

**PROSPEK PEMBANGUNAN PENATAUSAHAAN PENDAFTARAN TANAH
SISTEM PUBLIKASI POSITIF DI INDONESIA**



Oleh:

Rofiq Laksamana (Ketua)

Koes Widarbo (Anggota)

Sri Widodo (Anggota)

**SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

2020

**PROSPEK PEMBANGUNAN PENATAUSAHAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEM
PUBLIKASI POSITIF DI INDONESIA**

HALAMAN PENGESAHAN

Disusun oleh:

Rofiq Laksamana (Ketua)

Koes Widarbo (Anggota)

Sri Widodo (Anggota)

Telah diseminarkan pada Seminar Hasil Penelitian pada Tanggal Juli 2020
di hadapan *Reviewer*.

Mengetahui

Kepala Pusat Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat

M. Nazir Salim

NIP. 197706012011011001

DAFTAR ISI

<i>HALAMAN PENGESAHAN</i>	<i>ii</i>
<i>BAB I PENDAHULUAN</i>	<i>1</i>
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	9
C.1. Tujuan Penelitian	9
C.2. Manfaat Penelitian.....	10
<i>BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI</i>	<i>12</i>
A. Kajian Terdahulu	12
A.1. Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Negara Lain	14
B. Keaslian Penelitian	19
C. Kerangka Teori.....	20
C.1. Sistem Publikasi yang digunakan UUPA.....	20
C.2. Sistem Publikasi Positif	21
C.3. Ruang lingkup, Azas dan Tujuan Pendaftaran Tanah PP 24/1997	24
C.4. Perbandingan Sistem Publikasi	27
C.5. Ruang Lingkup Pendaftaran Tanah Sistem Publikasi Positif dalam RUU/Pertanahan	28
D. Kerangka Pemikiran	29
1. Persiapan <i>Database</i> Pendaftaran Tanah.....	30
2. Persiapan Konsep Regulasi Sistem (Stelsel) Publikasi Positif	31
<i>BAB III METODE PENELITIAN</i>	<i>32</i>
A. Format Penelitian	32
B. Lokasi atau Obyek Penelitian	33
C. Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan	33
D. Definisi Operasional Konsep atau Variabel	34

E. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data.....	35
F. Analisis Data.....	35
BAB IV HASIL PENELITIAN	37
A. Kementerian ATR/BPN	37
A.1. Direktorat Jenderal Hubungan Hukum	37
A.2. Staf Ahli Bidang Landreform dan Hak Masyarakat Atas Tanah	40
A.3. Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan.....	41
A.4. Pusat Data dan Informasi Pertanahan, LP2B	43
B. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta.....	50
C. Kantor Pertanahan	51
C.1. Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Selatan	51
C.2. Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Utara	52
BAB V PEMBAHASAN	54
A. Persiapan menuju Stelsel Positif	54
A.1. Cakupan Peta Dasar Pertanahan	55
A.2. Jumlah Bidang Tanah Terdaftar	58
A.3. Peringkat <i>Ease of Doing Business</i>	59
A.4. Prasyarat pemberlakuan Stelsel Positif, Prinsip Tirai, Cermin dan Asuransi	62
B. Arah Kebijakan Undang-Undang Pemberlakuan Pendaftaran Tanah Sistem Positif	99
BAB VI PENUTUP	103
A. Kesimpulan	103
B. Rekomendasi	103
DAFTAR PUSTAKA	104
LAMPIRAN.....	<i>Error! Bookmark not defined.</i>

