

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PROGRAM  
PENDAFTARAN TANAH SISTIMATIS LENGKAP (PTSL)  
DAN PENGARUHNYA TERHADAP PENERIMAAN PAJAK  
DAERAH DI KOTA MEDAN**

**TESIS**

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat  
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan  
Dalam Bidang Ilmu Kenotariatan*

**OLEH:**

**ELYA DESWITA**  
**NPM :1720020027**



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2019**

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Nama : ELYA DESWITA.  
Nomor Pokok Mahasiswa : 1720020027  
Prodi / Konsentrasi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul Tesis : ANALISIS YURIDIS TERHADAP PROGRAM  
PENDAFTARAN TANAH SISTIMATIS LENGKAP (PTSL)  
DAN PENGARUHNYA TERHADAP PENERIMAAN  
PAJAK DAERAH DI KOTA MEDAN

Medan, September 2019

Menyetujui,

Komisi Pembimbing

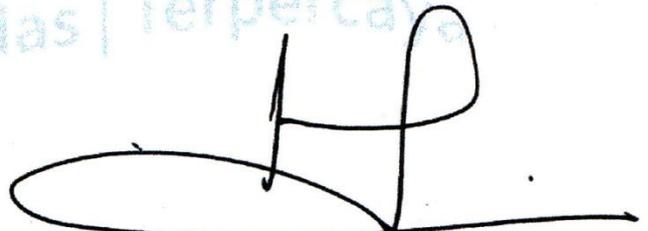
# UMSU

Pembimbing I

Pembimbing II



(Dr. Sutiarnoto, SH, M, Hum)



(Dr. Ferry Susanto Limbong, SH. SpN. M. Hum)

**LEMBAR PENGESAHAN**

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PROGRAM PENDAFTARAN TANAH  
SISTIMATIS LENGKAP (PTSL) DAN PENGARUHNYA TERHADAP  
PENERIMAAN PAJAK DAERAH DI KOTA MEDAN**

**ELYA DESWITA**  
**NPM : 1720020027**

Program Studi Magister Kenotariatan

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Panitia Penguji yang dibentuk oleh Program  
Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Dinyatakan Lulus

Dalam

Ujian Tesis dan Berhak Menyandang Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)

Pada Hari Sabtu Tanggal 28 September 2019

Panitia Ujian

1. Dr. FERRY SUSANTO LIMBONG, SH, Sp.N, M. Hum

1.

2. Dr. SUTIARNOTO, SH, M.Hum

2.

3. Dr. ADI MANSAR, SH, M.Hum

3.

4. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, SH, CN M,Kn

4.

5. Dr. ABDUL HAKIM SIAGIAN, SH, M.Hum

5.

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

**Nama** : ELYA DESWITA  
**Tempat /Tanggal lahir** : Payakumbuh, 20 Desember 1971  
**NPM** : 1720020027  
**Fakultas** : Pascasarjana  
**Prgogram/Studi** : Magister Kenotariatan  
**Judul Tesis** : ANALISIS YURIDIS TERHADAP PROGRAM  
PENDAFTARAN TANAH SISTIMATIS  
LENGKAP (PTSL) DAN PENGARUHNYA  
TERHADAP PENERIMAAN PAJAK DAERAH  
DI KOTA MEDAN.

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis yang saya susun sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan dari Program Pascasarjana Universitas Muhammdiyah Sumatera Utara, seluruhnya merupakan hasil karya saya sendiri.

Bagian-bagian tertentu dalam penulisan tesis yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma dan etika penulisan ilmiah.

Apabila ternyata dikemudian hari tesis ini merupakan hasil plagiat atau merupakan hasil karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 20 Oktober 2019

Saya yang Menyatakan



ELYA DESWITA

NPM 1720020027

# **ANALISIS YURIDIS TERHADAP PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTLS) DAN PENGARUHNYA TERHADAP PENERIMAAN PAJAK DAERAH DI KOTA MEDAN**

## **ABSTRAK**

Penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia merupakan kewajiban pemerintah dan pemegang hak sesuai dengan Undang-undang Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 dan yang terbaru Peraturan Menteri Agraria nomor 6 tahun 2018. Pendaftaran tanah merupakan syarat untuk mencapai jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah.

Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah in meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak dan kepastian objek hak. Pendaftaran ini menghasilkan sertifikat sebagai bukti hak dari pemilik tanah.

Tujuan dalam penelitian tesis ini adalah Untuk mengkaji lebih dalam mengenai pengaturan hukum pendaftaran tanah sistematis lengkap menurut Peraturan Menteri Agraria nomor 6 tahun 2018, akibat hukum atas penyimpangan hukum dan proses atas sertifikat yang diterbitkan melalui PTSL dan pengaruh program pendaftaran tanah sistematis lengkap terhadap penerimaan pajak daerah kota Medan.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Metode pendekatan yang dilakukan menggunakan 3 pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan, studi kepustakaan, dan wawancara. Alat pengumpul data yang dipakai ialah bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Prosedur pengambilan data atau pengumpulan data yaitu studi dokumen dan wawancara. Analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif.

Pengaruh program Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap (PTSL) memberikan dampak positif terhadap penerimaan pajak daerah kota Medan, dengan adanya PTSL secara tidak langsung masyarakat akan membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) berikut juga wajib menyetorkan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk memperoleh sertifikat tanahnya.

Kata Kunci : PTSL, Penerimaan Pajak

# **JURIDICAL ANALYSIS OF COMPLETE SYSTEMATIC LAND REGISTRATION PROGRAM (PTLS) AND ITS EFFECT ON REGIONAL TAX REVENUE IN MEDAN CITY**

## **ABSTRACT**

Implementation of land registration throughout the territory of the Republic of Indonesia is the obligation of the government and right holders in accordance with the Basic Agrarian Law, Law Number 24 of 1992 and most recently Minister of Agrarian Regulation number 6 of 2018. Land registration is a requirement to achieve legal certainty guarantees and legal protection of land rights.

In addition to registering land functions to protect the owner, it also functions to find out the status of a parcel of land, who is the owner, what are the rights, how wide, for what is used and so on. Guarantees of legal certainty to be realized in the registration of this land include certainty of the status of the rights registered, certainty of the subject of rights and certainty of the object of rights. This registration produces a certificate as proof of the rights of the land owner.

