PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH YANG TIDAK MEMILIKI ALAS HAK MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP

(Studi Badan Pertanahan Kota Medan)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi
Syarat-Syarat Untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum

Oleh:

INDAH MIRANTI
NPM: 1606200261

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2020

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM
Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : http://www.umsuac.id, http://www.fahum.umsu.ac.id E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Senin, tanggal 9 November 2020, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA	:	**INDAH MIRANTI**
NPM	:	**1606200261**
PRODI/BAGIAN	:	**HUKUM/ ADMINISTRASI NEGARA**
JUDUL SKRIPSI	:	**PELAKSANAAN PENDAFTARAAN TANAH YANG TIDAK MEMILIKI ALAS HAK MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (Studi Badan Pertanahan Kota Medan)**

Dinyatakan : **(B+) Lulus Yudisium dengan predikat Baik**
( ) Lulus Bersyarat, memperbaiki/ujian ulang
( ) Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Administrasi Negara

PANITIA UJIAN

Ketua	**Sekretaris**
Assoc. Prof.Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H.	**FAISAL, S.H., M.Hum**
NIDN: 0003036001	**NIDN: 0122087502**

ANGGOTA PENGUJI:

1. **M.Syukran Yamin Lubis, S.H., CN., M.Kn.** 1. _____
2. **Rahmat Ramdhani, S.H., M.H.** 2. _____
3. **Dr. Ahmad Fauzi, S.H., M.Kn.** 3. _____

UMSU Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM
Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 662
Website : http://www.umsuac.id E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir: Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut.

Unggul, Cerdas dan Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakulas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Strata I bagi:

NAMA	**: INDAH MIRANTI**
NPM	**: 1606200261**
PRODI/BAGIAN	**: HUKUM/ADMINISTRASI NEGARA**
JUDUL	**: PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH YANG TIDAK MEMILIKI ALAS HAK MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (Studi Badan Pertanahan Kota Medan)**

Dengan diterimanya skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Komprehensif, penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui	**Pembimbing**
Dekan	
Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H	**Dr. AHMAD FAUZI, S.H., M.Kn**
NIDN: 0003036001	

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM
Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 662
Website : http://www.umsuac.id E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir: Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut.

Unggul, Cerdas dan Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : **INDAH MIRANTI**

NPM : **1606200261**

PRODI/BAGIAN : **HUKUM/ADMINISTRASI NEGARA**

JUDUL : **PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH YANG TIDAK MEMILIKI ALAS HAK MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (Studi Badan Pertanahan Kota Medan)**

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian

Medan, 07 November 2020

Pembimbing

Dr. AHMAD FAUZI, S.H., M.Kn

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM
Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 (061) 6624567 Medan 20238

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya saya bertanda tangan di bawah ini:

Nama	:	Indah Miranti
NPM	:	1606200261
Program	:	Strata-1
Fakultas	:	Hukum
Program Studi	:	Ilmu Hukum
Bagian	:	Hukum Administrasi Negara
Judul Skripsi	:	Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Yang Tidak Memiliki Alas Hak Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Badan Pertanahan Nasional Medan)

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis, secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari data-data dari skripsi ini merupakan hasil Plagiat atau merupakan hasil karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, Oktober 2020

Saya yang menyatakan

INDAH MIRANTI

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM
Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website: http://www.umsu.ac.id, http://www.fahumumsu.ac.id E-mail: rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

بسم الله الرحمن الرحيم

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : **INDAH MIRANTI**
NPM : **1606200261**
PRODI/BAGIAN : **ILMU HUKUM/ HUKUM ADMINISTRASI NEGARA**
JUDUL SKRIPSI : **PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH YANG TIDAK MEMILIKI ALAS HAK MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (STUDI BADAN PERTANAHAN NASIONAL MEDAN)**
Pembimbing : **Dr. AHMAD FAUZI, SH, M.Kn**

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
01/09/20	Penyerahan skripsi	
07/09/20	Perbaikan Latar belakang, menambah contoh	
	kasus	
17/09/20	Revisi sumber data Al-Quran, mencantumkan hadist	
20/09/20	Revisi Hasil wawancara	
24/09/20	Perbaikan Bab III	
29/09/20	Perbaikan tabel isi	
10/10/20	Revisi Bab IV	
18/10/20	Bedah Buku	
21/10/20	Acc skripsi untuk di uji	

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, SH., MH)

DOSEN PEMBIMBING

(Dr. AHMAD FAUZI, SH, M.Kn)

ABSTRAK

PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH YANG TIDAK MEMILIKI ALAS HAK MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (Studi Badan Pertanahan Kota Medan)

Oleh:

INDAH MIRANTI

Pendaftaran tanah dipandang sebagai cara untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap penguasaan dan pemilikan bidang tanah. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui mekanisme pelaksanaan pendaftaran tanah yang tidak memiliki alas hak melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap, kepastian hukum untuk tanah yang tidak mempunyai alas hak melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap, hambatan dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap yang tidak mempunyai alas hak dan cara penyelesaiaannya.

Penulisan skripsi ini bersifat deskriptif dan pendekatan yang dipergunakan adalah yang penelitian yuridis empiris bertujuan menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan. Alat pengumpul datanya adalah studi dokumen dan wawancara serta dianalisis secara kualitatif.

Mekanisme pelaksanaan pendaftaran tanah yang tidak memiliki alas hak melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Badan Pertanahan Kota Medan dimulai dengan melakukan perencanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang sistematis oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan dengan melakukan pra inventarisasi calon lokasi dan calon peserta. Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dimaksudkan untuk semua tanah yang ada di Kota Medan yang dimiliki secara perseorangan maupun yang berbadan hukum. Kepastian hukum untuk tanah yang tidak mempunyai alas hak melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan wujud pelaksanaan kewajiban pemerintah untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah masyarakat. Hambatan dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap yang tidak mempunyai alas hak dalam rangka mewujudkan pemberian kepastian hukum yaitu rendahnya minat keikutsertaan masyarakat, serta kendala dan permasalahan terkait dengan bidang yuridis dan bidang fisik dalam pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Upaya yang dilakukan kantor Pertanahan Kota Medan untuk mencapai target yang telah ditetapkan yaitu turun langsung kelapangan dimana penetapan lokasi ditentukan dengan memberikan pelayanan sebaik mungkin dan mengadakan potongan pajak Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebanyak 75% sehingga masyarakat hanya perlu membayar 25% saja, sehingga dapat meningkatkan minat masyarakat untuk menjadi peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

.

Kata Kunci: Pelaksanaan, Alas Hak, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Bismillahirrahmanirrahim.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadirat Allah SWT yang maha pengasih lagi penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudulkan "**Pelaksanaan Pendaftaran Tanah yang Tidak Memiliki Alas Hak Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Di Badan Pertanahan Kota Medan)**".

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Faisal, S.H., M. Hum dan Wakil Dekan III Bapak Zainuddin, S.H., M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Dr. Ahmad Fauzi, S.H., M.Kn, selaku Pembimbing yang

dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan disampaikan terima kasih kepada seluruh narasumber yang telah memberikan data selama penelitian berlangsung.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terima kasih kepada Ayahanda dan Ibunda yang telah mengasih dan mendidik dengan curahan kasih sayang. Semoga Allah membalas kebaikannya. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan perannya, dan untuk itu disampaikan ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya.

Akhir kata dengan segala kerendahan hati Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna sebagaimana layaknya karya manusia yang daif. Akan tetapi, Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat untuk menambah pengetahuan dan wawasan berfikir bagi setiap orang yang membacanya.

Medan, Agustus 2020
Penulis

Indah Miranti

DAFTAR ISI

ABSTRAK ..... **i**

KATA PENGANTAR ..... **ii**

DAFTAR ISI ..... **iv**

BAB I : PENDAHULUAN **1**

A. Latar Belakang 1

1. Rumusan Masalah 4

2. Faedah Penelitian 5

B. Tujuan Penelitian 5

C. Definisi Operasional 5

D. Keaslian Penelitian 6

E. Metode Penelitian 8

1. Jenis dan pendekatan penelitian 8

2. Sifat penelitian 8

3. Sumber data 8

4. Alat pengumpulan data 10

5. Analisis data 10

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA **11**

A. Pendaftaran Tanah 11

B. Alas Hak 18

C. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 22

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 30

A. Mekanisme Pelaksanaan Pendaftaran Tanah yang Tidak Memiliki Alas Hak Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 30

B. Kepastian Hukum Tanah yang Tidak Mempunyai Alas Hak yang Didaftarkan Melalui Pendaftaran Sistematis Lengkap .. 56

C. Hambatan dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang Tidak Mempunyai Alas Hak Dan Cara Penyelesaiaannya 66

BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN 78

A. Kesimpulan..... 78

B. Saran 79

DAFTAR PUSTAKA.

LAMPIRAN.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sesuai dengan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 sebagai landasan utama pembagunan nasional dalam bidang pertanahan, yang menyatakan bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Menyadari akan arti pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, juga semakin meningkatnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, tempat berusaha di bidang pertanian maupun perekonomian sebagai sumber mata pencaharian, maka semakin dirasakan pula perlunya penataan dan penertiban di bidang pertanahan agar fungsi tanah dapat dimanfaatkan sebesar-besarnya dan sebaik-baiknya bagi kepentingan seluruh rakyat di dalam wilayah yang bersangkutan.

Islam menjelaskan bahwa segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT. Firman Allah SWT dalam Alquran Surah Thaahaa ayat 6:

ÇÏÈ 3“ ŽÇÚöF{$#ur ÉA$t6Ågø:$# ÏM»oYÏB÷“tƒ ÏM»tƒÏ‰ôãF{$# ÏM»ysÎ=»¢Á9$#

Artinya: Kepunyaan-Nya-lah semua yang ada di langit, semua yang di bumi, semua yang di antara keduanya dan semua yang di bawah tanah.

Guna adanya kepastian hukum dalam penguasaan tanah bagi pemiliknya dan untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam

mengadakan perbuatan hukum terhadap tanah yang ada diatasnya, maka diadakanlah pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 19 Undang-undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut meliputi:

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.[1]

Pendaftaran tanah dipandang sebagai cara untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap penguasaan dan pemilikan bidang tanah. Selain itu pendaftaran tanah merupakan salah satu cara untuk membangun database pertanahan yang sangat diperlukan dalam melaksanakan manajemen pertanahan. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya. Tanah merupakan hajat hidup setiap orang, itu benar adanya. Setiap jengkal tanah di mata hukum keagrariaan harus jelas status hak dan pemegang haknya. Misalnya, tanah hak milik (HM) jelas bukan Tanah Negara

[1] Adrian Sutedi. 2016. *Sertifikat Hak Atas Tanah.* Jakarta: Sinar Grafika, halaman 5.

(TN) dan berbeda kriterianya dengan tanah-tanah Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), dan lain-lain.

Tanah hak milik ataupun tanah hak-hak lainnya wajib didaftarkan di kantor-kantor pertanahan. Bukti bahwa tanah tersebut telah terdaftar adalah sertipikat tanah yang sekaligus sebagai bukti penguasaan atau pemilikan pemegangnya atas tanah tersebut dan hal tersebut merupakan alasan pemerintah mengadakan pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat merupakan salah satu perwujudan dari tujuan pendaftaran tanah dimaksud. Sertipikat hak atas tanah merupakan bukti yang kuat mengenai suatu penguasaan atau pemilikan tanah.[2]

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah melalui Pasal 3 menjelaskan tujuan dan kegunaan dari pendaftaran tanah dan salah satu produknya bernama sertipikat hak atas tanah tersebut adalah 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

Program percepatan pendaftaran tanah bukanlah program yang pertama kali dilakukan. Pada tahun 1981, Pemerintah mencanangkan Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) yang diatur dalam Kepmendagri No. 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria dengan tujuan utama memproses pensertipikatan tanah secara masal, terpadu dan ditujukan bagi segenap lapisan

[2] *Ibid.*, halaman 8.

masyarakat terutama bagi golongan ekonomi lemah, serta menyelesaikan secara tuntas sengketa-sengketa tanah yang bersifat strategis.

Pada tahun 2016 diluncurkan inovasi pecepatan pendaftaran tanah melalui Pendaftaran tanah Sistematik Lengkap (PTSL), sebagai jawaban terhadap berbagai kesulitan percepatan pendaftaran tanah. Konsep baru ini menemui banyak kendala yang memerlukan strategi khusus untuk dapat melaksanakan sesuai tujuannya yaitu percepatan pendaftaran tanah yang salah satunya diukur dengan target penerbitan sertipikat.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan berdasarkan data yang diperoleh dari BPN Kota Medan menunjukkan bahwa pada tahun 2019 ada 1300 sertifikat diberikan kepada warga lima kelurahan di Kecamatan Medan Belawan, yakni Kelurahan Belawan I sebanyak 200 sertifikat, Belawan II 200 sertifikat, Kelurahan Sicanang 300 sertifikat, Kelurahan Belawan Bahagia 300 sertifikat dan terakhir Kelurahan Belawan Bahari 300 sertifikat. Pembagian sertifikat ini memberikan rasa aman, rasa tenteram sebab dengan memiliki sertifikat maka dapat menekan berbagai persoalan pertanahan, karena sudah pasti batas dan letak serta luas tanah.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis memilih judul skripsi tentang "**Pelaksanaan Pendaftaran Tanah yang Tidak Memiliki Alas Hak Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Di Badan Pertanahan Nasional Kota Medan)**".

