>Halaman</i>
HALAMAN JUDUL DEPAN	i
HALAMAN JUDUL DALAM	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN	iv
LEMBAR PLAGIASI	v
RINGKASAN	vi
ABSTRAK	viii
UCAPAN TERIMA KASIH	x
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Keaslian Penelitian.....	11
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	14
E. Metode Penelitian	15
F. Tinjauan Teori Dan Tinjauan Pustaka	20
G. Sistematika penulisan.....	41
BAB II KEABSAHAN SERTIFIKASI MASSAL PROGRAM PTSL TERHADAP TANAH YANG DI DAFTARKAN ATAS NAMA APARAT DESA GUNA MEMENUHI TARGET DAN PERCEPATAN PTSL	
A. Pendaftaran Sertifikasi Massal Program PTSL.....	43
B. Tanah Terdaftar Atas Nama Aparat Desa.....	59
C. Pengaturan kedepan Terhadap Tanah yang Terdaftar atas Nama Aparat Desa Program dari sertifikasi PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap).....	70
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM MENGENAI TANAH YANG SUDAH DISERTIFIKASI PADA PROGRAM PTSL	

**TERHADAP TANAH TIDAK TERDAFTAR YANG
PEMILIK SEJATI TIDAK ADA DI DESA MARGASARI
HILIR**

- A. Sertifikasi PTSL Terhadap Tanah Tidak Terdaftar Yang Pemilik Sejati Tidak Ada..... 78
- B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sejati Tanah Tidak Terdaftar PTSL di Desa Margasari Hilir..... 89

BAB IV PENUTUP

- A. Kesimpulan..... 99
- B. Saran..... 101

DAFTAR PUSTAKA