The purpose of this thesis research is to examine more deeply the legal arrangements for complete systematic land registration according to Minister of Agrarian Regulation number 6 of 2018, the legal consequences of legal irregularities and the process of certificates issued through PTSL and the effect of a complete systematic land registration program on local tax revenue Medan city.

The research method used in this study is normative juridical research. The approach method is done using 3 approaches, namely the legislative approach, literature study, and interviews. Data collection tools used are primary, secondary and tertiary legal materials. Data collection or data collection procedures are document studies and interviews. Analysis of the data used is qualitative analysis.

The effect of the complete Systematic Land Registration (PTSL) program has a positive impact on the tax revenue of the city of Medan, with PTSL indirectly the public will pay the Land and Building Tax (PBB) as well as the obligation to pay the Customs and Land Acquisition Fee (BPHTB) tax. to get the land certificate.

Keywords: PTSL, Tax Revenue

## **KATA PENGANTAR**

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Alhamdulillahirobbil'alamim dengan mengucapkan Puji syukur kepada Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang dengan segala limpahan rahmat dan karunianya dan tidak lupa shalawat dan salam kepada Nabi Besar Muhammad SAW yang telah membawa pencerahan kepada umat manusia sehingga tesis ini dapat diselesaikan.

Atas berkah dan rahmat serta kesehatan yang diberikanNya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul "ANALISIS YURIDIS TERHADAP PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTIMATIS LENGKAP (PTSL) DAN PENGARUHNYA TERHADAP PENERIMAAN PAJAK DAERAH DI KOTA MEDAN", yang diajukan untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Ilmu Kenotariatan (M.Kn) dalam bidang Ilmu Kenotariatan pada Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Selama proses penulisan tesis ini sejak penyusunan rancangan penelitian, studi kepustakaan, pengumpulan data di lapangan serta pengolahan hasil penelitian sampai terselesaikannya penulisan tesis ini, penulis telah banyak mendapatkan bantuan baik sumbangan pemikiran maupun tenaga yang tak ternilai harganya dari berbagai pihak.

Untuk itu pada kesempatan ini perkenankanlah penulis dengan segala kerendahan hati dan penuh keikhlasan untuk menyampaikan rasa terima kasih

yang tulus dan sebesar-besarnya kepada Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. H. Agussani M.AP dan juga kepada Direktur Pascasarjana Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Syaiful Bahri, M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Pasacasarjana ini.

Terimakasih kepada Kepala Prodi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. H. Adi Mansar, SH, M.Hum, yang telah memberikan kesempatan menjadi mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Terimakasih yang tidak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada Bapak Dr. Sutiarnoto, SH, M.Hum dan Bapak Dr. Ferry Susanto Limbong, SH, SpN M.Hum, yang telah banyak membantu penulis dalam ide dan penulisan sehingga tesis ini dapat diselesaikan.

Terima kasih kepada Badan Pertanahan Kota Medan yang diwakili oleh Ibu Masniari Situmorang, SH, Mkn, Ketua Panitia Ajudikasi PTSL Kantor Pertanahan Kota Medan dan Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan yang diwakili oleh Bapak Muhammad Akhyar Hasibuan, S.sos,MSP, Pengelola Berkas Keberatan Dan Sengketa Bidang BPHTB dan PBB BPPRD Kota Medan.

Terimakasih kepada Dosen penguji Bapak Dr. H. Abdul Hakim Siagian, SH, M.Hum dan Bapak M.Syukran Yamin Lubis, SH, CN, M.Kn serta seluruh staf pengajar Magister Kenotariatan dan staf biro Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah banyak memberikan

ilmu dan motivasi serta semangat untuk membantu penulis dalam menyelesaikan perkuliahan dan tesis ini dengan baik.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada Ayahanda Ali Akbar dan Ibunda Nurmainas, serta suami tercinta Irwan Tomi Alsa, SE, yang selalu memanjatkan doa tiada henti kepada Allah SWT agar penulis dapat menyelesaikan pendidikan Strata dua untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan dan selalu memberikan dukungan moril maupun materil sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dan terimakasih atas dukungan dari anak-anak tersayang Sarah Jasmine Latief, Farhan Halim Hizbullah dan Fabian Renggali Aramichi.

Penulis menyadari tesis ini jauh dari kesempurnaan, untuk itu kritik dan saran yang bersifat membangun selalu penulis harapkan dari semua pihak dan semoga hasil penelitian ini berguna baik bagi penulis sendiri, keluarga, masyarakat dan praktek di lapangan maupun dunia akademik.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Medan, 20 Oktober  
2019

Penulis,

ELYA DESWITA

1720020027

## DAFTAR ISI

Abstrak

Abstract

Kata Pengantar ..... i

Daftar Isi ..... iv

### BAB I

#### PENDAHULUAN

A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	14
C. Tujuan Penelitian .....	15
D. Kegunaan/Manfaat Penelitian .....	16
E. Keaslian Penelitian .....	16
F. Kerangka Teori dan Konsepsi .....	18
1. Kerangka Teori .....	18
2. Kerangka Konsep .....	23
G. Metode Penelitian .....	25
1. Spesifikasi Penelitian .....	26
2. Metode Pendekatan.....	28
3. Lokasi Populasi dan Sampel .....	28
4. Alat Pengumpul Data .....	28
5. Prosedur Pengambilan dan Pengumpulan Data .....	29
6. Analisis Data .....	
31	

### BAB II

#### PEGATURAN HUKUM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP MENURUT PERATURAN MENTERI AGRARIA NOMOR 6 TAHUN 2018

A. Pengaturan dan Prosedur Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 .....	32
B. Pengaturan dan Prosedur Pendaftaran Tanah	

Sistematis Lengkap Menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018 .....	42
--	----

### BAB III

#### AKIBAT HUKUM ATAS PENYIMPANGAN HUKUM DAN PROSEDUR ATAS SERTIFIKAT YANG DITERBITKAN MELALUI PTSL

A. Potensi Permasalahan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistimatis Lengkap .....	69
1. Sumber Daya Manusia, Sarana dan Prasarana .....	76
2. Pengumuman Data Fisik, Yuridis dan Pembuktian Hak ....	78
3. Keberadaan Tanah Absentee .....	87
B. Akibat Hukum Pelaksanaan PTSL Terhadap Penerbitan Sertifikat tanah .....	90