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Persentase Kualitas Data, Buku Tanah, Surat Ukur dan Persil Valid di DKI Jakarta.....	48
Tabel 4.2 Persentase Kualitas Data, Buku Tanah, Surat Ukur dan Persil Valid di Jawa Timur	49
Tabel 5.1. Cakupan Peta Dasar Pertanahan Tahun 2016	56
Tabel 5.2. Cakupan Peta Dasar Pertanahan tahun 2018	57
Tabel 5.3 Jumlah Bidang Tanah Terdaftar di Indonesia	59
Tabel 5.4 Peringkat Ease of Doing Business	60
Tabel 5.5. Peringkat Registering Properties	61
Tabel 5.6 Peringkat Kota Administratif di DKI Jakarta bulan Pebruari.....	67
Tabel 5.7 Peringkat DKI Jakarta bulan Juli.....	68
Tabel 5.8 Persentase Persil Valid Kelurahan di Jakarta Selatan.....	68
Tabel 9 Persentase Buku Tanah valid Kelurahan di Jakarta Selatan.....	69
Tabel 5.10 Persentase Persil Valid Kelurahan di Jakarta Utara	70
Tabel 11 Persentase Buku Tanah valid Kelurahan di Jakarta Utara	71
Tabel 5.12 Jumlah Buku Tanah Valid dan Persil Valid di Jakarta Selatan dan Jakarta Utara	72
Tabel 5.13 Peringkat Jawa Tengah bulan Pebruari	72
Tabel 5.14 Peringkat Jawa Tengah bulan Juli	74
Tabel 5.15 Peringkat Jawa Timur pada bulan Pebruari 2020	78
Tabel 5.16 Peringkat Jawa Timur pada bulan Juli 2020	80
Tabel 5.17 Peringkat Jawa Barat pada bulan Pebruari 2020	83
Tabel 5.18 Peringkat Jawa Barat bulan Juli 2020.....	84
Tabel 5.19 Peringkat Banten bulan Pebruari 2020	86
Tabel 5.20 Peringkat Banten bulan Juli 2020	87
Tabel 5.21 Peringkat Sulawesi Tengah bulan Pebruari 2020.....	89
Tabel 5.22 Peringkat Sulawesi Tengah bulan Juli 2020	90
Tabel 5.23 Peringkat Maluku Utara bulan Pebruari 2020	92
Tabel 5.24 Peringkat Maluku Utara bulan Juli 2020.....	93
Tabel 5. 25 Perkembangan peringkat Kantah di setiap Propinsi dari bulan Pebruari sampai Juli	95
Tabel 5.26 Penambahan Persentase Persil Valid	97
Tabel 5.27 Penambahan Persentase Buku Tanah Valid.....	98
Tabel 5.28 Penambahan Persentase Kualitas Data	99

DAFTAR GAMBAR

Gb. 1.1. Peta Situasi Kasar	3
Gb. 1.2. Peta PBB	4
Gb. 1.3. Foto Udara Dari Lokasi yang Sama	5
Gb. 5.1. Realisasi Investasi di Indonesia Kuartal II 2019 (kiri) dan Kuartal II 2020 (kanan)	66

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Halaman
1. Progress Pelaksanaan Pembaruan Data Bidang Tanah Kelurahan Lengkap Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Tahun 2020	
2. Progress Pelaksanaan Pembaruan Data Bidang Tanah Kelurahan Lengkap Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Tahun 2020	

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam rangka menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah berdasarkan Pasal 19 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria atau Undang Undang Pokok Pokok Agraria (UUPA) diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Pendaftaran Tanah tersebut meliputi hal-hal sebagai berikut:

1. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
2. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
3. pemberiansurat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