1. **Rumusan Masalah.**

Rumusan masalah dalam skripsi ini adalah:

a. Bagaimana mekanisme pelaksanaan pendaftaran tanah yang tidak memiliki alas hak melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap?
b. Bagaimana kepastian hukum tanah yang tidak mempunyai alas hak yang didaftarkan melalui pendaftaran sistematis lengkap?
c. Bagaimana hambatan dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap yang tidak mempunyai alas hak dan cara penyelesaiaannya?

2. **Faedah Penelitian.**

Faedah penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

a. Secara teoritis penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan literatur bagi pihak-pihak yang ingin mengetahui dan memperdalam tentang masalah pelaksanaan pendaftaran tanah yang tidak memiliki alas hak melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap.
b. Secara praktis diharapkan dapat memberikan manfaat kepada masyarakat dan juga kantor pertanahan tentang pelaksanaan pendaftaran tanah yang tidak memiliki alas hak melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap.

B. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui mekanisme pelaksanaan pendaftaran tanah yang tidak memiliki alas hak melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap.
2. Untuk mengetahui kepastian hukum tanah yang tidak mempunyai alas hak yang didaftarkan melalui pendaftaran sistematis lengkap.

3. Untuk mengetahui hambatan dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap yang tidak mempunyai alas hak dan cara penyelesaiaannya.

C. Definisi Operasional

Definisi operasional dalam penelitian ini adalah:

1. Pelaksanaan adalah suatu kegiatan terencana yang dilakukan secara sungguh-sungguh berdasarkan acuan norma tertentu yang diarahkan untuk mencapai tujuan tertentu. Pelaksanaan tersebut tidak hanya menyangkut perilaku lembaga administratif yang bertanggung jawab untuk melaksanakan program, melainkan menyangkut pula pada partisipasi masyarakat.[3]
2. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dansatuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah.[4]
3. Alas hak adalah alat bukti dasar seseorang dalam membuktikan hubungan hukum antara dirinya dengan hak yang melekat atas tanah.[5]
4. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah program pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran

---

[3] Sudarsono. 2016. *Kamus Hukum.* Jakarta: Rineka Cipta, halaman 69.

[4]Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah.* Medan: Pustaka Prima, halaman 5.

[5]Boedi Harsono. 2017. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya,*edisi revisi Jakarta: Djambatan, halaman 17.

tanah yang belum terdaftar di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/keluarahan.[6]

D. Keaslian Penelitian

Peneliti mencantumkan karya tulis ilmiah yang temanya hampir sama dengan judul penelitian di atas, tetapi memiliki perbedaan dalam perumusan masalah yang dibahas yaitu:

1. Skripsi Wibowo Murti Samadi, NIM: E 25805819, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Slamet Riyadi Surakarta, Tahun 2019 yang berjudul "Kebijakan Progresif Dalam Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Terhadap Pemberian Sertipikat Sebagai Alas Hak Yang Sah". Penelitian ini merupakan penelitian normatif yuridis yaitu mengkaji dan menganalisis kebijakan progresif dalam pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997 terhadap pemberian sertipikat sebagai alas hak yang sah dan mengkaji dan menganalisis faktor pendukung dan penghambat implementasi kebijakan progresif tersebut.
2. Skripsi Bagus Hapsoro Mufti, NIM: 11410070, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, Tahun 2018 yang berjudul "Implementasi Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap (PTSL) Di Desa Banjaroyo, Kecamatan Kalibawang, Kabupaten Kulon Progo". Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis empiris yang merangkum pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Kulon Progo dan faktor yang menghambat pelaksanaan

[6] Pasal 1 Angka 2 Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

pendaftaran tanah sistematis lengkap di desa Banjaroya Kecamatan Kalibawang Kabupaten Kulon Progo.

Berdasarkan penelitian tersebut di atas, maka pembahasan yang dibahas di dalam skripsi ini berbeda dengan permasalahan di atas. Kajian topik bahasan yang penulis angkat dalam bentuk skripsi ini mengarah kepada pelaksanaan pendaftaran tanah yang tidak memiliki alas hak melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap, sehingga murni hasil pemikiran penulis dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara ilmiah atau secara akademik.

C. Metode Penelitian

1. Jenis dan pendekatan penelitian

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan penelitian yuridis empiris bertujuan menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan.[7]

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu penelitian yang hanya melukiskan keadaan objek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.

3. Sumber data

Sumber data dalam penelitian ini didapatkan melalui:

a. Data yang bersumber dari hukum Islam yaitu Al-Qurán dan Hadist (Sunah Rasul) yang artinya: Barangsiapa yang membuka lahan (menyuburkan)

[7]Ida Hanifah dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa.* Medan: FH. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, halaman 19.

tanah yang gersang, maka tanah tersebut menjadi miliknya (HR. Abu Dawud, an-Nasa'i dan at-Tirmidzi). Data yang bersumber dari Hukum Islam tersebut lazim disebut pula sebagai data kewahyuan.[8]

b. Data sekunder yang terdiri dari:

1) Bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan, dalam penelitian ini dipergunakan yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
2) Bahan hukum sekunder yaitu berupa buku bacaan yang relevan dengan penelitian ini.
3) Bahan hukum tersier misalnya ensiklopedia, bahan dari internet, bibliografi dan sebagainya.

[8] *Ibid*., halaman 20.

4. Alat pengumpul data

Alat pengumpul data dalam penelitian ini adalah:

a. Studi lapangan *(field research)* yaitu pengumpulan data sekunder diperoleh melalui wawancara dengan nara sumber Kepala Badan Pertanahan Nasional Medan.

b. Studi kepustakaan *(library research)* untuk mendapatkan gambaran atau informasi tentang penelitian yang sejenis dan berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Studi kepustakaan *(library research)* dilakukan dengan dua cara yaitu:

   1) *Offline* yaitu menghimpun data studi kepustakaan *(library research)* secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian.

   2) *Online* yaitu studi kepustakaan *(library research)* yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data skunder yang dibutuhkan dalam penelitian.

5. Analisis data

Data yang dikumpulkan melalui pengamatan, wawancara. Dianalisis dengan analisis kualitatif. Analisis yang bisa disimpulkan dengan data sehingga yang di dapatkan dari lapangan dengan detail.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu 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 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.

Berdasar rumusan pengertian dari pendaftaran tanah dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dapat disebutkan bahwa unsur-unsur dari pendaftaran tanah yaitu:

1. Adanya serangkaian kegiatan;
2. Dilakukan oleh Pemerintah;
3. Secara terus-menerus, berkesinambungan;
4. Secara teratur;
5. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun;
6. Pemberian surat tanda bukti hak;
7. Hak-hak tertentu yang membebaninya.[9]

Berdasarkan uraian di atas maka diketahui bahwa pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan

[9] Rahmat Ramadhani, *Op. Cit*., halaman 22.

penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharaannya.

Menurut A.P Parlindungan bahwa:

> Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin *Capistratum* yang berarti suatu capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi. Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* (rekaman) pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan, dengan demikian *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi, dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah. Pengertian *Cadastre* ini, tidak jauh berbeda dengan makna dari Pendaftaran Tanah dalam Hukum positif di Indonesia.[10]

Boedi Harsono menyebutkan pendaftaran tanah adalah:

> Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharaannya.[11]

Pendaftaran tanah dilakukan dalam bentuk peta dan daftar dan salah satu rangkaian kegiatan pendaftaran tanah adalah pemeliharaan data fisik dan data yuridis yang juga dilakukan dalam bentuk peta dan daftar yang memuat data fisik dan data yuridis dari bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun.

1. Data fisik
   Data fisik sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 ayat (6) PP No. 24 Tahun 1997 adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bangunan lain di atasnya. Dari definisi di atas dapat diketahui bahwa yang menjadi

[10] A.P. Parlindungan. 2016. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, halaman 19.

[11] Boedi Harsono, halaman 72.

obyek-obyeknya adalah bidang tanah dan satuan rumah susun mengenai letak batas luas serta bangunan yang ada di atasnya.

2. Data yuridis
   Data yuridis sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 ayat (7) PP No. 24 Tahun 1997 adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang hak nya dan hak pihak lain serta beban lain yang membebaninya.[12]

Kegiatan Pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia. Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registrasion*) meliputi tiga bidang kegiatan, yaitu: bidang fisik atau teknis kadastral, bidang yuridis dan penerbitan dokumen tanda-bukti hak.[13] Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu:

1. Pendaftaran tanah secara sporadik
   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
2. Pendaftaran secara sistematis.
   Pendaftaran tanah secara sistematik 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. [14]

Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pendaftaran tanah secara sporadik berdasar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 11 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal, berarti pula seluruh biaya dibebankan kepada pemohon. Kegiatan awal

---

[12] *Ibid*., halaman 520.
[13] *Ibid*., halaman 75.
[14] Urip Santoso (selanjutnya disebut Urip Santoso I). 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah.* Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 15.

pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan pemegang hak yang bersangkutan, diantaranya:

1) Permohonan pengukuran;
2) Permohonan pendaftaran hak baru;
3) Permohonan pendaftaran hak lama;
4) Permohonan pendaftaran peralihan hak dan lain-lain.

Permohonan pengukuran bidang tanah diajukan untuk keperluan:

1) Persiapan permohonan hak baru;
2) Pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah;
3) Pengembalian batas;
4) Pemetaan batas dalam rangka konsolidasi tanah;
5) Inventarisasi pemilikan dan penguasaan tanah dalam rangka pengadaan tanah sesuai ketentuan yang berlaku;
6) Lain-lain keperluan dengan persetujuan pemegang hak. [15]

Pendaftaran tanah sistematis merupakan bagian dari pendaftaran tanah untuk pertama kali. Arti dari pendaftaran tanah pertama kali yakni pendaftaran tanah bagi tanah yang belum bersertipikat, maka dari itu, perlu dilakukan pendaftaran tanah secara sistematis dengan melalui program Pemerintah yaitu pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). Melalui program ini, pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah bagi masyarakat yang tanahnya belum bersertipikat.

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir dan asas terbuka. Asas-asas pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 2 tersebut meliputi:

1. Sederhana, berarti ketentuan-ketentuan pokok dan prosedur pendaftaran tanah harus mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama oleh pemegang ha katas tanah;
2. Aman, berarti pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya mampu memberikan jaminan kepastian hukum;

[15] *Ibid*, halaman 16.

3. Terjangkau, yaitu pelayanan yang diberikan dalam rangka pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan, terutama dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah;
4. Mutakhir, artinya tersedia kelengkapan yang memadai dalam melaksanakan pendaftaran tanah dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari;
5. Terbuka, artinya setiap saat masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar. [16]

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tujuan pendaftaran tanah yang juga meliputi :

a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan, dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan oleh Pasal 19 UUPA, maka dalam memperoleh sertipikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang atas tanah yang dijamin oleh undang-undang. Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi :

1) Kepastian status hak yang di daftar.
   Memberikan kepastian hak, yaitu ditinjau dari segi yuridis mengenai status hukum, siapa yang berhak atas sebidang tanah, dan ada tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, hak tanggungan, hak milik atas satuan rumah susun atau wakaf, karena yang masing-masing hak memberikan wewenang dan meletakan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak yang memegang haknya, dan yang mana akan terpengaruh pada harga tanah dan status hak yang didaftar.
2) Kepastian subjek hak
   Kepastian mengenai siapa yang memegang haknya, diperlukan untuk mengetahuai dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat

[16] Urip Santoso (selanjutnya disebut Urip Santoso II). 2016. *Pejabat Pembuat akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*. Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 8.

melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidak adanya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga, diperlukan untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman. Dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).

3) Kepastian objek hak
Dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran (luas) tanah, serta memberikan kepastian hukum, hal ini diperlukan untuk menghindarkan sengketa dikemudian hari, baik dengan pihak yang menyerahkan maupun pihak-pihak yang mempunyai tanah.[17]

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 yang sudah terdaftar.

Terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk 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 terdaftar.

Pemerintah maupun masyarakat dengan adanya pendaftaran tanah dapat dengan mudah memperoleh informasi tentang data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota apabila akan mengadakan suatu perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar, misalkan pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah atau perusahaan swasta, jual beli, lelang, pembebanan hak tanggungan.

---

[17] Muhammad Yamin. 2017. *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria.* Medan: Pustaka Bangsa Press, halaman 32.