### BAB IV

#### PENGARUH PROGRAM PTSL TERHADAP PENERIMAAN PAJAK KOTA MEDAN

A. Pengaturan PPH dan BPHTB .....	95
B. Peraturan Daerah Kota Medan Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan .....	101
C. Pelaksanaan Pembayaran BPHTB berdasarkan Peraturan Walikota Medan Nomor 24 Tahun 2011 .....	110
D. Target beserta Realisasi dan Kendala Program PTSL di Kota Medan .....	112

E Target dan Realisasi BPHTB dan PBB di Kota Medan ...	117
--	-----

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan .....	121
B. Saran .....	122

DAFTAR PUSTAKA .....	124
----------------------	-----

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A.Latar Belakang**

Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari, bahkan dapat dikatakan setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi sudah meninggalpun masih tetap berhubungan dengan tanah. Oleh sebab itu tanah adalah kebutuhan vital manusia.<sup>1</sup>

Tanah merupakan faktor penting bagi bangsa Indonesia baik sebagai lahan produksi maupun sebagai pemukiman. Oleh sebab itu pengelolaan tanah dalam arti pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak tanah, serta pengukuran dan pendaftaran tanah perlu ditata dan diatur sedemikian rupa sehingga tanah dapat digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Seiring dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk Indonesia dan percepatan pembangunan dewasa ini membawa kepada suatu situasi dimana kebutuhan akan tanah semakin meningkat, demikian juga dengan permohonan jasa pelayanan di bidang pertanahan cenderung terus meningkat. Dalam hal ini peningkatan kebutuhan akan tanah ini diperkirakan akan berakibat pula pada peningkatan permasalahan yang menyangkut bidang pertanahan.

---

<sup>1</sup> Mudjiono, *Hukum Agraria, Liberty Yogyakarta*, Yogyakarta, 1992. halaman 1

Proses permasalahan ini berkembang seiring dengan meningkatnya kebutuhan akan tanah itu sendiri. Keadaan seperti ini perlu diantisipasi secara sungguh-sungguh dengan segala kemungkinan permasalahan yang akan timbul. Lahirnya konflik-konflik pertanahan pada dasarnya bermuara pada lemahnya sertifikasi kepemilikan akan tanah serta kurangnya kesadaran masyarakat dalam memenuhi kewajiban administratifnya seperti melakukan pendaftaran hak atas tanah mereka guna adanya kepastian hukum.

Pembangunan nasional dilaksanakan secara berkesinambungan untuk mewujudkan tujuan nasional sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 alinea 4 yang berbunyi : “Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial”.

Politik Negara tentang pertanahan diberi landasan kewenangan hukum untuk bertindak dalam mengatur segala sesuatu yang terkait dengan tanah sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi : “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Hambali Thalib, *Sanksi Pidana Dalam Konflik Pertanahan*, Kencana, Jakarta, halaman 2

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur oleh Hukum Agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi. Permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.<sup>3</sup>

Hukum Agraria mempunyai fungsi yang sangat penting untuk membangun masyarakat adil dan makmur, sebagaimana dikutip dalam bukunya Urip Santoso, *Hukum Agraria (Kajian Komprehensif)* menyebutkan: "Tanah merupakan aspek penting dalam kehidupan, karena tanah merupakan fondasi utama dari semua kegiatan yang dilakukan oleh manusia. Selain itu tanah berfungsi sebagai sumber kekayaan karena tanah dan kandungannya bisa memberikan berbagai sumber pendapatan bagi pemiliknya atau mereka yang menguasainya".<sup>4</sup>

Hukum kepemilikan tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria . Maksud dan tujuan ditetapkannya Undang-Undang Pokok Agraria tersebut adalah:

---

<sup>3</sup> H.M Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, halaman 7

<sup>4</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Pranamedia Grup, Jakarta, 2012, halaman 10

1. Meletakkan dasar-dasar penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945, Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia diberikan hak menguasai sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA. Hak menguasai dari Negara sebagaimana termaksud dalam ayat (1) ini juncto Pasal 2 ayat (2) memberi wewenang untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
1. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Hambali Thalib, *Sanksi Pidana Dalam Konflik Pertanahan*, Kencana, Jakarta, halaman 2

Kewenangan yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (3) UUPA, harus digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara Hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur. Berdasarkan pada Pasal 2 ayat (3) UUPA dan penjelasannya, menurut konsep UUPA, pengertian “dikuasai” oleh Negara bukan berarti “dimiliki”, melainkan hak memberi wewenang untuk mengatur (wewenang regulasi) dan bukan menguasai tanah secara fisik dan menggunakan tanahnya sebagaimana wewenang pemegang hak atas tanah yang bersifat pribadi.<sup>6</sup>

Demi mencapai tujuan pengelolaan dan pemanfaatan tanah melalui hak menguasai Negara atas tanah, maka terjadilah pemberian berbagai jenis hak atas tanah sesuai amanat Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa “atas dasar hak menguasai negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik secara sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”. Hak atas tanah tersebut menurut Pasal 16 ayat (1) UUPA terbagi atas 7, yaitu: 1) Hak Milik, 2) Hak Guna Usaha, 3) Hak Guna Bangunan, 4) Hak Pakai, 5) Hak Sewa, 6) Hak Membuka Hutan dan 7) Hak Memungut Hasil Hutan. Adapun hal lainnya adalah hak-hak

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 1999, halaman 243

lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara.<sup>7</sup>

Oleh karena itu untuk memperoleh kepastian hak dan kepastian hukum Hak Atas Tanah serta menjaga supaya jangan sampai timbul masalah atau sengketa atas tanah, Undang Undang Pokok Agraria telah meletakkan kewajiban kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang ada di seluruh wilayah Indonesia yang terdapat dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia.

Pasal ini merupakan landasan hukum bagi pendaftaran tanah khususnya pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah di seluruh wilayah di Indonesia. Dengan demikian persoalan-persoalan yang berhubungan dengan tanah seperti penguasaan tanah, pemilikan dan penggunaan tanah oleh orang atau badan hukum yang melanggar ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan Pertanahan yang berlaku, jual beli tanah di luar prosedur yang berlaku, penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan peruntukannya, adanya sertifikat

---

<sup>7</sup> Dyara Radhite Oryza Fea, *Buku Pintar Mengurus sertifikat Tanah Rumah dan Perizinan*, Buku Pintar, Jakarta, 2016, halaman 27

palsu, sertifikat tumpang tindih, manipulasi tanah dan sebagainya dapat diminimalisir.