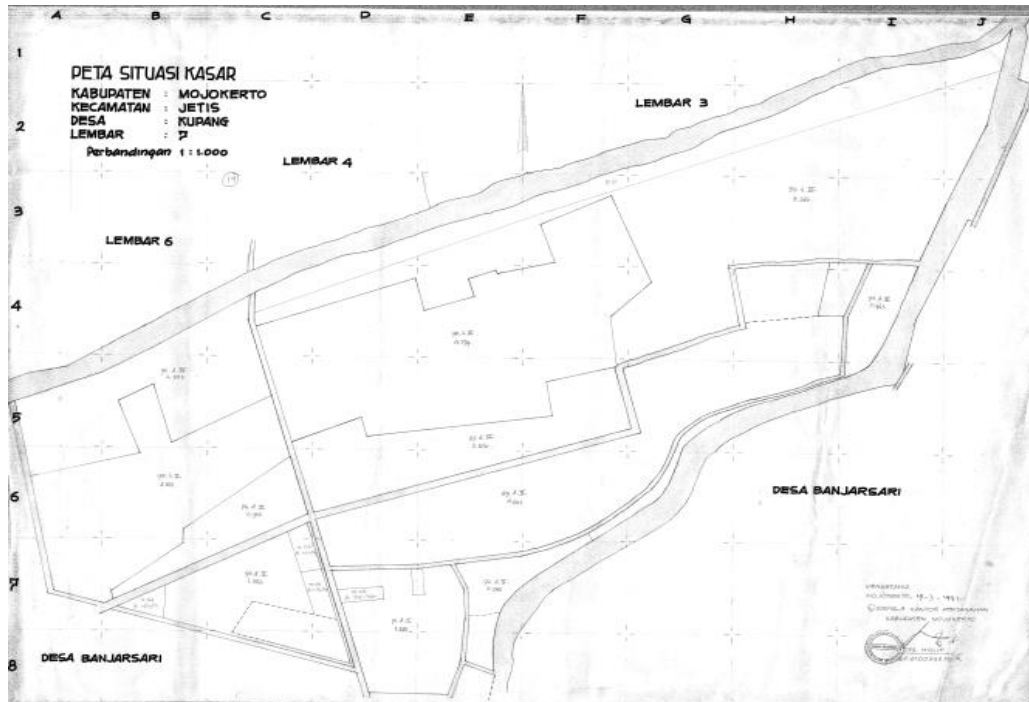
Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan kegiatan pendaftaran tanah dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Sebagai tindak lanjutnya untuk pelaksanaan Pasal 19 UUPA, yang memerintahkan Pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, maka diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya ditulis PP No.10/1961). Kegiatan penatausahaannya dilaksanakan oleh Kantor Kadaster Pendaftaran Tanah dengan misi melakukan kegiatan Pendaftaran Tanah Desa Lengkap pada semua bidang desa demi desa. Sedangkan kegiatan Pendaftaran Tanah di luar Desa Lengkap dilaksanakan dengan cara sporadik. Dalam penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah pun telah diperkenalkan fondasi yang mendasar berupa daftar isian penatausahaan

Pendaftaran Tanah, khususnya adanya daftar isian buku tanah, surat ukur dan sertipikat yang menunjukkan bahwa Sistem Pendaftaran Tanah adalah Sistem Pendaftaran Hak bukan Sistem Pendaftaran Akta, sedangkan pada umumnya di dunia Sistem Pendaftaran Hak menganut Sistem Publikasi Positif (Boedi Harsono 1), namun karena ketidaksiapan Negara dalam melaksanakan tata usaha Pendaftaran Tanah secara komprehensif, disebabkan terbatasnya sumber daya: manusia, dana, peralatan, keahlian termasuk teknologi, juga tentunya factor situasi sosial, politik dan keamanan Negara pada era saat itu, maka berakibat pada hasil belum terwujudnya optimalisasi Desa Lengkap menurut PP No. 10/1961), dalam rangka percepatan Pendaftaran Tanah yaitu selesainya tahapan kegiatan pengukuran, perpetaan dan pembukuan hak desa demi desa/kelurahan. Namun demikian karena sebagai salah satu dasar pembangunan penatausahaan pendaftaran tanah belum disiapkan, maka para ahli pembentuk Rancangan UU No. 5 Tahun 1960 memilih menerapkan Sistem Publikasi Negatif menuju Positif dengan indikatornya pada Pasal 19 ayat 1 huruf c. Perjalanan selanjutnya terkait penatausahaan Pendaftaran Desa Lengkap dilaksanakan sejak Tahun 1975 dibiayai oleh Negara dalam satu anggaran untuk beberapa desa biasanya untuk lokasi kabupaten/kota secara bertahap.