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dimana setiap bidang tanah termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah wajib didaftar. Program Pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan catur tertib pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah, dan tertib pemeliharaan tanah dan kelestarian lingkungan hidup. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechtcadaster*. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Pihak-pihak yang memperoleh manfaat dengan diselenggarakan pendaftaran tanah adalah:

1) Manfaat bagi pemegang hak:
   a) Memberikan rasa aman;
   b) Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya;
   c) Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak;
   d) Harga tanah menjadi lebih tinggi;
   e) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan;
   f) Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru;
2) Manfaat bagi Pemerintah:
   a) Akan terwujud tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program catur tertib pertanahan;
   b) Dapat memperlancar kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan;
   c) Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar;
   d) Manfaat bagi calon pembeli atau kreditor. Bagi calon pembeli atau calon kreditor dapat dengan mudah memperoleh keterangan dengan jelas mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah.[18]

[18] *Ibid*,, halaman 38.

B. Alas Hak

Kepemilikan tanah secara sah pada umumnya dapat dibuktikan dengan sertipikat tanah. Pada dasarnya suatu bidang tanah hanya memiliki satu sertipikat tanah. Dengan kata lain tanah yang memiliki lebih dari satu sertipikat tanah sudah dapat dipastikan bahwa hanya ada satu sertipikat yang asli (sah secara hukum) dan yang lainnya adalah sertipikat tanah yang palsu.[19]

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang PendaftaranTanah bertujuan untuk memberikan kepastian hak kepada pemilik tanah dengan menerbitkan sertipikat untuk memberi rasa aman kepada pemilik tanah akan haknya pada tanah tersebut. Sertipikat tanah merupakan tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang terdapat didalamnya, sepanjang data-data tersebut sesuai dengan kebenarannya yang terdapat dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Kekuatan pembuktian sertifikat tidak lepas dari alas hak untuk penerbitan sertifikat tersebut.

Menurut Pasal 1 ayat (20) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa "sertifikat 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".

Sertipikat tanah berbeda dengan buku tanah. Buku tanah merupakan dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik tanah yang tertera haknya, sedangkan sertipikat tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang dibukukan

[19] Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto. 2018. *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa,* Jakarta: Media Pressindo, halaman 141.

dalam buku tanah yang berisi data fisik dan data yuridis yang diakui kebenarannya selama tidak ada yang membuktikan terbalik.[20]

Sesuai dengan ketentuan Pasal 23 UUPA yang berbunyi:

(1) Hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebasannya 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 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa:

(1) Sertifikat 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 suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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 jangka waktu (5) lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.[21]

Meskipun kepemilikan tanah telah diatur sedemikian rupa, namun masih saja terdapat permasalahan dalam hal kepemilikan sebidang tanah, misalnya saja terhadap sebidang tanah yang sudah dikuasai oleh subjek hukum selama bertahun-tahun dan telah dilengkapi dengan sertifikat. Terhadap tanah itu masih ada pihak luar yang menuntut hak atas tanah tersebut.

---

[20] Mukadir Iskandar Syah. 2019. *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah.* Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, halaman 51

[21] Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Sertifikat diserahkan kepada orang yang berhak yang bertujuan untuk mencegah agar pihak yang mengalihkan sesuatu hak bukan orang yang tidak berhak. Diserahkan sertifikat dijadikan syarat mutlak untuk pembuatan akta oleh pejabat maupun untuk pendaftaran buku tanah yang bersangkutan. Tanpa sertifikat seorang pejabat dilarang membuat akta yang bersangkutan. Ditetapkan pula bahwa peralihan sesuatu hak harus disertai dengan peralihan sertifikat yang bersangkutan.

Sertifikat ditulis mengenai jenis hak, pemegang hak, keterangan fisik mengenai tanah, beban di atas tanah, dan peristiwa hukum yang penting sehubungan tanah tertentu, dan arena semua itu diisi oleh pejabat yang berwenang (Kantor Pendaftaran Tanah), maka apa yang dapat dibaca dalam sertifikat itu harus dianggap benar dan oleh peraturan perundangan dinyatakan sebagai bukti yang kuat.

Sertifikat tanah yang telah diterbitkan mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 UUPA jika memenuhi kriteria-kriteria tertentu, yaitu:

a. Sertifikat hak atas tanah diperoleh dengan itikad baik.
b. Pemegang hak atas tanah harus menguasai secara nyata tanahnya.[22]

Menurut Urip Santoso, bahwa sertifikat hak milik atas tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat bahkan mutlak jika telah memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut:

1. Sertifikat hak milik atas tanah tersebut diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
2. Bahwa tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik;

[22] Boedi Harsono, *Op Cit*, halaman 223.

3. Bahwa tanah tersebut dikerjakan secara nyata;
4. Bahwa dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan kabupaten/ kota setempat maupun tidak mengajukan gugatan kepengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertifikat.[23]

Kriteria-kriteria yang harus di penuhi agar sertifikat hak milik atas tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat selain sebagaimana yang telah di uraikan di atas adalah bahwa dalam proses penerbitan sertifikat tersebut harus melalui prosedur ketentuan peraturan perundang-perundangan yang berlaku. Ketentuan peraturan-peraturan perundangan yang di maksud yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sebelum diterbitkan sertifikat dalam program PTSL, maka status yuridis sebuah bidang tanah dapat dikelompokkan menjadi K1, K2, K3 dan K4.K1 artinya tanah tersebut statusnya *clean* dan *clear* sehingga dapat diterbitkan sertifkat. Adapun K2 artinya status tanah tersebut sengketa sehingga hanya dicatat dalam buku tanah.Sementara K3 artinya status subyek tanahnya belum memenuhi syarat sehingga hanya dicatat dalam daftar tanah, dan K4 artinya tanah tersebut sudah memiliki sertifikat namun perlu perbaikan informasi pada peta.Hanya untuk kriteria K1 saja yang bisa diterbitkan sertifikatnya. Apabila nanti status tanah yang masih K2, K3, K4 sudah dapat terpenuhi syaratnya, sertifikatnya bisa diberikan.

[23] Urip Santoso I, *Op. Cit*, halaman 261.

Pasal 31 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No.6 Tahun 2018 menyatakan “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.” Ayat 4 menyatakan bahwa penandatanganan sertipikat hak atas tanah hasil pelaksanaan kegiatan PTSL dilaksanakan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan. Dan ayat 5 berbunyi “Sertipikat hak atas tanah diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya, dan sertipikat wakaf diserahkan kepada nadzir”.

Jangka waktu dan target dari PTSL yang begitu cepat, sangat mungkin terjadi kesalahan dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah dan jika hal ini terjadi maka sudah diatur dalam Pasal 35 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu:

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.

C. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (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.[24]

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap bahwa tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat berladaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata, terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.[25]

Menurut Petunjuk Teknis Nomor 1/Juknis-100.HK.02.01/III/2020 Tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2020, yang menjadi objek PTSL adalah 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.[26] 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

---

[24] Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

[25] Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

[26] Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 1/100.HK.02.01/III Tahun 2020 Tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

memenuhi persyaratan, maka dengan sendirinya tanah tersebut dikeluarkan dari objek *landreform* dan pelaksanaan pendaftaran tanahnya dilakukan melalui mekanisme PTSL.

Pengaturan mengenai sumber pembiayaan Program PTSL ini terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yaitu:

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;
   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;
   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.[27]

[27] Pasal 40 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Dasar hukum diselenggarakannya program PTSL berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap:

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);

Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Peraturan menyebutkan bahwa 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 dan 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.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap bahwa ruang lingkup dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yaitu:

1. Penyelenggaraan PTSL;
2. Pelaksanaan Kegiatan PTSL;

3. Penyelesaian Kegiatan PTSL;
4. Pembiayaan.[28]

Program PTSL yang dilakukan secara serentak meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat, ini juga termasuk pemetaan seluruh obyek pendaftaran tanah yang sudah terdaftar yang bertujuan untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanahnya. Proses percepatan pelaksanaan PTSL dikenal istilah Ajudikasi.

Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan PTSL membentuk satuan organisasi yang disebut sebagai Panitia Ajudikasi PTSL. Hal ini diatur dalam Pasal 1 angka 16 yang berbunyi :"Panitia Ajudikasi PTSL adalah satuan organisasi yang dibentuk oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk melaksanakan pendaftaran tanah sistematis lengkap."[29] Kepala Kantor Pertanahan membentuk dan menetapkan Panitia Ajudikasi PTSL dan satgas, yang dituangkan dalam bentuk keputusan.

Panitia Ajudikasi PTSL, yaitu terdiri atas:

1. Ketua merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan;
2. Wakil Ketua bidang fisik merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan infrastruktur pertanahan;
3. Wakil Ketua bidang yuridis merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan hubungan hukum pertanahan;
4. Sekretaris yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan

[28] Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

[29] Pasal 1 angka 16 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

5. Kepala Desa/Kelurahan setempat atau Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya;
6. Anggota dari unsur Kantor Pertanahan, sesuai kebutuhan. [30]

Panitia Ajudikasi PTSL, mempunyai tugas:

1. Menyiapkan rencana kerja dan jadwal kegiatan PTSL;
2. 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;
3. Memberikan asistensi terhadap kelengkapan persyaratan bukti kepemilikan/penguasaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
4. Memeriksa kebenaran formal data fisik dan data yuridis alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah;
5. Mengumumkan data fisik dan data yuridis bidang-bidang tanah yang sudah dikumpulkan;
6. Memfasilitasi penyelesaian sengketa antara pihak- pihak yang bersangkutan mengenai data yang disengketakan;
7. Mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud dalam huruf e, sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak serta pendaftaran hak;
8. Menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan kepada Kepala Kantor Pertanahan;
9. Melakukan supervisi pelaksanaan dan hasil pekerjaan satgas fisik dan satgas yuridis [31]

[30] Pasal 12 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

[31] Pasal 14 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Mekanisme Pelaksanaan Pendaftaran Tanah yang Tidak Memiliki Alas Hak Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 bagian kedua menyatakan: 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 berperkara 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 diketahui 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.[32]

Belum adanya jaminan kepastian hukum atas tanah sering kali memicu terjadinya sengketa dan perseteruan atas lahan di berbagai wilayah di Indonesia.

[32] Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018, tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Seluruh Wilayah Indonesia

Selain di kalangan masyarakat, baik antarkeluarga, tak jarang sengketa lahan juga terjadi antar pemangku kepentingan (pengusaha, pemerintah, dan Badan Usaha Milik Negara). Hal itu membuktikan pentingnya sertipikat tanah sebagai tanda bukti hukum atas tanah yang dimiliki.

Adanya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diselenggarakan pemerintah pusat, melalui Badan Pertanahan Nasioanl (BPN) di masing-masing kabupaten/kota, tentunya langsung disambut baik oleh masyarakat, khususnya di Kota Medan. Adanya program ini lebih mempermudah dalam pengurusan sertifikat, karena petugas turun langsung ke lapangan. Masyarakat bisa mensertifikasikan seluruh tanah dan juga bangunan hak milik pribadinya. Sehingga hal itu akan memberikan kepastian hukum, terlebih dimana program ini dilakukan dalam sekala yang besar dan juga tanpa dipungut biaya yang artinya biaya disubsidi oleh pemerintah sehingga meringankan beban biaya yang biasa menjadi salah satu alasan atau masalah dalam masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah.

Masyarakat beramai-ramai mengurus untuk menyelesaikan sertipikat hak atas tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Masyarakat sangat mendukung dan menyambut baik program ini, karena memang manfaatnya sangat banyak dan sangat menolong masyarakat yang pada dasarnya yang tidak mengerti dan tidak paham sehingga kurangnya minat dalam melakukan pendaftaran tanah, karena adanya opini pada masyarakat mengenai proses pembuatan sertifikat hak atas tanah yang begitu memakan waktu dan biaya yang

tidak murah. Adanya program ini masyarakat yang mungkin selama ini belum memiliki sertifikat, dapat memanfaatkan program ini.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dapat memberikan manfaat diantaranya masyarakat memiliki bukti sah kepemilikan tanah, menghindari konflik/sengketa tanah, dan membuat asset masyarakat yang bisa dijadikan jaminan bank untuk modal usaha. Adanya sertifikat ini, maka pemilik telah dinyatakan sah memiliki tanah tersebut sehingga dapat menjamin kepastian hukum aset tanah masyarakat dan berdampak kepada peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu: "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.[33]

Adapun yang dimaksud dengan data fisik dan data yuridis yang tertera dalam pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yaitu:

1. 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.

[33] Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

2. 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.[34]

Setiap peraturan yang dilahirkan pasti memiliki tujuan dan maksud untuk kebaikan dan keadilan bersama, maksud dan tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yaitu:

1. Peraturan Menteri ini dimaksudkan sebagai pedoman pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (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. [35]

Obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah seluruh bidang tanah, seperti bidang tanah hak, tanah aset pemerintah, tanah BUMN/BUMD, tanah desa, tanah negara, tanah masyarakat hukum adat, dan kawasan hutan. Permen Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyatakan bahwa:

1. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) meliputi seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.
2. Objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (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.