Secara nasional, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/BPN mengusulkan 5 juta bidang tanah yang akan didata selanjutnya dibuatkan

sertifikat gratis oleh masing-masing Badan Pertanahan Nasional setempat di daerah. Pada dasarnya penerbitan sertifikat tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini tidak jauh berbeda dengan penerbitan sertifikat tanah melalui Program Operasi Nasional Agraria (PRONA) yaitu sama-sama dilaksanakan secara gratis, juga dengan prasyarat dari pendaftaran hak hingga penerbitan atau pelayanan dari Badan Pertanahan Nasional, pra pelayanan dibebankan oleh pemilik tanah, seperti BPHTB, alas hak, materai, patok batas ditanggung oleh pemilik lahan.

Yang membedakan Program Pendaftaran Sistematis Lengkap (PTSL) dengan Program Operasi Nasional Agraria (PRONA) adalah melalui Program Operasi Nasional Agraria (PRONA), pendataan sebagai penerima sertifikat PRONA dilakukan secara merata diseluruh desa dan kelurahan dalam satu kabupaten. Sementara Program Pendaftaran Sistematis Lengkap (PTSL) pendataannya dilakukan terpusat di satu desa saja dan berbeda dengan PRONA yang hanya menerbitkan sertifikat tidak menyeluruh pada semua bidang tanah yang

tidak bersertifikat dalam satu daerah sementara PTSL seluruh tanah dalam daerah tersebut yang belum memiliki sertifikat akan dibuatkan.

Program Pendaftaran Sistematis Tanah Lengkap (PTSL) ini, tanah yang akan diterbitkan sertifikatnya akan divalidasi dulu keberadaannya apakah tidak ada di dalamnya tanah yang bersengketa. Tanah yang bermasalah akan di-pending sampai kejelasan hukumnya ada. Kendala yang dihadapi dalam PRONA adalah Kepala Desa yang tidak mau mengikuti program tersebut. Dalam pelaksanaannya tidak semua hal dibiayai APBN. Salah satunya patok. Untuk penentuan batas tanah diperlukan paling sedikit empat patok.

Penyelesaian kasus-kasus pertanahan senantiasa menjadi perhatian seluruh jajaran Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di tingkat Pusat, Kantor Wilayah Propinsi maupun Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota seluruh Indonesia. Sebagai Negara hukum, Indonesia dalam banyak kasus memperlihatkan bahwa kekerasan timbul dari kepemilikan permasalahan sertifikat tanah. Hal ini yang sering didengungkan akhir-akhir ini.

Program yang dicanangkan oleh pemerintah demi mengatasi permasalahan tanah yang timbul. Salah satunya adalah program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program yang awalnya dikenal dengan Program Operasi Nasional Agraria (PRONA) ini merupakan hal yang penting dan strategis untuk dokumen daerah yang memiliki kepastian hukum dalam mewujudkan kebenaran atas subyek

dan obyek tanah itu sendiri. Pendekatan yang dilakukan dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini adalah melalui desa per desa, kabupaten per kabupaten, serta kota per kota di seluruh Indonesia.

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 dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda-buktinya dan pemeliharannya.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Sebagian kegiatannya yang berupa pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar, dapat ditugaskan kepada swasta. Tetapi untuk memperoleh kekuatan hukum, hasilnya memerlukan pengesahan pejabat pendaftaran yang berwenang, karena akan digunakan sebagai data bukti.

Sebutan pendaftaran tanah atau *land registration* menimbulkan kesan bahwa *obyek* utama pendaftaran atau satu-satunya *obyek* pendaftaran adalah tanah. Memang, mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik, tanah yang merupakan *obyek* pendaftaran yaitu

untuk dipastikan letaknya, batas-batasnya, luasnya dalam peta pendaftaran dan disajikan juga dalam “daftar tanah”. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*“initial registration”*) dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu secara sistematis dan secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak, yang meliputi semua *obyek* pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Umumnya prakarsa datang dari pemerintah. Contoh pendaftaran tanah secara sistematis adalah yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1995 tentang penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis.

Pendaftaran Tanah Secara Sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa *obyek* pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal, yang dilakukan atas permintaan pemegang atau penerima hak atas tanah yang bersangkutan.

Sejalan dengan tekad dan kebijaksanaan pemerintah untuk melaksanakan pembangunan dalam rangka mencapai tujuan nasional, aspek pertanahan merupakan salah satu faktor penunjang yang sangat penting bagi keberhasilan dan pemerataan hasil pembangunan.

Dikatakan penting, karena tanah menjadi kebutuhan yang sangat menentukan bagi hajat hidup manusia.

Tanah telah berkembang menjadi masalah lintas sektoral yang mempunyai dimensi ekonomi, sosial budaya, maupun pertahanan keamanan, sekaligus sebagai pengejawantahan dari kelima sila dalam Pancasila. Dalam kaitan itu Garis-Garis Besar Haluan Negara Tahun 1993 Bab VI Sub F No. 15 menegaskan, bahwa :

“Tanah dan lahan yang mempunyai nilai ekonomi dan fungsi sosial, pemanfaatannya perlu diatur dan dikembangkan dalam pola tata ruang yang terkoordinasi bagi sebesar-besar kesejahteraan masyarakat.”

Kemudian dipertegas kembali melalui garis kebijaksanaan yang dituangkan dalam GBHN Tahun 1999 Bab IV Sub B No. 16 : Mengembangkan kebijakan pertanahan untuk meningkatkan pemanfaatan dan penggunaan tanah secara adil, transparan dan produktif dengan mengutamakan hak-hak setempat, termasuk hak ulayat dan masyarakat adat, serta berdasarkan tata ruang wilayah yang serasi dan seimbang.