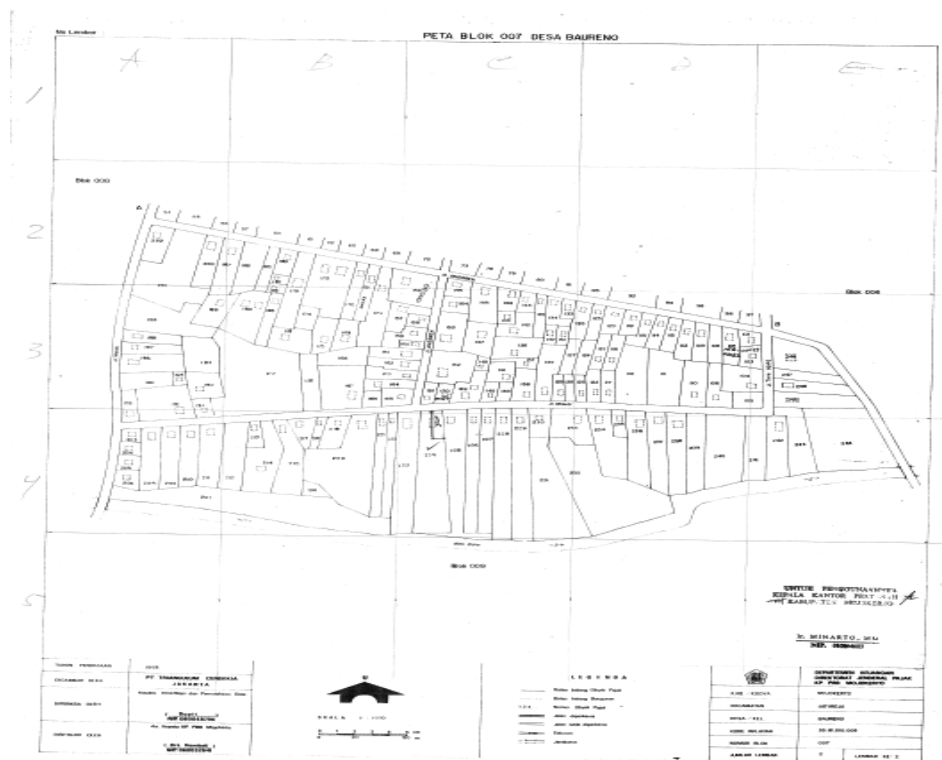
Permasalahan penyelenggaraan perpetaan yang terjadi sejak era PP 10/1961 sampai era awal tahun 2000an, mengakibatkan ketimpangan dibidang pertanahan, terutama ketidakpastian atas letak objek (bidang tanah) sertipikat, baik tumpang tindih sertipikat maupun salah letak objek sertipikat. Hal ini dapat kita bandingkan dari peta rincian desa/peta krawangan desa kemudian ditindaklanjuti peta langkiran kantor pajak karena hanya merupakan letak relatif tidak pasti, petanya cukup lengkap sebagai dasar pemilik/penguasa fisik/penggarap membayar pajak atas tanahnya. Sebagai solusinya sejak era tahun 1980 dilakukan kebijakan Pendaftaran Tanah dengan mengadakan program perpetaan yaitu dengan kemajuan teknologi Pemotretan Udara (Fotogrametri) atas areal luasan tertentu pada kabupaten dan kota yang disebut dengan Fotogrametri dengan produknya berupa Peta Garis, ditindaklanjuti dengan Program Pengecekan atas bidang-bidang

tanah dalam peta garis tersebut di lapangan. Sebagai contoh peta pada tiga gambar yaitu: Gb. 1.1.; Gb. 1.2. dan Gb.1.3.



Gb. 1.1. Peta Situasi Kasar

Akibat dari percepatan Pendaftaran Tanah melalui program Desa Lengkap masih memerlukan waktu yang lama, maka juga dilakukan percepatan Pendaftaran Tanah Desa Tidak Lengkap yang dilaksanakan secara massal dimulai berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 189 tahun 1981 Tentang Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA). Hal ini dilakukan di hampir di setiap kabupaten dan kota dengan diberi batasan target bidang pensertifikatannya. Namun program ini kurang mendukung terwujudnya prospek pembangunan penatausahaan Pendaftaran Tanah yang optimal karena bersifat sporadik.