---

[34] Pasal 1 angka 5 dan 6 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

[35] Pasal 2 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

3. Objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).[36]

Berikut ini adalah daftar obyek Lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Provinsi Sumut Tahun 2019, yaitu:

Tabel 1

Daftar Lokasi PTSL di Provinsi Sumut

No.	Kode	Kanwil	Pengukuran	Yuridis
1	0201	Kota Medan	12.000	10.000
2	0202	Kab. Langkat	10.000	9.000
3	0203	Kota Pematang Siantar	5.000	3.500
4	0204	Kab. Deli Serdang	40.422	28.000
5	0205	Kab. Dairi	7.000	6.900
6	0206	Kab. Karo	9.000	8.900
7	0207	Kab. Asahan	10.000	9.000
8	0208	Kota Tanjung Balai	3.000	2.000
9	0209	Kab. Simalungun	19.511	14.000
10	0210	Kab. Tapanuli Selatan	20.175	14.000
11	0211	Kab. Nias	5.000	4.900
12	0212	Kab. Labuhan Batu	35.351	24.000
13	0213	Kota Sibolga	1.000	900
14	0214	Kab. Tapanuli Tengah	7.000	6.900
15	0215	Kab. Tapanuli Utara	9.000	8.900
16	0216	Kota Tebing Tinggi	5.000	3.500
17	0217	Kota Binjai	5.000	3.500
18	0218	Kab. Mandailing Natal	5.000	4.500
19	0219	Kab. Toba Samosir	6.000	5.900
20	0220	Kota Padangsidimpuan	4.000	2.500
21	0221	Kab. Serdang Bedagai	5.000	3.000
22	0222	Kab. Humbang Hasundutan	10.000	9.500
23	0223	Kab. Nias Selatan	1.500	1.400
24	0224	Kab. Samosir	4.000	3.900
25	0225	Kab. Pakpak Bharat	1.500	1.400
Total			**240.459**	**190.000**

Sumber : Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan Tahun 2020.

[36] Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Tabel 2
Daftar Lokasi PTSL Medan

No	Desa/Kelurahan	Kecamatan	Pengukuran	Yuridis
1	Karang Berombak	Medan Barat	1	1
2	Petisah Tengah	Medan Petisah	1	1
3	Sei Sikambing D	Medan Petisah	1	1
4	Sidorejo Hilir	Medan Tembung	7	7
5	Sidorejo	Medan Tembung	9	9
6	Bantan Timur	Medan Tembung	2	2
7	Bantan	Medan Tembung	1	1
8	Bandar Selamat	Medan Tembung	1	1
9	Tembung	Medan Tembung	1	1
10	Denai	Medan Denai	39	39
11	Medan Tenggara	Medan Denai	34	34
12	Tegal Sari Mandala I	Medan Deli	8	8
13	Tegal Sari Mandala II	Medan Deli	31	31
14	Tegal Sari Mandala III	Medan Deli	40	40
15	Binjai	Medan Denai	104	104
16	Helvetia Timur	Medan Helvetia	2	2
17	Cinta Damai	Medan Helvetia	1	1
18	Dwikora	Medan Helvetia	1	1
19	Sei Sikambing C II	Medan Helvetia	1	1
20	Kampung Lalang	Medan Sunggal	2	2
21	Sei Sikambing B	Medan Sunggal	6	6
22	Sunggal	Medan Sunggal	8	8
23	Tanjung Rejo	Medan Sunggal	21	21
24	Kampung Baru	Medan Maimun	2	2
25	Babura	Medan Baru	1	1
26	Padang Bulan	Medan Baru	1	1
27	Titi Rante	Medan Baru	1	1
28	Asam Kumbang	Medan Selayang	12	12
29	Tanjung Sari	Medan Selayang	8	8
30	Padang Bulan Selayang I	Medan Selayang	1	1
31	Padang Bulan Selayang II	Medan Selayang	2	2
32	Beringin	Medan Selayang	1	1
33	Sempakata	Medan Selayang	1	1
34	Baru Ladang Bambu	Medan Tuntungan	313	248
35	Laucih	Medan Tuntungan	379	330
36	Kemenangan Tani	Medan Tuntungan	318	298
37	Sidomulyo	Medan Tuntungan	690	434
38	Simpang Selayang	Medan Tuntungan	851	561
39	Namo Gajah	Medan Tuntungan	620	352
40	Tanjung Selamat	Medan Tuntungan	795	543

41	Mangga	Medan Tuntungan	648	359
42	Simalingkar B	Medan Tuntungan	942	656
43	Harjosari I	Medan Amplas	4	4
44	Harjosari II	Medan Amplas	8	8
45	Timbang Deli	Medan Amplas	1	1
46	Sitirejo III	Medan Amplas	3	3
47	Amplas	Medan Amplas	1	1
48	Pangkalan Masyhur	Medan Johor	19	19
49	Kwala Bekala	Medan Johor	83	83
50	Gedung Johor	Medan Johor	73	73
51	Sukamaju	Medan Johor	10	10
52	Tegal Sari I	Medan Area	7	7
53	Tegal Sari II	Medan Area	11	11
54	Tegal Sari III	Medan Area	24	24
55	Pasar Merah Timur	Medan Area	34	34
56	Pandau Hulu II	Medan Area	1	1
57	Sukaramai I	Medan Area	3	3
58	Kotamatsum I	Medan Area	9	9
59	Kotamatsum II	Medan Area	4	4
60	Kotamatsum IV	Medan Area	1	1
61	Sudirejo I	Medan Kota	2	2
62	Pulo Brayan Darat II	Medan Timur	1	1
63	Glugur Darat I	Medan Timur	2	2
64	Tanjung Mulia Hilir	Medan Deli	2	2
65	Mabar	Medan Deli	2	2
66	Titi Papan	Medan Deli	5	5
67	Martubung	Medan Labuhan	702	587
68	Besar	Medan Labuhan	515	499
69	Tangkahan	Medan Labuhan	809	762
70	Tegal Rejo	Medan Perjuangan	2	2
71	Sidorame Timur	Medan Perjuangan	1	1
72	Sei Kerah Hilir II	Medan Perjuangan	2	2
73	Pahlawan	Medan Perjuangan	1	1
74	Tanah Enam Ratus	Medan Marelan	684	661
75	Terjun	Medan Marelan	1.233	1.216
76	Rengas Pulau	Medan Marelan	1.116	1.083
77	Labuhan Deli	Medan Marelan	1	1
78	Paya Pasir	Medan Marelan	716	707
Total			**12.000**	10.000
Realisasi fisik sertifikat		**83,33 %**		

Sumber : Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan Tahun 2020.
Keterangan:
Pengukuran: Perbidang tanah.
Yuridis : Realisasi fisik sertifikat.

Berdasarkan analisa yang dilakukan terhadap data tersebut di atas, terlihat bahwa pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sudah terlaksana diseluruh daerah, namun ditemukan jumlah total pengukuran bidang tanah tidak sama dengan jumlah yuridis (berkas yang akan diproses) setiap tahunnya dan realisasi fisik sertifikat tidak mencapai 100%.. Inilah yang membuktikan bahwa di beberapa desa/kelurahan terdapat beberapa hambatan dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Dapat dilihat juga bahwa penetapan lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) setiap tahunnya berubah, dan target pengukuran juga meningkat berdasarkan keberhasilan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ditahun sebelumnya.

Penetapan lokasi dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan wilayah kerjanya, dapat dilakukan dalam satu wilayah desa/kelurahan atau secara bertahap dalam satu hamparan, dan diupayakan agar desa/kelurahan yang menjadi objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) letaknya berdekatan. Kepala Kantor Pertanahan dapat melakukan perubahan lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang sudah ditetapkan. Perubahan penetapan lokasi sebagaimana dimaksud kemudian dibuat dalam bentuk keputusan Kepala Kantor Pertanahan tentang perubahan lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan wajib dilaporkan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN dengan memberikan alasan tentang perubahan yang dimaksud. [37]

Bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikat hak atas tanah (kluster 3), hasil kegiatan Pendaftaran

[37] Hasil Wawancara dengan Erni Hasibuan, Kepala Tata Usaha Kantor Badan Pertanahan Kota Medan , Senin 10 Agustus 2020.

Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dicatat dalam daftar tanah dan daftar isian pendaftaran tanah lainnya. Hasil penyelesaian kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berupa kluster 3 (tiga) dapat ditindaklanjuti dengan proses penerbitan sertipikat hak atas tanah atas nama subjek hak dengan ketentuan pada lokasi tersebut ditetapkan kembali sebagai lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan data fisik maupun data yuridis tidak mengalami perubahan. Jangka waktu penindaklanjutan kembali penyelesaian kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dapat dilaksanakan sepanjang data fisik dan data yuridisnya tidak terdapat perubahan. Apabila terjadi perubahan data fisik dan/atau data yuridis maka dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Tahapan pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, mengenai Penyelenggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap: “Pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dilakukan dengan tahapan:

1. Perencanaan;
2. Penetapan lokasi;
3. Persiapan;
4. Pembentukan dan penetapan panitia ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan satuan tugas;
5. Penyuluhan;

6. Pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis;
7. Penelitian data yuridis untuk pembuktian hak;
8. Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya;
9. Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak;
10. Pembukuan hak;
11. Penerbitan sertipikat hak atas tanah;
12. Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan;
13. Pelaporan

Mekanisme tahapan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada Kantor Badan Pertanahan Kota Medan adalah sebagai berikut:

1. Persiapan (sosialisasi, penetapan lokasi, perencanaan tenaga dan pembentukan panitia ajudikasi percepatan, pelatihan)

Persiapan dilakukan pada bulan kesatu dan kegiatan persiapan meliputi:

a. Sosialisasi

Seluruh jajaran/pegawai Kantor Badan Pertanahan Kota Medan memberikan informasi akan dilaksanakannya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)kepada masyarakat secara langsung maupun melalui media.

b. Penetapan lokasi dan jumlah bidang:
   1) Lokasi ditetapkan dengan memperhatikan ketersediaan peta kerja, ketersediaan dan kemampuan optimal panitia, dan satgas;
   2) Apabila volume bidang pada desa/kelurahan yang ditetapkan lebih kecil dari kapasitas jumlah bidang tanah yang dapat dikerjakan oleh panitia, maka panitia tersebut dapat mengerjakan pada beberapa desa/kelurahan;

3) Satgas yang membantu panitia sebagaimana disebutkan di atas dapat dibentuk pada masing-masing desa/kelurahan;
4) Lokasi yang sudah disiapkan ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan;
5) Jika lokasi yang ditetapkan terdiri dari beberapa desa, upayakan agar desa yang menjadi obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap letaknya berdekatan;
6) Dalam hal dipandang perlu, untuk efisiensi dan efektivitas capaian target kinerja Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)maka dimungkinkan penyebaran target Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dikonsentrasikan pada beberapa kabupaten/kota saja dalam satu provinsi;
7) Jika letak satu desa dengan desa lainnya memerlukan waktu perjalanan yang panjang, sementara jumlah bidang dalam satu desa tidak memerlukan satgas yuridis maka cukup dibentuk satu panitia dengan 1 pengumpul data yuridis;
8) Jika diperlukan Kepala Kantor dapat melakukan perubahan lokasi yang sudah ditetapkan dan melaporkan ke Kantor Wilayah BPN Provinsi;
9) Lokasi tanah obyek *landreform* yang ditetapkan menjadi obyek pendaftaran tanah sistematis lengkap dengan sendirinya dikeluarkan dari obyek *landreform.*

c. Perencanaan tenaga panitia dan satgas yuridis:
1) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi melakukan inventarisasi jumlah pegawai yang dapat ditugaskan sebagai panitia dan satgas yuridis;