Dinamika masalah pertanahan memiliki muatan kerumitan yang tinggi, hal ini disebabkan oleh realitas yang menunjukkan bahwa kebutuhan manusia akan tanah senantiasa meningkat seiring dengan laju pertumbuhan dan pembangunan di segala bidang. Di lain pihak secara kuantitas jumlah tanah tidak bertambah luas (relatif tetap). Oleh karena itu permasalahan di bidang pertanahan dituntut agar dapat

mengelola tanah yang tersedia secara optimal, sehingga secara profesional masing-masing kepentingan dapat diakomodir secara proposional sebagai pencerminan dari cita-cita pembangunan nasional di segala bidang.

Selanjutnya Majelis Permusyawaratan Rakyat melalui Ketetapan MPR

Nomor IX/MPR/2001 tanggal 9 November 2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, dalam konsiderannya mempertimbangkan, “Bahwa pengelolaan sumber daya alam (Agraria) yang berlangsung selama ini telah menimbulkan penurunan kualitas lingkungan, ketimpangan struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatannya serta menimbulkan berbagai konflik”.

Dari penegasan Garis-Garis Besar Haluan Negara dan Ketetapan MPR tersebut di atas semakin jelas bahwa administrasi pertanahan mempunyai peranan penting yang perlu mendapatkan penanganan yang lebih serius dan sungguh-sungguh agar dapat mendukung terlaksananya tugas-tugas pemerintah dalam pemerataan pembangunan sejak perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, sampai kepada pengendaliannya.

Pada tahun 1991 Badan Pertanahan Nasional bekerjasama dengan Bank Dunia menyusun laporan *Indonesia Land Resources Management Planning*. Berdasarkan hasil diskusi dengan Pemerintah Indonesia, Bank Dunia menyusun persiapan proyek yang

menitikberatkan pada pengelolaan dan perencanaan sumber daya tanah. Pada tahun 1992 Bank Dunia mengirimkan sebuah misi proyek berfokus pada peningkatan administrasi pertanahan, khususnya aspek pengurusan hak, pendaftaran tanah, dan kerangka kelembagaan.

Hasil evaluasi yang dilakukan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional dan Bank Dunia antara lain menyatakan bahwa selama lebih dari 35 tahun pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria, Badan Pertanahan Nasional telah melaksanakan pendaftaran tanah dengan landasan kerja dan landasan hukum Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Dengan keterbatasan yang ada sampai Tahun 1997 telah berhasil mendaftarkan lebih kurang 18 juta bidang tanah. Namun demikian hasil tersebut dipandang kurang memadai, karena jumlah bidang tanah yang ada di seluruh Indonesia diperkirakan 75 juta bidang sehingga masih banyak tanah-tanah yang belum didaftarkan.

Mempercepat pelaksanaan pendaftaran tanah Menteri Negara/Badan Pertanahan Nasional telah membuat perencanaan selama 25 tahun untuk menyelesaikan pensertifikatan tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Upaya percepatan pendaftaran tanah dilakukan dengan pendekatan sistematis melalui Proyek Administrasi Pertanahan di mana sebagian dananya dibiayai oleh Bank Dunia. Satu hal yang merupakan terobosan pemerintah adalah memperkenalkan Tim Ajudikasi sebagai institusi pendaftaran tanah sistematis yang

mempunyai kewenangan sederajat dengan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya/Kabupaten.

Berdasarkan hasil evaluasi tersebut di atas, pemerintah mengeluarkan kebijakan berupa Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Latar belakang dikeluarkannya Peraturan Pemerintah tersebut didasari oleh :

- Pertama, kepentingan masyarakat, yaitu adanya ketidak pastian hukum mengenai pemilikan dan batas-batas tanah
- Kedua, adanya kepentingan pemerintah dalam rangka pembuatan peraturan perundangan di bidang pertanahan sebagai landasan untuk melaksanakan kebijaksanaan administrasi pertanahan.
- Ketiga, perlu tersedianya informasi pertanahan yang dituangkan dalam bentuk peta dan daftar.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan salah satu langkah operasional yang melakukan pendaftaran tanah secara sistematis, yaitu dengan mendaftarkan semua bidang tanah di suatu wilayah desa atau sebagiannya. Pendaftaran tanah dengan cara ini dianggap dapat memberi hasil yang lebih besar dalam waktu yang relatif lebih singkat, karena pengumpulan data pendaftaran tanahnya dilakukan serentak mengenai semua bidang tanah yang ada dalam suatu desa/kelurahan dan masyarakat luas mengetahui diadakannya

pendaftaran tanah, sehingga keberatan-keberatan yang ada dapat segera diketahui pula.

Selain itu cara pendaftaran tanah sistematis juga menghasilkan peta pendaftaran tanah yang memuat peta bidang-bidang tanah yang didaftar secara terkonsolidasi dan terhubung dengan titik ikat tertentu, sehingga di kemudian hari dapat dilakukan rekonstruksi batas dengan mudah. Dengan demikian dapat dihindarkan adanya sengketa mengenai batas bidang tanah yang sampai sekarang masih sering terjadi.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara adil dan merata, serta mendorong pertumbuhan ekonomi negara pada umumnya dan ekonomi rakyat khususnya, perlu dilakukan percepatan pendaftaran tanah lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakasa pemerintah berdasarkan suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan diwilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara

Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional. Kegiatan ini meliputi:

ajudikasi sistematis, survei kadaster, penyediaan fasilitas dan peralatan kantor pertanahan dan penyebaran informasi tentang manfaat pendaftaran tanah melalui penyuluhan.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) diawali dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan nasional (Perkaban) Nomor: 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan PTSL yang mencabut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor: 4 Tahun 2015 Tentang Program Operasi Nasional Agraria, dimana Program Operasi Nasional Agraria kurang bisa memenuhi kebutuhan masyarakat saat ini, untuk itu diperlukan percepatan lagi dalam memberikan kepastian hukum terhadap penegasan hak atas tanah dalam waktu cepat.

Selanjutnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan PTSL telah beberapa kali mengalami perubahan, terbaru dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan PTSL, dalam pasal 1 ayat (2) Perkaban ini disebutkan bahwa :  
“Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang ada dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu yang meliputi pengumpulan data dan penetapan kebenaran data fisik dan

data yuridis dan terakhir dirubah dengan Peraturan Menteri No. 6 Tahun 2018.