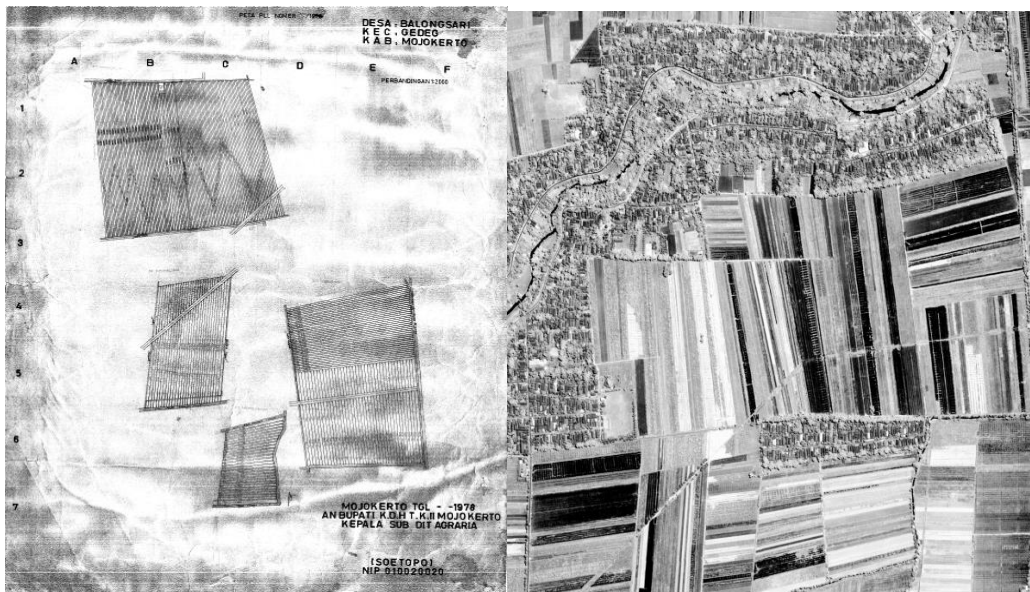
Gb. 1.2. Peta PBB

Mengingat pertimbangan perkembangan zaman, antara lain kemajuan teknologi, dinamika masyarakat yang mulai menggeliat mensertipikatkan bidang tanahnya, peningkatan pembangunan nasional yang tentunya berkaitan dengan tanah, permasalahan pertanahan yang timbul dan kemajuan teknologi termasuk digital, maka dilakukan revisi atas PP No. 10/1961 dan tidak berlaku lagi yaitu dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997) jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (PMNA/KBPN No. 3/1997).

Dalam rangka percepatan Pendaftaran Tanah, maka Program Desa Lengkap PP 10/1961 dihentikan, kemudian sejak Tahun 1998 sampai dengan Tahun 2007 diluncurkan Program Pendaftaran Tanah Sistematis (yang lebih dikenal dengan sebutan PAP/LMPDP atau program adjudikasi sesuai dengan PP No. 24/1997 yaitu kegiatan pensertipikatan secara serentak dalam satu desa. Program tersebut dibiayai oleh Bank Dunia dan dana pendampingnya yang bersumber dari APBN,

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis dilakukan secara mandiri oleh satu Tim Ajudikasi untuk satu desa yang berkantor/basecamp di lokasi di salah satu desa dari beberapa desa yang ditunjuk menjadi lokasi Pensertipikatan Ajudikasi. Adapun sumber daya manusia yang melaksanakan (SDM) terdiri dari pejabat dan pegawai BPN, pegawai kontrak serta perangkat desa dengan dibantu kelompok masyarakat (pokmas). Untuk percepatan dalam pelaksanaan pengukuran dan pemetaan digunakan peta-peta antara lain peta fotogrametri, peta garis, peta PBB dan peta Citra dari internet bagai panduan Peta Kerja di lapang dalam rangka pengumpulan data fisik yang kemudian di link-an (dihubungkan melekat) dengan data yuridis bidang tanahnya. Dalam hal penata usahaan Pendaftaran Tanahnya sudah lebih baik dari Program Agraria Nasional (PRONA), namun masih ada celah permasalahan prospek pembangunan penatausahaan Pendaftaran Tanahnya, yaitu karena mengingat:

1. Targetnya bukan setiap bidang tanah terdaftar seperti halnya Desa Lengkap menurut PP 10/1961;
2. Bidang yang tidak diajukan sertipikat tidak dilakukan perpetaan;
3. Bidang tanah yang telah bersertipikat sebelum Program Ajudikasi tersebut tidak semua dipetakan kembali.