2) Satu panitia dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap disebut panitia ajudikasi percepatan berjumlah 4 orang pegawai Badan Pertanahan Nasional ditambah satu dari kelurahan/desa, dan keanggotaannya dapat ditambah sesuai kebutuhan;
3) Untuk pengumpulan data yuridis, panitia ajudikasi percepatan dibantu oleh satgas yuridis yang terdiri atas paling sedikit 1 (satu) orang pegawai Negeri Sipil Badan Pertanahan Nasional dan 1 (satu) orang warga setempat sesuai kebutuhan;
4) Satu panitia ajudikasi percepatan dapat didampingi/dibantu oleh pengumpul data yuridis atau satgas yuridis sesuai dengan volume/target.
5) Satu orang pengumpul data yuridis mempunyai target sebanyak minimal 15 berkas/bidang dalam satu hari kerja;
6) Pengumpulan dan analisis data yuridis diselesaikan dalam satu tahun anggaran dengan memperhatikan jangka waktu tahapan kegiatan;
7) Perbandingan antara kapasitas panitia ajudikasi percepatan dan satgas yuridis dengan target volume bidang yang ditentukan.
8) Panitia ajudikasi percepatan mempunyai tugas:
    a) Menganalisis/mengolah data yuridis yang terkumpul tentang bidang-bidang tanah yang dapat disertipikatkan atau tidak dapat disertipikatkan;
    b) Mengkategorikan masing-masing data yuridis ke dalam kluster 1 ,2, 3, dan 4;

c) Melakukan pemeriksaan tanah bersama anggota panitia ajudikasi percepatan lainnya.
d) Melaksanakan pengumuman data yuridis dan mengesahkan hasil pengumuman data yuridis dan data fisik bersama anggota panitia ajudikasi percepatan lainnya;
e) Menyiapkan surat keputusan penetapan hak dan keputusan penegasan/pengakuan hak;
f) Menyiapkan proses pembukuan hak dan penerbitan sertipikat;
g) Dalam hal dipandang perlu anggota panitia ajudikasi percepatan dapat ditambah dari unsur Kantor Pertanahan sesuai kebutuhan.
h) Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan menandatangani Surat Keputusan Penetapan Hak dan Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak, pembukuan hak dan penerbitan sertipikat hak tanah berdasarkan pendelegasian kewenangan Kepala Kantor Pertanahan;
i) Sekretaris panitia ajudikasi percepatan bertugas melaksanakan tugas administrasi/ kesekretariatan.

b. Pembentukan Panitia Ajudikasi Percepatan:
1) Penyiapan pembentukan Panitia Ajudikasi Percepatan dilaksanakan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional;
2) Dalam hal diperlukan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dapat menugaskan pegawai dari Kantor Pertanahan membantu pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota lain dalam satu wilayah Provinsi;

3) Panitia Ajudikasi Percepatan dan Satgas Yuridis ditetapkan dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
4) Dalam hal diperlukan, anggota panitia dapat ditunjuk pegawai dari komponen seksi lain selain dari seksi Hubungan Hukum Keagrarian dan Infrastruktur Keagrariaan di lingkungan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi maupun Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
5) Untuk memperlancar pendaftaran tanah sistematis lengkap, Kepala Kantor Pertanahan dapat menetapkan unsur Kelurahan/Desa, RT/RW atau warga setempat melaksankan pengumpulan data yuridis.

c. Pelatihan

Untuk mempersiapkan kelancaran pelaksanaan tugas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, perlu dilakukan pelatihan teknis "Pendaftaran Tanah Sistematis Bidang Yuridis", bagi Panitia Ajudikasi Percepatan dan Satgas Yuridis yang meliputi materi pengumpulan data yuridis, pengolahan data yuridis dan tata laksana kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang dilaksanakan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.

d. Penyuluhan

Penyuluhan dilakukan selambat-lambatnya pada bulan kedua:

1) Penyuluhan dilakukan oleh Kantor Pertanahan beserta Panitia Ajudikasi Percepatan dan Satgas Yuridis bersama Satgas Fisik;
2) Dalam penyuluhan disampaikan tahapan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dokumen yuridis yang perlu disiapkan, jadwal

pengumpulan data yuridis, kluster hasil akhir kegiatan ajudikasi percepatan;

3) Mengajak partisipasi masyarakat dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan memperhatikan hak dan kewajibannya;
4) Penjelasan tentang pembiayaan yang disediakan oleh Pemerintah melalui kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan kemungkinan biaya/bea/pajak yang akan ditanggung oleh peserta.

e. Pengumpulan data yuridis

Pengumpulan data yuridis dilakukan selambat-lambatnya pada bulan ketiga:

1) Pengumpulan/inventarisasi data yuridis dilakukan oleh satgas yuridis;
2) Pelaksanaan pengumpulan data yuridis dapat dilaksanakan bersamaan waktunya dengan pemetaan partisipatif yang dilakukan oleh satgas fisik;
3) Inventarisasi/pengumpulan data yuridis dilakukan dengan formulir-formulir isian inventarisasi dan identifikasi peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
4) Mendokumentasikan hasil inventarisasi/pengumpulan data yuridis.

f. Pengolahan data yuridis dan pembuktian hak

Data yuridis yang diinventarisisasi/terkumpul dilakukan analisis oleh Panitia Ajudikasi Percepatan, menyangkut data kepemilikan yang menunjukkan hubungan hukum antara peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan tanah obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Hasil inventarisasi data yuridis dikelompokkan ke dalam 4 (empat) kluster, yaitu:

1) Kluster 1 (satu) yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah. Dalam hal bidang tanah data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat hak atas tanah (kluster 1), maka berdasarkan berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis, ketua panitia ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (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;
   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;
   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) dan dilampiri dengan risalah penelitian data yuridis;

d) Setelah penegasan konversi, pengakuan hakdan penetapan keputusan pemberian hak, maka dibukukan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai dan/atau wakaf dalam buku tanah yang bersangkutan.

e) Dalam pembukuan hak sebagaimana yang dimaksud 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.

2) Kluster 2 (dua) 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. Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018. Panitia Ajudikasi Percepatan melakukan langkah-langkah sebagai berikut:

a) Pembukuan hak dengan mengosongkan nama pemegang haknya;

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.

3) Kluster 3 (tiga) 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. Bidang tanah yang data fisik dan

data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikat kluster 3 sebagaimana dimaksud adalah dalam hal:

a) Subjek merupakan warga negara asing, BUMN/BUMD/BHMN, Badan Hukum Swasta, subjek tidak diketahui, subjek tidak bersedia mengikuti kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), subjek tidak bersedia membuat surat pernyataan terhutang 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 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (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 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang merupakan tanah bekas milik adat;
e) Dokumen objek yang membuktikan kepemilikan atas tanah tidak lengkap. Bidang tanah sebagaimana dimaksud, dapat dibukukan buku tanah dan diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya kepada pihak yang berhak, setelah dipenuhinya persyaratan yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan dimohon oleh pihak yang berhak dengan pembiayaan sendiri melalui mekanisme Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sesuai dengan peraturan perundang-

undangan. Tanah yang tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikatnya dicatat dalam daftar tanah dan daftra isian pendaftaran tanah lainnya.

4) Kluster 4 (empat) 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. Kluster 4 merupakan kegiatan dalam rangka pembangunan sistem pemetaan bidang tanah dalam satu kesatuan wilayah administrasi desa/kelurahan secara lengkap.

g. Pemeriksaan tanah

Pemeriksaan tanah dilakukan untuk memastikan keterangan yang tertuang di dalam data yuridis sesuai dengan keadaan di lapangan. Dilakukan dengan cara menggali informasi yang meliputi kesesuaian nama dan profesi peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Membandingkan keterangan yang tertera di dalam formulir isian inventarisasi dan dokumen/data yuridis dengan kesesuaian dengan kondisi penguasaan, penggunaan tanah tersebut di lapangan, serta kesesuaian letak, batas dan luas yang tertuang dalam data fisik (peta bidang tanah) dengan kenyataan di lapangan. Hasil pemeriksaan tanah mendukung analisis terhadap data yuridis. Hasil pemeriksaan tanah dimuat

dalam daftar isian sesuai dengan risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas.

h. Pengumuman

Hasil pemeriksaan tanah yang menyimpulkan dapat dibukukan dan atau diterbitkannya sertipikat hak atas tanah atas satu bidang tanah diumumkan dalam papan pengumuman di Kantor Pertanahan dan/atau Kantor Kelurahan/Desa dan/atau Sekretariat RT/RW lokasi bidang tanah tersebut selama 14 hari kerja, dengan tujuan untuk diketahui khalayak masyarakat dan memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk menyampaikan keberatan jika ada keberatan.

i. Pengesahan

Hasil dari pengumuman disahkan dalam Berita Acara Hasil Pengumuman oleh Panitia Ajudikasi Percepatan

j. Penerbitan surat keputusan penetapan hak dan keputusan penegasan atau pengakuan hak:

1) Berdasarkan berita acara hasil pengumuman, panitia ajudikasi percepatan bidang yuridis menyiapkan naskah surat keputusan penetapan hak atau keputusan penegasan/pangakuan hak;
2) Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan menandatangani Surat Keputusan Penetapan Hak atau Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak.
3) Dalam rangka penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak, bagi para pihak yang mampu membayar BPHTB, bukti pembayaran dibawa pada saat pendaftaran hak.

4) Apabila peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tidak mampu/belum dapat memenuhi BPHTB, maka yang bersangkutan harus membuat surat penyataan.

5) Materi muatan Surat Pernyataan sebagaimana huruf d di atas agar dimuat dalam Surat Keputusan Pemberian Hak dan selanjutnya dicatat dalam Buku Tanah dan Sertipikat. vi. Apabila peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tidak melampirkan bukti pelunasan PPh agar membuat Surat Pernyataan Kesanggupan Untuk Melunasi PPh.

k. Pembukuan hak:

1) Panitia ajudikasi percepatan bidang yuridis menyiapkan/mencetak buku tanah;

2) Ketua panitia ajudikasi percepatan menandatangani buku tanah.

l. Penerbitan dan penyerahan sertipikat:

1) Panitia ajudikasi percepatan bidang yuridis menyiapkan/mencetak sertipikat hak atas tanah;

2) Kepala Kantor Pertanahan menandatangani sertipikat hak atas tanah atau dapat mendelegasikan kewenangan penandatanganan sertipikat kepada ketua panitia ajudikasi percepatan;

3) Panitia ajudikasi percepatan menyerahkan sertipikat hak atas tanah kepada pemegang hak atau kuasanya dengan mencatatnya dalam daftar isian penyerahan Sertipikat.

m. Pengelolaan warkah/dokumen:

1) Panitia ajudikasi percepatan mendokumentasikan seluruh warkah atau dokumen data fisik maupun yuridis;

2) Panitia ajudikasi percepatan menyerahkan seluruh dokumen data fisik maupun yuridis yang telah digunakan dalam proses ajudikasi percepatan dan telah terdokumentasi dengan baik disertai berita acara serah terima kepada Kantor Pertanahan setempat (berita acara serah terima hasil kegiatan dari panitia ajudikasi percepatan Kepada Kantor Pertanahan), pada akhir masa kerjanya dan sebelum meninggalkan lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
3) Warkah/dokumen yuridis yang diserahterimakan terdiri atas:
   a) Dokumen data yuridis (yang dikumpulkan dari pemohon, berita acara yang dibuat panitia, pengumuman dan surat keputusan)
   b) Buku tanah;
   c) Surat ukur;
   d) Bukti-bukti administrasi keuangan

n. Pelaporan:
1) Laporan pelaksanaan panitia ajudikasi percepatan dilakukan secara berjenjang dan berkala dari Kantor Pertanahan kepada Kepala Kantor Wilayah selanjutnya kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, dengan menggunakan SKMPP;
2) Laporan kemajuan pekerjaan fisik pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis bidang yuridis selain dilaksanakan melalui SKMPP, dilakukan pula secara berkala kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional c.q. Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan

berkenaan dengan permasalahan yang dijumpai dalam setiap tahapan kegiatan pekerjaan;

3) Laporan kemajuan pekerjaan fisik pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis bidang yuridis selain dilaksanakan melalui SKMPP, dilakukan pula secara berkala kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional c.q. Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan berkenaan dengan permasalahan yang dijumpai dalam setiap tahapan kegiatan pekerjaan;
4) Penanggung jawab pelaksanaan laporan untuk Kantor Pertanahan adalah Kepala Seksi Hubungan Hukum Keagrariaan dan di tingkat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional adalah Kepala Bidang Hubungan Hukum Keagrariaan;
5) Laporan yang telah disiapkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, dan yang telah disiapkan pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang bersangkutan. Laporan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi harus sinkron dan merupakan laporan pelaksanaan kegiatan secara utuh.

Pelaksanaan PTSL dapat digambarkan sebagai berikut:

Gambar 1

Alur/Prosedur Pelaksanaan PTSL

Sumber : Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan Tahun 2020.

Tabel 3
Syarat PTSL

Kriteria	Jenis
Subyek	Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK)
Surat Tanah	Leter C dan Akte Jual Beli atau Akte Hibah atau Berita Acara Kesaksian.
Objek	Tanda Batas yang terpasang dan telah mendapat persetujuan pemilik berbatasan.
Pajak	Bukti Setor BPHTB dan PPh
Umum	Surat Permohonan, Surat Pernyataan Peserta

Sumber : Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan Tahun 2020.

Hal yang sering dipertanyakan yakni mengenai biaya yang dikeluarkan oleh masyarakat terhadap program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), apakah sepenuhnya ditanggung oleh pemerintah atau hanya sebagian saja. Setelah melakukan penelitian ke Kantor Pertanahan Kota Medan, jawaban yang saya peroleh yaitu bahwa biaya dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini tidaklah sepenuhnya gratis, melainkan sebagian besar ditanggung oleh pemerintah, dan sisanya ditanggung oleh individu masyarakat itu sendiri.

Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah gratis atau dikenakan biaya artinya biaya dibebankan kepada pemerintah yang meliputi:

1. Penyuluhan;
2. Pengumpulan data (alas hak);
3. Pengukuran bidang tanah;
4. Pemeriksaan tanah;
5. Penerbitan SK hak/pengesahan data yuridis dan fisik;

6. Penerbitan sertipikat;
7. Supervisi dan pelaporan. [38]

Biaya yang harus dibayar atau dibebankan keada peserta adalah meliputi:

1. Penyediaan surat tanah (bagi yang belum ada);
2. Pembuatan dan pemasangan tanda batas;
3. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), jika terkena;
4. Lain-lain (meterai, fotokopi, letter c, saksi). [39]

Berdasarkan hal di atas, maka biaya yang dibebankan kepada peserta atau masyarakat hanyalah sebagian kecil yang berupa biaya personal saja, sedangkan selebihnya sebagian besar merupakan biaya yang ditanggung oleh pemerintah. Berdasarkan hasil penelitian, pemerintah setempat yang berwenang dalam membuat suatu kebijakan dalam melaksanakan percepatan pendaftaran tanah ini juga memiliki kebijakan mengenai pajak yang dikenakan kepada peserta atau masyarakat yaitu dengan memotong 75% biaya pajak, sehingga peserta/masyarakat hanya dikenakan biaya pajak sebesar 25%.[40] Hal inilah yang menjadi dorongan kepada masyarakat untuk ikut turut serta melakukan pendaftaran tanah, karena dalam hal biaya sangat dibantu dan diringankan oleh pemerintah.

Kemudian untuk persiapan pelaksanaan kegiatan PTSL itu sendiri, Kepala Kantor Pertanahan menyiapkan:

---

[38] Hasil Wawancara dengan Erni Hasibuan, Kepala Tata Usaha Kantor Badan Pertanahan Kota Medan , Senin 10 Agustus 2020.

[39] Hasil Wawancara dengan Erni Hasibuan, Kepala Tata Usaha Kantor Badan Pertanahan Kota Medan , Senin 10 Agustus 2020.

[40] Hasil Wawancara dengan Erni Hasibuan, Kepala Tata Usaha Kantor Badan Pertanahan Kota Medan , Senin 10 Agustus 2020.

1. Sarana dan prasarana pelaksanaan kegiatan PTSL;
2. Sumber daya manusia;
3. Kebutuhan transportasi;
4. Koordinasi dengan aparat pemerintah lainnya;
5. Alokasi anggaran. [41]

B. Kepastian Hukum Tanah yang Tidak Mempunyai Alas Hak yang Didaftarkan Melalui Pendaftaran Sistematis Lengkap

Perwujudan kepastian hukum yang menjadi tujuan pendaftaran tanah adalah pemberian sertipikat kepada pemegang hak. Jaminan kepastian hukum atas sertipikat tanah berupa kepastian megnenai subjek dan objek hak serta status tanah. Pemegang hak atau subjek hukum yang telah memenuhi syarat untuk memperoleh hak. Subjek hukum tersebut dapat berupa perorangan, swasta maupun instansi pemerintah termasuk juga orang asing atau badan hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku.[42]

Kepastian hukum hak atas tanah serta kesejahteraan masyarakat merupakan tujuan pengelolaan pertanahan. Pendaftaran tanah dipandang sebagai cara untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap penguasaan dan pemilikan bidang tanah. Selain itu pendaftaran tanah merupakan salah satu cara untuk membangun database pertanahan yang sangat diperlukan dalam melaksanakan manajemen pertanahan.

---

[41] Hasil Wawancara dengan Erni Hasibuan, Kepala Tata Usaha Kantor Badan Pertanahan Kota Medan , Senin 10 Agustus 2020.

[42] Waskito dan Hadi Arnowo. 2019. *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia,* Jakarta: Kencana, halaman 11.

Jaminan kepastian hukum hak atas tanah merupakan hal penting yang diamanatkan oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria. Hal ini diperlukan agar rasa aman ketika seseorang sudah memegang tanda bukti kepemilikan atas bidang tanah dapat dipenuhi, sehingga ketika kemudian dilakukan kegiatan-kegiatan ekonomi di atas bidang tanah tersebut tidak ada lagi kekhawatiran terjadinya kerugian atas investasi yang sudah dikeluarkan. Kepastian hukum hak atas tanah harus dijamin oleh negara melalui pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah dipandang sebagai cara untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap penguasaan dan pemilikan bidang tanah. Selan itu pendaftaran tanah merupakan salah satu cara untuk membangun database pertanahan yang sangat diperlukan dalam melaksanakan manajemen pertanahan. Keinginan untuk menyelesaikan pekerjaan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, saat ini menjadi prioritas utama Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional.

Kegiatan pendaftaran tanah mempunyai tujuan yaitu untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Hal ini dilakukan bagi kepentingan pemegang hak atas tanah agar dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas suatu bidang tanah tertentu melalui pemberian sertipikat hak aas tanah.[43]

Tujuan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan tujuan

[43]Aartje Tehupeiory. 2020. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bogor: Swadaya Group, halaman 9.

utama pendaftaran yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA, sedang yang tercantum pada huruf b dan c hanyalah merupakan tujuan (tambahan) lainnya. Jika dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah, kedua tujuan (kepentingan privat dan publik) dapat dicapai secara bersamaan, tentu itu sangat baik. Namun, jika harus memilih maka tentu pilihan bertumpu pada amanat UUPA sebagai induk Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Implikasi pilihan tersebut terkait dengan prioritas penggunaan asas aman pendaftaran tanah.

Salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki. Kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh pemegang hak atas tanah dengan cara melakukan pendaftaran tanah. Sasaran dari kepastian hukum hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, (siapa pemiliknya, ada atau tidak beban diatasnya) dan kepastian mengenai obyeknya, yaitu letaknya, batas-batasnya dan luasnya serta ada atau tidaknya bangunan, tanaman diatasnya.

Kepastian hukum yangdimaksud dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

1. Kepastian hukum mengenai orang atau badan yang menjadi pemegang hak (subjek hak);
2. Kepastian hukum mengenai lokasi, batas serta luas suatu bidang tanah hak (subjek hak);
3. Kepastian hukum mengenai haknya.[44]

Salah satu usaha dalam rangka mewujudkan kehadiran negara di bidang pertanahan dengan memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah sebagai

[44] *Ibid*, halaman 10.

bukti hak kepemilikan sebagaimana diamanatkan dalam pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pemerintah berkewajiban menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Data tanah terdaftar yang masih kurang maksimal dengan jumlah bidang tanah di seluruh Indonesia mendorong pemerintah melakukan upaya terobosan percepatan pendaftaran tanah dan salah satu cara yang ditempuh Kementerian Agraria dan Tata Ruang adalah melalui program percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diatur (PTSL) menjadi salah satu program prioritas nasional legalisasi asset.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diatur (PTSL) adalah pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan, kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Metode Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diatur (PTSL) ini merupakan inovasi pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat: sandang, pangan, dan papan. Program tersebut dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang

Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia. [45]

Pemerintah menyelenggarakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diatur (PTSL) yang merupakan kebijakan pemerintah di bidang pertanahan untuk memperlancar kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diatur (PTSL) tersebut merupakan program lanjutan sebelumnya yaitu Prona sebagai perwujudan program catur tertib di bidang pertanahan, sehingga program sertipikat hak atas tanah secara massal dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi penguasaan dan pemilikan tanah sebagai tanda bukti yang kuat.

Sertipikat hak atas tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diatur (PTSL) yang diutamakan adalah kelancaran prosesnya tanpa mengabaikan kecermatan dan ketelitian, kehati-hatian dan keakuratan dalam penanganannya, sehingga terwujud kepastian hukum hak-hak atas tanah. Sertipikat hak atas tanah memberikan jaminan kepastian hukum atas bidang tanah yang dimilikinya, meminimalisir terjadinya sengketa, konflik dan perkara pertanahan.

Penyelenggaraan pendaftaran sertipikat hak atas tanah melalui kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diatur (PTSL) di Kantor Badan Pertanahan Kota Medan, dilaksanakan melalui kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran

[45] Arif Tanri, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, Jurnal Notarius Volume 13 Nomor 2 Tahun 2020, halaman 781.

data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. [46]

Percepatan pendaftaran tanah dengan metode Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diatur (PTSL) merupakan pelaksanaan amanat Pasal 33 A ayat (3) UUD 1945 serta Pasal 2 dan 19 UU Nomor 5 Tahun 1960. Penerapan metode Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diatur (PTSL) merupakan jalan percepatan agar di Tahun 2025 seluruh bidang tanah di Indonesia terdaftar. Pelaksana dalam pengimplementasian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diatur (PTSL) diharapkan dapat memenuhi kualitas dalam artian semua azas, prinsip, maupun metodologi tidak ada yang terlewati.

Asas aman dalam pendaftaran tanah dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan (utama) pendaftaran tanah. Pelaksanaan pendaftaran yang teliti dan cermat diharapkan akan membawa keuntungan dalam hal menyediakan tingkat keamanan yang tinggi. Keamanan merupakan intisari pendaftaran tanah. Pemilik atau penguasa tanah, orang yang membeli atau menyewa tanah, orang yang meminjami uang dengan jaminan tanah, pemilik tanah tetangga punya hak melewati tanah, dan sebagainya, masing-masing dan semuanya harus aman. Untuk mencapai rasa aman ini, penting diupayakan kejelasan catatan mengenai definisi bidang tanah dan identifikasi/ pengenalan si empunya hak serta kepentingan pihak lain. Sekali hak atas tanah terdaftar, haruslah tanpa ada tuntutan atau hanya tunduk pada pengecualian-pengecualian tertentu.

[46] Hasil Wawancara dengan Erni Hasibuan, Kepala Tata Usaha Kantor Badan Pertanahan Kota Medan , Senin 10 Agustus 2020.

Pendaftaran tanah harus pula diperhatikan ada tidaknya tuntutan-tuntutan, beban-beban atau batasan penggunaan/pemanfaatan tanah. Pendaftaran yang menjamin kepastian hukum harus dapat merefleksikan data/catatan yang mendefinisikan bidang tanah dan gambaran pemiliknya serta pembatasan hak terhadap suatu kepentingan.

Seseorang mempunyai rasa aman dalam pemilikan/penguasaan tanah jika pemilik dapat menggunakan dan atau memanfaatkan tanah tanpa mendapat gangguan dari pihak lain. Keamanan penguasaan tanah merupakan suatu pertanyaan tentang fakta. Sebagai sebuah fakta, dapat berarti tanpa memandang ada atau tidak adanya bukti dokumen untuk menyatakan kebenarannya. Keamanan penguasaan tanah, tidak hanya terletak pada bukti kepemilikan tanah pada sebuah kertas atau catatan (dalam hal ini sertipikat). Hanya saja, Indonesia sebagai negara yang mengakui hakhak kekayaan perorangan dan tata hukumnya ditegakkan, pengadilan akan membela pendudukan terhadap gugatan seseorang, kecuali kepada orang yang dapat membuktikan hak kepemilikan lebih kuat.

Dengan demikian, untuk memperoleh rasa aman dalam pemakaian tanah tidak cukup hanya didasarkan pada fakta penguasaan tanah semata, tetapi juga diperlukan bukti dokumen (tertulis) berupa catatan-catatan tanah (sertipikat tanah). Keamanan ini telah ada sebagai fakta atau kenyataan, dengan atau tanpa adanya keterangan untuk membuktikan. Keterangan tidak merubah kenyataan. Keamanan penguasaan tanah merupakan kenyataan yang tidak tergantung dengan adanya dokumen hak (sertipikat) sebagai bukti kepemilikan, meski jika mempunyai dokumen itu penting artinya.

Posisi demikian menciptakan ketidakpercayaan masyarakat dalam mengurus hak, sehingga ada anggapan dengan mempertahankan bukti hak lama sudah meyakinkan pemilik terhindar dari gugatan, implikasinya masyarakat tidak mau mendaftarkan hak atas tanahnya. Termasuk akan dapat terhindar dari biaya pendaftaran yang mahal dan jangka waktu lama. Oleh karena itu, sering yang mendaftarkan tanah itu hanyalah orang yang bermaksud untuk menggunakan bukti hak atas tanah itu sebagai jaminan hutang. Kondisi ini telah memperlama terwujudnya tujuan pendaftaran tanah di Indonesia. Dapat dikatakan bahwa pengetahuan arti bukti hak atas tanah yang rendah berbanding lurus dengan kemauan untuk memperoleh bukti hak atas tanah.