Tidak semua desa/kelurahan dalam kecamatan yang bisa ikut Program PTSL, di Kota Medan ada beberapa desa/kelurahan yang mengikuti program PTSL diantaranya desa/kelurahan yang berada di Kecamatan Labuhan, Kecamatan Marelan dan Kecamatan Tuntungan Kondisi wilayah di tiga kecamatan tersebut tidak menggambarkan situasi daerah mapan apalagi mewah. Hal ini tercermin dari masih banyaknya dijumpai pemukiman padat penduduk, sekalipun telah banyak juga bagian wilayah yang sudah tertata rapi dengan kondisi pemukiman sederhana sampai menengah.

Dari kondisi tersebut di atas maka, kota medan dipilih oleh Pemerintah Pusat sebagai objek pelaksanaan pendaftaran tanah Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Berdasarkan uraian di atas dan untuk mengetahui sejauhmana pengaruh pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis terhadap tertib pertanahan di suatu desa/kelurahan, maka penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk tesis dengan judul **ANALISIS YURIDIS TERHADAP PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DAN PENGARUHNYA TERHADAP PENERIMAAN PAJAK DAERAH DI KOTA MEDAN**

## **B. Perumusan Masalah**

Dari uraian latar belakang tersebut diatas, dalam praktek kita temukan pokok permasalahan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018?
2. Bagaimanakah akibat hukum atas penyimpangan hukum dan prosedur atas sertifikat yang diterbitkan melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap?
3. Bagaimana pengaruh program PTSL terhadap penerimaan pajak daerah Kota Medan?

### **C. Tujuan Penelitian**

Dalam pelaksanaan suatu kegiatan penelitian penelitian pasti terdapat suatu tujuan jelas yang hendak dicapai. Tujuan penelitian ini adalah untuk memberi arah dalam melangkah sesuai dengan maksud penelitian. Adapun tujuan yang ingin dicapai oleh penulis dalam penelitian ini adalah:

#### **1. Tujuan Umum**

Secara umum penelitian ini bertujuan untuk mengembangkan ilmu hukum terkait dan memperluas wawasan pengetahuan sehingga dapat memahami, khususnya di bidang Kenotariatan. Selain hal tersebut diatas supaya penulis mengetahui kesesuaian antara teori yang diperoleh dengan kenyataan yang ada dalam praktek kehidupan bermasyarakat.

## 2. Tujuan Khusus

Disamping tujuan umum tersebut diatas, penelitian ini secara spesifik diharapkan mampu:

- a) Meneliti Bagaimana pengaturan hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018?
- b) Mengkaji Bagaimanakah akibat hukum atas penyimpangan hukum dan prosedur atas sertifikat yang diterbitkan melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap?
- c) Meneliti Bagaimana pengaruh program PTSL terhadap penerimaan pajak daerah Kota Medan.

## **D.Kegunaan/Manfaat Penelitian**

Penulis berharap penelitian ini dapat memberi manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya serta memiliki kegunaan praktis pada khususnya sehingga penelitian ini bermanfaat secara teoritis dan praktis.

### 1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan memberikan sumbangan pemikiran dan masukan bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya, serta khusus bagi penulis dalam rangka menganalisa dan menjawab keingintahuan penulis terhadap perumusan masalah dalam penelitian.

### 2. Secara Praktis.

- a) Sebagai referensi tambahan tentang bagaimana sambutan masyarakat Kota Medan terhadap Program PTSL dan hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya.
- b) Dapat dijadikan bahan perbandingan untuk penelitian selanjutnya.
- c) Sebagai rujukan akan pentingnya Program PTSL dan pengaruhnya terhadap penerimaan pajak daerah khususnya kota Medan.
- d) Sebagai pedoman untuk mengetahui prosedur dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Medan.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan penelitian yang dilakukan di Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara diketahui bahwa penelitian mengenai Sambutan Masyarakat Terhadap Program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dan Pengaruhnya Terhadap Penerimaan Pajak Daerah Di Kota Medan belum pernah dilakukan dalam pendekatan dan perumusan masalah yang sama. Jadi Penelitian ini adalah asli karena sesuai dengan asas-asas keilmuan yaitu jujur, rasional, objektif dan terbuka. Sehingga penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Penelitian yang pernah dilakukan oleh peneliti lain yaitu:

1. PAMITRI, Tesis S-2 Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah tahun 2018 dengan judul “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistimastis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun dan Pengaruhnya Terhadap Masyarakat (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun)”. Permasalahan yang diteliti:

- 1) Bagaimana dasar hukum dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL)?
- 2) Hambatan-hambatan apa saja yang timbul dalam pelaksanaan PTSL dan bagaimana upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut?
- 3) Bagaimana pengaruh pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) dari terhadap masyarakat dari segi hukum, ekonomi dan sosial?

2. RAHMAT RIARDO, Tesis S-2 Program Pascasarjana Universitas Andalas tahun 2018 dengan judul “Konversi Hak Atas Tanah Ulayat Kaum Menjadi Hak Milik Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistimastis Lengkap (PTSL) di Kota Solok”.

Permasalahan yang diteliti adalah:

- 1) Bagaimana proses konversi hak atas tanah *ulayat kaum* menjadi hak milik melalui Program PTSL di Kota Solok?

- 2) Bagaimana penentuan subyek pemegang hak dalam pembuatan sertipikat tanah *ulayat kaum* melalui Program PTSL di Kota Solok?
  - 3) Apa akibat hukum konversi tanah *ulayat kaum* menjadi hak milik terhadap status *ulayat kaum* melalui program PTSL?
3. SITI PRIHATIN YULIANTI, Tesis S-2 Program Pascasarjana Universitas Diponegoro tahun 2008 dengan judul “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematik Dan Pengaruhnya Terhadap Tertib Pertanahan (Studi Di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat)”. Permasalahan yang diteliti adalah:
- 1) Bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematik dan Pengaruhnya Terhadap Tertib Pertanahan di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat.
  - 2) Apa Hambatan-hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat.