Gb. 1.3. Foto Udara Dari Lokasi yang Sama

Gambar 1.3. merupakan hasil Foto Udara dari yang digunakan untuk Selanjutnya sesuai informasi dari Dirjen Hubungan Hukum Keagrariaan (2020), produk pensertipikatan tanah pada tahun 2017 dari semua jenis kegiatan baik dari layanan rutin masyarakat, maupun program pensertipikatan Nasional baru mencapai 35 % dari seluruh bidang tanah di luar kawasan hutan. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Pemerintah Republik Indonesia melalui Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional berinisiatif melakukan program percepatan pensertipikatan kolektif melalui Pendaftaran Sistematis sebagai dimaksud di dalam PP No.24 Th. 1997 jo. PMNA/KBPN No.3 Tahun 1997 dengan disempurnakan menjadi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 (Permen. ATR/Ka.BPN No.35/2016) disempurnakan dengan Permen. ATR/KBPN No.11/2017) diganti lagi dengan Permen. ATR/KBPN No.6/2018. Adapun permasalahan pada umumnya adalah pelaksanaan tugas pokok dan fungsi (tupoksi) pada kegiatan layanan masyarakat oleh Pemerintah khususnya di Kemen. ATR/BPN adalah Sumber Daya Manusia (SDM) yang terbatas, khususnya Aparatur Sipil Negara (ASN) petugas ukur wajib memenuhi keahlian teknis tertentu sebagai pengumpul data fisik (puldasi), adapun sebagai solusinya dilakukan pengadaan petugas ukur bukan ASN direkrut dari pihak ketiga yaitu berdasarkan Permen. ATR/KBPN No. 33/2016 disempurnakan dengan Permen ATR/KBPN No. 1/2017 yang kemudian dicabut lagi dan disempurnakan dengan Permen ATR/BPN No. 6 Th. 2018, sedangkan yang tidak kalah pentingnya adalah kebutuhan SDM di bidang administrasi khususnya petugas pengumpul yuridis (puldadis).

Mengingat PTSL adalah program percepatan dari Pendaftaran Tanah Sistematis sebagai substansi (pokok pikiran) dengan Pendaftaran Tanah sebagai esensi (inti/hakekat)nya dari PTSL, maka asas-asas Pendaftaran Tanah di dalam Pasal 2 PP No. 24 Th.1997 otomatis tetap berlaku yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka untuk tujuan memberikan kepastian hukum hak dan perlindungan hukum kepada pemegang haknya. Adapun tujuan dari PTSL

sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 2 ayat (2) Permen ATR/Ka.BPN No.6 Th.2018 adalah memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka secara akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan, sedangkan Objek dari PTSL adalah seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah; Sedangkan keberhasilan PTSL benar-benar spektakuler peningkatan besaran target volumenya dibandingkan PRONA yang pada beberapa tahunnya hanya rata-rata 4000 sertipikat, adapun target PTSL Kementerian ATR/BPN pada Tahun 2025 adalah 126.000.037 bidang tanah di seluruh Indonesia telah terdaftar (Pusdatin, 2017). Berdasarkan Permen ATR/Ka.BPN RI Nomor: 6 tahun 2018 Pasal 25, penyelesaian kegiatan PTSL terdiri atas 4 (empat) Kluster (K) yaitu:

1. Kluster 1, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah;
2. 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;
3. 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
4. Kluster 4, yaitu bidang tanah yang objek dan subjeknya sudah terdaftar dan sudah diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya, 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, merupakan kegiatan dalam

rangka pembangunan roadmap pemetaan bidang tanah dalam satu kesatuan wilayah administrasi desa/kelurahan secara lengkap.

Adapun progres PTSL telah berjalan dengan optimal sebagaimana bidang terdaftar berikut ini:

1. Tahun Anggaran 2017 dengan target 5 juta;
2. Tahun Anggaran 2018 dengan target 7 juta;
3. Tahun Anggaran 2019 dengan target 9 juta ;
4. Tahun Anggaran 2020 dengan target 10 juta.

Sampai dengan realisasi PTSL Tahun 2019 sebanyak 68 juta bidang tanah telah terdaftar dari 126.000.037 bidang tanah di Indonesia.