Memperoleh data fisik dan data yuridis yang valid, maka dilakukan kegiatan penelitian melalui pengukuran dan pemetaan bidang tanah serta kegiatan ajudikasi dalam pendaftaran tanah pertama merupakan prosedur khusus yang prosesnya dilakukan guna pemberian status hukum atas bagian-bagian tanah yang benar-benar oleh pemilik yang berwenang. Tugas ajudikasi sebenarnya adalah tugas lembaga peradilan yakni memberikan keputusan, namun dalam pendafataran tanah di Indonesia diberikan kepada tugas eksekutif. Tugas ini disamping tugas investigasi yang meneliti dan mencari kebenaran formal bukti yang ada, juga tugas justifikasi yakni membuat penetapan dalam pengesahan bukti yang sudah diteliti.

Pihak eksekutif sebagai pelaksana pendaftaran tanah akan meneliti dengan seksama kebenaran bukti-bukti data awal pemegang tanah, kemudian diakui, ditetapkan dan disahkan sebagai alat bukti awal untuk dijadikan dasar penetapan

hak atas tanah. Tugas-tugas ajudikasi ini sangat mendukung dalam percepatan pendaftaran tanah, sehingga dilakukan dalam negara yang menganut paham publikasi positif. Peranannya sangat aktif untuk meneliti kebenaran surat-surat yang diajukan. Apabila bukti yang diteliti telah dinyatakan sah sebagai alat bukti lalu ditetapkan dan diputuskan oleh panitia sebagai bukti awal untuk dipakai dalam menetapkan hak (konversi dari hak-hak lama atau pemberian hak dari tanah negara).

Tujuan diadakannya penelitian (pengadilan tanah/ajudikasi) utamanya penelitian riwayat tanah dan alas hak adalah untuk memperkokoh data yuridis dan data teknis, sehingga pada akhirnya panitia dapat berkesimpulan antara lain:

1. Bahwa tanah yang dimohon untuk didaftar tersebut baik dan jelas tanpa keraguan untuk memberikan haknya;
2. Bahwa atas permohonan, tidak dijumpai ada sengketa kepemilikan;
3. Bahwa tanah yang dimohon diyakini sepenuhnya oleh tim ajudikasi untuk dapat diberikan hak sesuai yang dimohon;
4. Setelah hak atas tanah diadministrasikan dengan pemberian bukti hak, tidak ada yang bersengketa dan keberatan terhadap kepemilikannya. [47]

Pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem negatif, namun berkarakter stelsel yuridis sistem pendaftaran positif. Karakter positif tersebut antara lain adanya Panitia Pemeriksaan Tanah yang bertugas melakukan pengujian dan penelitian serta menyimpulkan bahwa subyek dan obyek dari pendaftaran tanah benar. Bentuk karakter negatif dinyatakan secara tegas dalam penjelasan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan tidak menggunakan sistem publikasi positif, namun negatif. Karakter negatif muncul karena tidak

[47] Hasil Wawancara dengan Erni Hasibuan, Kepala Tata Usaha Kantor Badan Pertanahan Kota Medan , Senin 10 Agustus 2020.

adanya kompensasi yang diberikan apabila terjadi kesalahan atau kekeliruan dalam penerbitan sertipikat hak atas tanahnya.

Pengelolaan pertanahan dalam arti pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah, penatagunaan tanah, dan pengadministrasian tanah perlu diatur sehingga tanah dapat digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Tujuan administrasi pertanahan adalah untuk menjamin terlaksananya pembangunan karena meningkatnya jaminan kepastian hukum hak atas tanah, meningkatnya kelancaran pelayanan kepada masyarakat. Penyusunan kebijakan pertanahan dan pelaksanaannya, sebagian besar tergantung pada keberhasilan pendaftaran tanah. Hanya saja tetap harus dijaga perspektifnya, bahwa pendaftaran tanah hanya merupakan suatu alat atau sarana untuk mencapai suatu tujuan17, yang dapat berarti penting bagi administrasi tanah guna kepentingan pemerintah atau guna kepentingan jaminan kepastian hukum bagi pemilik.

Pendaftaran tanah memberikan 3 (tiga) keamanan yaitu:

1. Batasan-batasan bidang tanah (dan hak apapun kalau ada) atas tanah lain yang dinikmati dengan memiliki tanah;
2. Nama (dan alamat) pemilik, perseorangan atau badan;
3. Hal-hal khusus kepentingan lain yang mempengaruhi dan dinikmati oleh orang lain kecuali pemilik tanah. [48]

Kebijakan pemerintah yang diterapkan dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diatur (PTSL) mampu memberikan rasa keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diatur (PTSL) memberikan ruang dan kesempatan yang sama bagi setiap warga negara untuk berperan aktif didalamnya dan output dari kegiatan tersebut mampu

[48] Hasil Wawancara dengan Erni Hasibuan, Kepala Tata Usaha Kantor Badan Pertanahan Kota Medan , Senin 10 Agustus 2020.

memberikan kepastian hukum akan kepemilikan tanahnya dan memberikan manfaat lebih untuk hidup dan kehidupannya.

C. Hambatan dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang Tidak Mempunyai Alas Hak dan Cara Penyelesaiaannya

Lambannya proses pembuatan sertipikat tanah selama ini menjadi pokok perhatian pemerintah. Menanggulangi permasalahan tersebut, pemerintah melalui Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional telah meluncurkan Program Prioritas Nasional berupa Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Setiap pelaksanaan sebuah kebijakan, tentunya memiliki tantangan dan hambatan tersendiri yang dialami oleh para pelaksananya. Begitu juga dengan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam penerbitan sertipikat tanah secara menyeluruh oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan. Berdasarkan wawancara dengan Erni Hasibuan, Kepala Tata Usaha Kantor Badan Pertanahan Kota Medan menyatakan dari segi pemerintah hambatannya yaitu berupa kurangnya informasi mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diatur (PTSL) oleh masyarakat sehingga kurangnya minat dan peduli masyarakat untuk mendaftarkan tanah. [49]

Akibat dari kurangnya informasi mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diatur (PTSL) kepada masyarakat, maka ketika pemerintah turun kelapangan tetapi kurang mendapat perhatian dan kurang diperdulikan oleh

[49] Hasil Wawancara dengan Erni Hasibuan, Kepala Tata Usaha Kantor Badan Pertanahan Kota Medan , Senin 10 Agustus 2020.

masyarakat, seperti tidak bersedianya pemiliki tanah untuk melakukan rangkaian kegiatan dalam pendaftaran tanah, tidak adanya pemilik asli tanah tersebut, atau kekhawatiran masyarakat mengenai pajak yang harus dibayar ketika sertifikat telah diterbitkan dan akan menjadi beban bagi masyarakat, hal ini disebabkan nilai PBB tanah di kota Medan yang sudah tinggi sehingga ketika dihitung BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) masih tinggi juga, jadi terhadap masyarakat yang tidak mampu hal ini tetaplah menjadi kendala bagi mereka jika mendaftarkan tanahnya. Hal-hal seperti inilah yang menjadi hambatan pemerintah dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diatur (PTSL) ini. [50]

Beberapa faktor penghambat tersebut adalah: [51]

1. Secara teknis

   Hambatan atau tantangan secara teknis adalah hal-hal yang terjadi akibat kesalahan teknis yang diluar dari perkiraan petugas. Adapun hambatan dan tantangan tersebut dikarenakan permasalahan teknis, seperti ketidak hadiran pihak-pihak terkait yang dibutuhkan dalam memenuhi legislasi berkas masyarakat sehingga memperlambat masyarakat dalam melakukan pendaftaran. Kesadaran masyarakat berperan penting terhadap pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diatur (PTSL) karena apabila masyarakat sebagai pemohon tidak cekatan dalam memenuhi persyaratan administrasi maka akan menghambat atau mempengaruhi proses pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diatur (PTSL). Kendala teknis di

[50] Hasil Wawancara dengan Erni Hasibuan, Kepala Tata Usaha Kantor Badan Pertanahan Kota Medan , Senin 10 Agustus 2020.

[51] Hasil Wawancara dengan Erni Hasibuan, Kepala Tata Usaha Kantor Badan Pertanahan Kota Medan , Senin 10 Agustus 2020.

bidang pengukuran yang dihadapi oleh petugas adalah ketidak tersediaan masyarakat pemilik data yuridis tanah dalam melakukan pengukuran antara batas-batas tanah yang akan diukur sehingga menyebabkan keterlambatan dalam proses pengukuran.

2. Sumber Daya Manusia

Kebutuhan akan sumberdaya manusia sangat menentukan dalam keberhasilan pelaksanaan PTSL, baik secara kualitas maupun kuantitas. Pada pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tentunya ada tantangan tertentu yang berusaha diatasi oleh para petugas dengan cara masing-masing. Kebutuhan sumberdaya manusia secara kualitas di kantor-kantor pertanahan beragam segi keilmuannya dan sebarannya belum merata. Setiap petugas dituntut lebih cepat, tepat, dan profesional, serta setiap hari dituntut bekerja meskipun waktu kerja sudah berakhir, akibat kuantitas SDM yang kurang memadai maka berkas yang harus diperiksa cukup banyak sehingga petugas dituntut untuk terus bekerja. Tidak hanya itu, petugas juga harus mampu melakukan pendekatan terhadap perilaku yang berbeda-beda dari kelompok sasaran kebijakan. Petugas dituntut untuk bekerja secara dinamis dan cepat beradaptasi dengan lingkungan kebijakan. Hal ini juga harus menjadi bahan evaluasi di lingkungan Kementerian ATR/Ka. BPN. Belum lagi masalah perkerjaan rutinitas pelayanan pendaftaran tanah yang cukup besar, jumlah luas bidang tanah setiap tahunnya bertambah dalam kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diatur (PTSL). Hal ini tentunya perlu dihitung jumlah ASN dengan volume perkerjaannya, agar pekerjaan rutinitas maupun

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diatur (PTSL) dapat berjalan beriringan dengan tidak mengabaikan kegiatan rutin.

Berdasarkan data yang disampaikan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, jumlah sumber daya manusia untuk menyelesaikan target pensertipikatan sampai bulan Agustus 2020, untuk ASN Kementerian ATR/BPN sebanyak 2052 orang, sedangkan Surveyor Kadaster Berlisensi (SKB) sejumlah 5544 yang terdiri atas Surveyor Kadastral sebanyak 1160 dan ASK sebanyak 4384. Sampai dengan bulan Juni 2020, ternyata target pengukuran dan pemetaan bidang tanah untuk pendaftaran tanah belum mencapai 80% dari target yang dicanangkan. Kurangnya SDM dalam hal ini bersifat kuantitatif yaitu keterbatasan pekerja yang mengerjakan percepatan PTSL sesuai bidangnya. Dengan target yang terus meningkat setiap tahunnya harus diselesaikan dalam waktu satu periode saja, rasanya tidak mungkin selesai semua karena keterbatasan sumber daya manusianya. Padahal setiap orangnya hanya bisa menggarap sekitar 100 bidang tanah per hari. Apabila ditinjau dari Tim Ajudikasi Percepatan dan Satgas yang terdiri sekitar 23 orang dan ditambah beberapa pegawai tambahan yang dibutuhkan, masih belum dapat melaksanakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diatur (PTSL) secara efektif dengan target yang sangat banyak, karena ganda. Sumber daya manusia bisa menjadi sebuah tantangan dan hambatan dalam sebuah pelaksanaan kebijakan. Adapun yang menjadi tantangan dan hambatan pada pelaksanaan Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam penerbitan sertipikat tanah secara menyeluruh oleh Badan Pertanahan

Nasional (BPN) Kota Medan adalah keterbatasan tenaga petugas. Dalam pelaksanaanya petugas lapangan hanya ada 8 orang dalam satu kelurahan, sementara masyarakat yang dilayani dalam satu kelurahan bisa mencapai 1000 kebutuhan sertipikat Sehingga para petugas yang tersedia harus bekerja sangat keras untuk menyelesaikan pekerjaannya.

3. Biaya Pajak atas Tanah (PPh dan BPHTB Terhutang)

   Pada dasarnya proses pendaftaran tanah tidaklah murni keseluruhan kewenangan BPN, karena adanya keterkaitan dengan intansi lain seperti Kementerian Keuangan dalamhal Pajak Penghasilan (PPh) dan Pemerintah Daerah dalam hal Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta PPAT/Notaris untuk pembuatan akta sebagai syarat untuk mengeluarkan sertipikat. Syarat adanya biaya PPh, BPHTB, dan pembuatan akta adalah salah satu faktor penghambat dalam pendaftaran tanah. Selama ini kesan masyarakat untuk mengurus sertipikat itu mahal, lama, dan berbelit-belit. Biaya mahal karena harus membayar akta, PPh, dan BPHTB, prosesnya lama disebabkan butuh waktu harus mengurus akta, membayar pajak, dan proses administrasi di BPN.

4. Tanah ulayat

   Undang-Undang Pokok Agraria tidak menyebutkan penjelasan tentang Hak Ulayat yang dalam kepustakaan hukum adat disebut (*beschikkingsrecht*). Hak Ulayat sebagai istilah teknis yuridis yaitu hak yang melekat sebagai kompetensi khas pada masyarakat hukum adat, berupa wewenang mengurus dan mengatur tanah seisinya dengan daya laku ke dalam maupun keluar.