## **F. Kerangka Teori dan Konsep**

### **1. Kerangka Teori**

Untuk melakukan sebuah penelitian diperlukan landasan teoritis , landasan teoritis adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat teori, asas, maupun konsep yang relevan digunakan untuk mengkaji suatu permasalahan. Sejalan dengan hal diatas, maka teori yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah:

## 1) Teori Kepastian Hukum

Kepastian berasal dari kata pasti, yang artinya tentu sudah tetap, tidak boleh tidak, suatu hal yang sudah tentu.<sup>8</sup> Kepastian hukum memiliki arti “perangkat hukum suatu Negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga Negara”.<sup>9</sup> Kepastian hukum adalah dasar dalam Negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatuhan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara Negara. Menurut pendapat Soehino dalam bukunya yang berjudul Ilmu Negara, Kepastian Hukum berkaitan dengan supremasi hukum, karena hukumlah yang berdaulat. Dalam bukunya tersebut Soehino juga mengutip pendapat Krabe yang mengatakan, “bahwa hukumlah yang memiliki kedaulatan tertinggi. Kekuasaan bukan kedudukan atau pangkat dan jabatan seorang pemimpin melainkan kekuasaan itu dari hukum, karena hukumlah yang memberikan pengakuan hak dan wewenang”.<sup>10</sup>

Kepastian hukum atau *rechtszekerheid* menurut J.M.Otto yang dikutip Tatiek Sri Djamiati dikemukakan mengenai kepastian hukum yang terdiri dari beberapa unsur sebagai berikut :

---

<sup>8</sup> W.J.S. Poerwadarminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga, Balai Pustaka Jakarta, 2006, halaman 847

<sup>9</sup> Ibid.

<sup>10</sup> Soehino, *Ilmu Negara*, Liberty, Yogyakarta, 1998, halaman 156

1. Adanya aturan yang konsisten dan dapat diterapkan yang ditetapkan Negara.
2. Aparat pemerintah menetapkan aturan hukum tersebut secara konsisten dan berpegang pada aturan hukum tersebut
3. Rakyat pada dasarnya tunduk pada hukum
4. Hakim yang bebas dan tidak memihak secara konsisten menetapkan hukum tersebut.
5. Putusan hakim dilaksanakan secara nyata.<sup>11</sup>

Pendapat lainnya mengenai kepastian hukum dapat ditemukan dalam buku M. Yahya Harahap yang berjudul Pembahasan Permasalahan dan Penerapan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP) yang menyatakan bahwa kepastian hukum dibutuhkan didalam masyarakat demi terciptanya ketertiban dan keadilan. Ketidakpastian hukum akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat dan setiap anggota masyarakat akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri.<sup>12</sup> Sudikno Mertokusumo mengartikan “kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa

---

<sup>11</sup> Tatiek Sri Djatmiati, *Prinsip Izin Usaha Industri di Indonesia*, Disertasi, PPS Unair, Surabaya, 2002, halaman 18

<sup>12</sup> M.Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, halaman 76

seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu”.<sup>13</sup>

Menurut Peter Mahmud Marzuki berkaitan dengan pengertian kepastian hukum dikemukakan sebagai berikut: “Pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan yang satu dengan putusan hakim yang lain untuk kasus serupa yang telah diputus”.<sup>14</sup>

Sedangkan pengertian kepastian hukum menurut Gustav Radbruch seperti yang dikutip Theo Huijbers, yang menyatakan bahwa pengertian hukum dibedakan menjadi tiga aspek yang diperlukan untuk mendapatkan pengertian hukum yang memadai. Aspek-aspek tersebut antara lain:

---

<sup>13</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum, Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999, halaman 145

<sup>14</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, halamm 158

- Aspek yang pertama ialah keadilan dalam arti sempit. Keadilan ini berarti kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
- Aspek yang kedua ialah tujuan keadilan atau finalitas. Aspek ini menentukan isi hukum, sebab isi hukum memang sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai.
- Aspek yang ketiga ialah kepastian hukum atau legalitas. Aspek itu menjamin bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati.<sup>15</sup>

Jika mengkaitkan teori ini dengan apa yang dikaji oleh penulis maka penulis berpendapat bahwa teori kepastian hukum membantu penulis untuk mengetahui bagaimana kedudukan tanah di lokasi penelitian. Bagaimana pengakuan keberadaannya serta cara yang dilakukan demi tercapainya kepastian hukum akan hak-hak atas tanah.

## 2) Teori Perlindungan Hukum

Pada dasarnya setiap manusia terlahir sebagai makhluk ciptaan Tuhan Yang Maha Esa yang secara kodrati mendapatkan hak dasar yaitu kebebasan, hak hidup, hak untuk dilindungi dan hak yang lainnya.

Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan

---

<sup>15</sup> Theo Huijbers, *Filsafat Hukum dalam Lintas Sejarah*, Kanius, Cetakan ke - 14, Yogyakarta, 2007, halaman 163

perlindungan hukum terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.<sup>16</sup>

Prinsip-prinsip perlindungan hukum di Indonesia, landasannya adalah Pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara. Konsepsi perlindungan hukum bagi rakyat di Barat bersumber pada konsep-konsep *Rechtstaat* dan “*Rule of The Law*”. Dengan menggunakan konsepsi Barat sebagai kerangka berfikir dengan landasan pada Pancasila, prinsip perlindungan hukum di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila.

Soetjipto Raharjo mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam kepentingannya tersebut. Selanjutnya dikemukakan pula bahwa salah satu sifat dan sekaligus merupakan tujuan dari hukum adalah memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat. Oleh karena itu, perlindungan

---

<sup>16</sup> Philipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, halaman 38

hukum terhadap masyarakat tersebut harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum.<sup>17</sup>

### 3) Teori Tanggung Jawab Hukum

Konsep tanggung jawab hukum berkaitan erat dengan konsep hak dan kewajiban. Konsep hak merupakan suatu konsep yang menekankan pada pengertian hak yang berpasangan dengan pengertian kewajiban. Pendapat yang umum mengatakan bahwa hak pada seseorang senantiasa berkorelasi dengan kewajiban.<sup>18</sup>

Sebuah konsep yang berkaitan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab (pertanggung jawaban) hukum. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, artinya dia bertanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan dengan dengan peraturan yang berlaku.

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia

---

<sup>17</sup> Soetjipto Raharjo, *Permasalahan Hukum di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1983, halaman 121

<sup>18</sup> \_\_\_\_\_, *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, halaman 57

bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.<sup>19</sup>

## 2. Kerangka Konsep

Kerangka konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang ingin diketahui dan akan diteliti. Disini diuraikan penjelasan tentang beberapa hal yang berkenaan dengan konsep apa yang digunakan dalam penelitian dan penulisan ini.