Namun apakah percepatan Pendaftaran Tanah dengan mengutamakan peningkatan spektakuler kuantitas produk sesuai kluster tersebut telah menjamin kualitas validasi prospek pembangunan penatausahaan Pendaftaran Tanah. Berkaitan dengan hal tersebut Kementerian ATR/BPN juga telah mengadakan Program Kota Lengkap, guna membuka peluang kerjasama strategis dan mempermudah *Ease of Doing Business* (EODB). Tahun 2020 ini ditargetkan 10 kota lengkap, yaitu Daerah Khusus Ibukota Jakarta mengusulkan 5 (lima) kota yaitu: Kota Administratif Jakarta Pusat, Kota Administratif Jakarta Utara, Kota Administratif Jakarta Timur, Kota Administratif Jakarta Selatan dan Kota Administratif Jakarta Barat; Kota Denpasar, Kota Surabaya 1 dan Kota Surabaya 2, Kota Surakarta dan Kota Batam.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka peneliti telah mengadakan penelitian di jajaran Kementerian ATR/BPN RI:

1. Staff Ahli Bidang Landreform dan Hak Masyarakat Atas Tanah;
2. Staff Ahli Bidang Ekonomi Pertanahan;
3. Direktorat Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan;
4. Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan;
5. Pusat Data dan Informasi, LP2B;
6. Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta;

7. Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Selatan;
8. Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Utara.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka di dalam penelitian untuk menentukan Model Prospek Pembangunan Penatausahaan Pendaftaran Tanah Sistem Publikasi Positif, dirumuskan masalahnya sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Rencana Pemerintah (Kementerian ATR/BPN) dalam rangka menerapkan Pendaftaran Tanah dengan Sistem Publikasi Positif?
2. Bagaimanakah Model Pendaftaran Tanah Sistem Publikasi Positif yang efisien, menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang akan diterapkan?
3. Apakah yang menjadi pertimbangan mendasar perlunya menentukan Model Pendaftaran Tanah Sistem Publikasi Positif yang efisien, menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum, bagi pemegang hak atas tanah yang akan diterapkan ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

C.1. Tujuan Penelitian

C.1.a. Tujuan Umum

Tujuan umum dalam penelitian ini adalah tujuan yang bersifat akademis, yaitu:

Sebagai salah satu sarana untuk mewujudkan pengembangan ilmu yang berkaitan dengan penerapan Model Pendaftaran Tanah Sistem Publikasi Positif yang efisien, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

C.1.b. Tujuan Khusus

Tujuan khusus dalam penelitian ini adalah untuk menemukan konsepsi penerapan Model Pendaftaran Tanah Sistem Publikasi Positif yang

efisien, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah:

- Untuk menemukan hakikat penerapan Model Pendaftaran Tanah Sistem Publikasi Positif yang efisien, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.
- Untuk menemukan konsepsi keilmuan penerapan Model Pendaftaran Tanah Sistem Publikasi Positif yang efisien, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

C.2. Manfaat Penelitian

C.2.a. Secara Teoritis

Untuk memperkaya pengetahuan dan materi teori hukum yang terkait dengan penerapan Model Pendaftaran Tanah Sistem Publikasi Positif yang efisien, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

C.2.b. Secara Praktis

- Untuk memberikan sumbangan pemikiran yang digunakan sebagai analisis untuk pihak-pihak yang terkait khususnya bagi Kementerian ATR/BPN dalam rangka pemilihan penerapan Model Pendaftaran Tanah Sistem Publikasi Positif yang efisien, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.
- Untuk memberikan masukan kepada Pemerintah khususnya kepada Kementerian ATR/BPN dalam rangka penyempurnaan usulan RUU Pertanahan berkaitan dengan penerapan Model Pendaftaran Tanah Sistem Publikasi Positif yang efisien, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.
- Untuk memberikan masukan dalam rangka penerapan penyiapan pembayaran untuk keperluan asuransi/ dana untuk biaya ganti rugi berdasarkan pembagian resiko bagi stake holder (para pihak profesi

yang berperan serta dalam kegiatan Pendaftaran Tanah Sistem Publikasi Positif).