Sedangkan Ulayat artinya wilayah, sehingga tanah ulayat merupakan tanah wilayah masyarakat hukum adat tertentu.Tanah ulayat atau tanah adat juga bisa menjadi salah satu yang menjadi hambatan bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam keberhasilan pelaksanaan Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Pasalnya, dibagian daerah pinggiran masih terdapat beberapa tanah ulayat, yang mana terdapat sedikit kesulitan untuk melakukan pendaftaran tanahnya, dikarenakan tidak memungkinkannya dilakukan pendaftaran tanah dengan pemilik puluhan atau bahkan sampai ratusan orang. Dan tidak memungkinkan juga untuk mendaftarkan tanah atas nama kepala adat/kepala suku suatu daerah tersebut.

Berbagai upaya dilakukan pemerintah untuk mensukseskan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), upaya tersebut yaitu seperti diadakannya sosialisasi kepada masyarakat melalui aparatur pemerintah hingga tingkatan Camat dan Lurah, sehingga timbul kesadaran masyarakat untuk memanfaatkan program PTSL ini dan jumlah masyarakat yang memiliki sertifikat kepemilikan tanah meningkat. Kemudian dengan turun langsung turun kelapangan sesuai dengan lokasi PTSL yang telah ditetapkan disertai dengan lurah setempat untuk mempermudah pemerintah mengetahui keadaan atau kondisi tanah pada lokasi tersebut, sebagai wujud kepedulian pemerintah terhadap masyarakat dalam memperoleh sertifikat, dan menghapus paradigma yang selama ini berada didalam masyarakat mengenai pemerintah, bahwa pemerintah serius dalam program ini. Kemudianupaya lainnya yaitu Kantor Pertanahan kota Medan mengadakan

potongan pajak PTSL sebanyak 75% sehingga masyarakat hanya perlu membayar 25% saja. [52]

Solusi atas hambatan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan pada pelaksanaan Pendaftaran Sistematis Lengkap (PTSL) berdsarkan penelitian yang telah dilakukan, terlihat adanya beberapa kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang berimplikasi pada ketidaklancaran proses kegiatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tersebut. Mengatasi permasalahan yang terjadi, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Medan memberikan beberapa solusi atau upaya dalam menyelesaikannya, beberapa solusi dan upaya tersebut adalah: [53]

1. Mengatasi kendala teknis.

Menyelesaikan hambatan yang terjadi pada bagian teknis dalam bidang pengukuran, yaitu ketidak tersediaan masyarakat pemilik data yuridis tanah dalam melakukan pengukuran antara batas-batas tanah yang akan di ukur, maka Badan Pertanahan Nasional (BPN) kota Medan melakukan solusi dengan cara memindahkan jatah perencanaan target bidang ke daerah yang masyarakatnya lebih memiliki antusias lebih tinggi, atau dengan kata lain memindahkan jatah perencanaan target bidang ke daerah yang lebih membutuhkan, sehingga perencanaan target bidang tetap bisa terpenuhi.

2. Sumber Daya Manusia

Mengatasi atau menyelesaikan hambatan yang terjadi apabila dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) suatu daerah tidak

[52] Hasil Wawancara dengan Erni Hasibuan, Kepala Tata Usaha Kantor Badan Pertanahan Kota Medan , Senin 10 Agustus 2020.

[53] Hasil Wawancara dengan Erni Hasibuan, Kepala Tata Usaha Kantor Badan Pertanahan Kota Medan , Senin 10 Agustus 2020.

memenuhi perencaan target yang telah diberikan pemerintah, maka upaya atau solusi yang dilakukan adalah dengan cara mengembalikan sisa anggaran yang tidak terpakai untuk perencanaan target bidang kepada negara. Sehingga jelas, bahwa anggaran yang dikeluarkan oleh pemerintah digunakan sesuai dengan kebutuhannya dan peruntukkanya oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Terkait dengan hambatan teknis yang terjadi selama pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), untuk mengatasinya BPN Kota Medan terkhusus panitia ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) bisa melakukan persiapan yang lebih baik lagi, seperti melakukan sosialiasai beberapa waktu sebelum pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) agar masyarakat yang daerahnya terpilih sebagai lokasi pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) bisa mempersiapkan berkas-berkas yang diperlukan, dan melakukan persiapan lainnya terkait dengan keperluan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

3. Biaya Pajak atas Tanah (PPh dan BPHTB Terhutang).

Mengatasi permasalahan tersebut bisa dilakukan proses pensertipikatan tanah melalui satu atap, dengan cara semua proses ini dilakukan di kantor BPN (misalnya Kantor Pajak dan PPAT ada ruang tersendiri di Kantor BPN), sehingga dapat mempengaruhi minat masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya. Demikian juga, permasalahan PPh dan BPHTB terhutang dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)yang diatur dalam Pasal 33 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasioanl Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018:

1. Dalam hal penerima Sertipikat Hak atas Tanah tidak atau belum 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 penyataan BPHTB terhutang.[54]

Walaupun Pasal 33 hanya menjelaskan Kepala Kantor Pertanahan wajib menyampaikan daftar BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang secara periodik dalam waktu 3 (tiga) bulan kepada Bupati/Walikota setempat dan jika ada Peralihan hak atau perubahan atas Buku Tanah dan Sertipikat Hak atas Tanah hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan melunasi PPh dan BPHTB terhutang. Bersamaan dengan ketiadaan aturan PPh dan BPHTB yang cukup jelas untuk menjawab permasalahan tersebut perlu diatur khusus PPh dan BPHTB terhutang dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

4. Terkait dengan hak ulayat.

Hak ulayat yang terdapat dibeberapa daerah terpecil, dari pihak BPN Kota Medan sendiri setelah melakukan pemetaan masih belum melakukan tindakan apapun, kecuali memindahkan target Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tersebut ke daerah yang lebih membutuhkan. Seharusnya pihak BPN bisa melakukan musyawarah dengan ketua adat dan masyarakat setempat terkait dengan status hak tanah tersebut. Agar seluruh bidang tanah dapat disertifikatkan dengan baik.

Mengenai peran dan upaya pemerintah untuk meningkatkan pendaftaran tanah yaitu menyusun strategi percepatan pelaksanaan pengumpulan data yuridis

[54] Pasal 33 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasioanl Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018.

dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tahun 2020, melakukan integrasi pengumpulan data fisik dan data yuridis dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tahun 2020, monitoring dan evaluasi terhadap pencapaian target Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), menyamakan persepsi dalam mengimplementasikan peraturan dan ketentuan yang berlaku terkait Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), meningkatkan koordinasi dalam rangka menyelesaikan kendala dan permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), menyosialisasikan peraturan dan ketentuan baru yang terkait dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)dan memberikan informasi apabila ada inovasi-inovasi dalam layanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Hal ini semakin diperkuat dengan adanya kegiatan untuk mempercepat efisiensi dan efektifitas dalam melaksanakan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 yaitu:

(1) Dalam rangka efisiensi dan efektivitas pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), maka secara bertahap:
   a. Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi penyebaran target Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dikonsentrasikan pada beberapa desa/kelurahan dan/atau kecamatan;
   b. Kepala Kantor Wilayah BPN menetapkan lokasi penyebaran target Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (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 mempertimbangkan 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 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada Kantor Pertanahan yang ditunjuk dibuat dalam bentuk keputusan sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.[55]

Upaya-upaya yang dilakukan pemerintah sebagai wujud dukungan dan keseriusan pemerintah terhadap masyarakat diharapkan dapat meringkan masyarakat sehingga diharapkan juga meningkatnya keinginan dan sadar masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya agar tercapai target yang telah ditetapkan pemerintah pusat terhadap Kantor Pertanahan Kota Medan.

Pelaksanaan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) telah berjalan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan penyerahan sertifikat telah sesuai dengan ketentuan yang ada, dan telah diterima oleh pemilik tanah, maka dua kepentingan akan terpenuhi, yakni pertama, kepentingan para pemegang sertifikat akan memberikan kepastian hukum baginya, kedua, kepentingan bagi penguatan asas publikasi negatif dalam pendaftaran tanah di Indonesia yang mengarah pada positif, sehingga sertifikat benar-benar merupakan alat pembuktian yang kuat dan tujuan pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pemilikannya telah terpenuhi.

Perdaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diselenggarakan oleh Badan Pertanah Nasional (BPN) Kota Medan telah memberikan manfaat yang dimaksud dalam Peraturan Menteri ini yaitu pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah yang akan diterima oleh masyarakat.

[55] Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasioanl Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018.

Mencapai target Perdaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diselenggarakan oleh Badan Pertanah Nasional (BPN) Kota Medan, maka dibutuhkan dukungan dari dua sisi bukan hanya masyarakat saja atau pemerintah saja, melainkan kedua elemen tersebut harus saling bekerja sama dan mendukung untuk mensukseskan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Mekanisme pelaksanaan pendaftaran tanah yang tidak memiliki alas hak melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Badan Pertanahan Kota Medan dimulai dengan melakukan perencanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang sistematis oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan dengan melakukan pra inventarisasi calon lokasi dan calon peserta. Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dimaksudkan untuk semua tanah yang ada di Kota Medan yang dimiliki secara perseorangan maupun yang berbadan hukum. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dilaksanakan dengan beberapa agenda yang meliputi penentuan panitia ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), penyuluhan kemudian dengan proses pensertipikatan hak atas tanah, dilanjutkan dengan proses pemeriksaan tanah yang meliputi pengumuman data fisik maupun yuridis dari bidang tanah beserta pembuktian hak dan berakhir dengan diterbitkannya keputusan pemberian hak atas tanah.
2. Kepastian hukum tanah yang tidak mempunyai alas hak yang didaftarkan melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap merupakan wujud pelaksanaan kewajiban pemerintah untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah masyarakat, dimana metode Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini merupakan inovasi

pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.

3. Hambatan dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap yang tidak mempunyai alas hak dalam rangka mewujudkan pemberian kepastian hukum yaitu rendahnya minat keikutsertaan masyarakat, serta kendala dan permasalahan terkait dengan bidang yuridis dan bidang fisik dalam pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Upaya yang dilakukan kantor Pertanahan Kota Medan untuk mencapai target yang telah ditetapkan yaitu turun langsung kelapangan dimana penetapan lokasi ditentukan dengan memberikan pelayanan sebaik mungkin dan mengadakan potongan pajak Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebanyak 75% sehingga masyarakat hanya perlu membayar 25% saja, sehingga dapat meningkatkan minat masyarakat untuk menjadi peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

B. Saran

1. Sebelum pelaksanaan pendaftaran tanah yang tidak memiliki alas hak melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap, maka Kantor Badan Pertanahan Kota Medan harus lebih giat dalam menyampaikan informasi yang mudah dimengerti dan dipahami oleh masyarakat yaitu dengan memanfaatkan teknologi saat ini untuk berkomunikasi, sehingga masyarakat dapat langsung bertanya ke pihak yang bersangkutan dan

mendapatkan informasi yang akurat. Hal inilah yang menjadi masalah dasar dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yaitu kurangnya informasi yang dimiliki masyarakat sehingga menurunkan minat dalam pendaftaran tanah.

2. Kantor Badan Pertanahan Kota Medan harus terus melakukan perbaikan dalam sistem pedaftaran tanah, sehingga sertifikat yang dikeluarkan benar bisa memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemiliknya, sehingga akan mengurangi sengketa pertanahan.
3. Kantor Badan Pertanahan Kota Medan sebelum melakukan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) harus melakukan evaluasi setiap tahunnya, agar masalah yang sama tidak terulang di periode selanjutnya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Aartje Tehupeiory. 2020. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bogor: Swadaya Group.

Adrian Sutedi. 2016. *Sertifikat Hak Atas Tanah.* Jakarta: Sinar Grafika.

Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto. 2018. *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa,* Jakarta: Media Pressindo.

A.P. Parlindungan. 2016. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.

Bambang Sunggono. 2018. *Metodologi Penelitian Hukum,* Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Boedi Harsono. 2017. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya,*edisi revisi Jakarta: Djambatan.

Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa.* Medan: FH. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Muhammad Yamin. 2017. *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria.* Medan: Pustaka Bangsa Press.

Mukadir Iskandar Syah. 2019. *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah.* Jakarta: Bhuana Ilmu Populer.

Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah.* Medan: Pustaka Prima.

Sudarsono. 2016. *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta.

Urip Santoso. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group.

----------; 2016. *Pejabat Pembuat akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*. Jakarta: Prenadamedia Group.

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

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

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

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

Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 1/100.HK.02.01/III Tahun 2020 Tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

C. Jurnal

Arif Tanri, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap,* Jurnal Notarius Volume 13 Nomor 2 Tahun 2020.