BAB VI

PENUTUP

C. Kesimpulan

1. Kebijakan Pemerintah (Kementerian ATR/BPN) adalah mewujudkan Pendaftaran Sistem Publikasi Positif sebagaimana telah dituangkan dalam Roadmap tahun 2020-2025 Kementerian ATR/BPN maupun dalam draft RUU Pertanahan, yang dilakukan secara bertahap.
2. Model Pendaftaran Tanah Sistem dengan Publikasi Positif dapat menggunakan pada pendekatan Hak Atas Tanah yang tidak bisa digugat (*Indefeasible*) dengan menggunakan 3 (tiga) prinsip yaitu: cermin, tirai dan asuransi. Namun demikian ada prinsip asuransi perlu dipertimbangkan Model Australia atau Model Malaysia.
3. Pertimbangan yang digunakan dalam rangka mewujudkan Pendaftaran Tanah Sistem Publikasi Positif yang efisien, menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah adalah:
 - a) Perbaikan dan peningkatan kualitas (KW) data base pendaftaran tanah menjadi terpetakan KW.1 link up antara data spasial dengan data tekstual dan valid serta akurat posisinya dalam lingkup desa/kelurahan lengkap;
 - b) Nilai pada Registering Property dalam *Ease of Doing Business*;

D. Rekomendasi

1. Melengkapi substansi yang masih diperlukan untuk dituangkan dalam RUU Pertanahan agar lebih menjamin kepastian hukum
2. Implementasi 3 (tiga) prinsip Pendaftaran Tanah Sistem Publikasi (Stelsel) Positif tersebut dapat dituangkan di dalam UU agar mempunyai kekuatan hukum yang kuat dan mengikat semua pihak.
3. Dalam rangka memenuhi standar nilai Registering Property dalam *Ease of Doing Business* (EODB) dan perbaikan serta peningkatan kualitas data (KW), agar base pendaftaran tanah menjadi terpetakan KW.1 *link-up*, tervalidasi dan teroposisi, maka Kementerian ATR/BPN perlu terus menerus secara komprehensif melakukan penyempurnaan aplikasinya, antara lain informasi tentang progres KW.1 tervalidasi dan tereposisi pada setiap kantor pertanahan secara nyata dan real time terkontrol dan sebagai pertimbangan penilaian kinerjanya

DAFTAR PUSTAKA

- Apriyana, Nana. (2016). Studi Banding Mengenai Tata Ruang dan Pertanahan di Inggris. Buletin Tata Ruang dan Pertanahan "Perwujudan Infrastruktur Wilayah dan Nasional: *Peran Tata Ruang dan Pertanahan*. Edisi I hlm 22 – 24.
- Carruthers, Penny. (2015). *A Tangled Web Indeed: the English Land Registration Act and Comparisons with the Australian Torrens System*. UNSW Law Journal, 38, 1261 – 1299.
- Dale, Peter. (1995). *Cadastral Surveys and Records of Rights in Land*. FAO Land Tenure Studies 1. ISBN 92-5-103627-6.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Hanstad, Tim. (1998). *Designing Land Registration System for Developing Countries*. American University International Law Review, 13, 647-703.
- Indiraharti, Novina S. (2009). *Penerapan Sistem Torrens Dalam Pendaftaran Tanah (Studi Komparatif Terhadap Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia dengan Singapura*. Clavia, 10, 107 – 125.
- Septi Marryanti, dkk. 2018. Laporan Penelitian Strategi Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Pustlitbang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2018.
- Surat Edaran Sekretaris Jenderal Kementerian ATR/BPN No. HR.01/1050-100/VII/2020, Tgl. 15 Juli 2020 Hal: Pelaporan Output PTSL.
- The World Bank, World-Bank-Report-06-Land-Administration: Enhancing Public Sector Performan-Malaysia's Experience with Transforming Land Administration.
<http://documents1.worldbank.org/curated/pt/928151510547698367/pdf/121243-REVISED-World-Bank-Report-06-Land-Administration-FA-FULL-Web-V2.pdf>
- The World Bank|Doing Business Measuring Business Regulations, 2020, 'Ease of Doing Business Rankings', <https://www.doingbusiness.org/en/rankings>.
- Wu, Richard dan Kepli, Mohd Yazid B. Z.(2011). *Implementation of Land Title Registration System in Malaysia: Lessons for Hong Kong*. Malayan Law Journal Articles, 1, 1 – 8.
- Xavier, Grace. (2011). *Indefeasibility of Title in Malaysia: The Revivification of Deferred Indefeasibility under the Torrens System, Focus on Fraudulently Obtained and Forged Titles*. The Law Review, 138 – 156.
- Zevenbergen, Jaap. (2002). *System of Land Registration: Aspects and Effects*. Delft: Geodesy 51.