- a. Analisis Yuridis adalah kegiatan untuk mencari dan memecah komponen-komponen dari suatu permasalahan untuk dikaji lebih dalam serta kemudian menghubungkannya dengan hukum, kaidah hukum serta norma hukum yang berlaku sebagai pemecahan permasalahannya. Kegiatan analisis yuridis adalah mengumpulkan hukum dan dasar lainnya yang relevan untuk kemudian mengambil kesimpulan sebagai jalan keluar atau jawaban atas permasalahan<sup>20</sup>.
- b. Pendaftaran Tanah yang terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertahanan Nasional RI No.6 Tahun 2018, adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai

---

<sup>19</sup> Hans Kelsen, *Teori Umum tentang Hukum*, PT.Raja Grafindo Persada, Bandung, 2006, halaman 95

<sup>20</sup> Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008. halaman. 83-88

bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>21</sup>

- c. Sistematis yang dimaksud adalah 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.<sup>22</sup>
- d. Pengaruhnya adalah secara teori meneliti pola kausalitas atau fungsi sebab akibat dari sebuah variabel atau lebih terhadap variabel lain berlandaskan teori tertentu. Dengan kata lain terdapat variabel yang secara teoritik mempengaruhi (independent variabel) kemudian melihat efek dari variabel tersebut terhadap variabel lain yang dipengaruhi (dependent variabel).<sup>23</sup>
- e. Penerimaan pajak adalah penghasilan yang diperoleh oleh pemerintah yang bersumber dari pajak rakyat. Tidak hanya sampai pada defenisi singkat diatas bahwa dana yang diterima di kas Negara tersebut akan dipergunakan untuk pengeluaran pemerintah

---

<sup>21</sup> Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 BAB IV

<sup>22</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 BAB I

<sup>23</sup> Soeratno, *Metodologi Penelitian untuk Ekonomi dan Bisnis*, Yogyakarta, 1998, halaman 47

untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sebagaimana maksud dari tujuan Negara yang disepakati oleh para pendiri awal negara ini yaitu mensejahterakan rakyat, menciptakan kemakmuran yang berdasarkan kepada keadilan.<sup>24</sup>

- f. Daerah dalam konteks pembagian administratif adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus urusan pemerintah dan kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat.<sup>25</sup>

## **G. Metode Penelitian**

Sebelum membahas mengenai hal-hal yang berhubungan dengan metode penelitian yang dipakai dalam penulisan tesis ini, terlebih dahulu akan dipaparkan pengertian dari penelitian hukum. Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari sesuatu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk

---

<sup>24</sup> Hutagaol John, *Perpajakan : Isu Isu Kontemporer*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2007, Halaman 186.

<sup>25</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2007

kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan.<sup>26</sup>

Dalam penelitian ini metode yang penulis gunakan adalah sebagai berikut:

### 1. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan pada masalah yang diajukan, maka penulis di dalam penulisan hukum ini menggunakan jenis penelitian dalam bentuk hukum yang bersifat yuridis normatif, yaitu mendekati masalah dari Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan penerapannya dalam kenyataan yang terjadi dalam masyarakat. Pada penelitian hukum, maka yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder, untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer lapangan atau terhadap masyarakat.<sup>27</sup>

Dilihat dari sudut sifatnya menurut Amirudin dan Zainal Asikin, penelitian ini dibedakan menjadi tiga jenis yaitu:

- a) Penelitian yang bersifat eksploratif (penjajakan atau penjelajahan), yang umumnya dilakukan terhadap pengetahuan yang masih baru, belum banyak ditemukan informasi mengenai masalah yang diteliti, atau bahkan belum ada sama sekali, seperti belum adanya teori atau norma-norma. Kalaupun ada namun hal itu masih relative

---

<sup>26</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009, halaman 9

<sup>27</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar pPenelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia Jakarta, 1986, halaman 52

sedikit. Oleh karena itu dalam penelitian ini tidak menggunakan hipotesis.

- b) Penelitian yang bersifat deskriptif, yang bertujuan untuk menggambarkan secara tepat sifat-sifat individu, keadaan, gejala atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lainnya dalam masyarakat. Dalam penelitian ini teori-teori, ketentuan peraturan, norma-norma hukum, karya tulis yang dimuat, baik dalam literatur maupun jurnal, doktrin serta laporan penelitian terdahulu sudah mulai ada, bahkan jumlahnya cukup memadai. Sehingga dalam penelitian ini hipotesis tidak mutlak untuk harus diperlukan, atau dengan kata lain hipotesis boleh ada boleh juga tidak.
- c) Penelitian yang bersifat eksplanatif (menerangkan) bertujuan menguji hipotesis-hipotesis tentang ada tidaknya hubungan sebab akibat antara berbagai variable yang diteliti. Penelitian ini baru dapat dilakukan apabila informasi-informasi tentang masalah yang diteliti sudah cukup banyak, yaitu adanya beberapa teori tertentu dan telah ada berbagai penelitian empiris yang menguji

berbagai hipotesis tertentu. Oleh karena itu disini hipotesis mutlak harus ada.<sup>28</sup>

Berkenan dengan jenis penelitian di atas, maka penelitian tesis ini bersifat deskriptif, karena ingin menggambarkan kenyataan yang terjadi. Penelitian deskriptif merupakan penelitian yang bertujuan melukiskan tentang sesuatu hal di daerah tertentu pada saat tertentu dan untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lainnya dalam masyarakat.<sup>29</sup>

## 2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, pendekatan yuridis normatif digunakan untuk memberikan gambaran secara kualitatif tentang Sambutan Masyarakat Terhadap Program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Pengaruhnya Terhadap Penerimaan Pajak Daerah di Kota Medan , pendekatan yuridis empiris bertujuan untuk mengetahui bagaimana hukum itu diterapkan dalam praktek.

## 3. Lokasi

Lokasi penelitian adalah tempat dimana peneliti melakukan penelitian, tempat/daerah/kota yang dipilih oleh peneliti adalah

---

<sup>28</sup> Amirudin dan Zainal Askin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, halaman 25

<sup>29</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam P*

Kota Medan. Alasan di pilih kota Medan adalah karena Kota Medan adalah salah satu wilayah yang ikut melaksanakan Program PTSL, sehingga dapat dengan mudah mencari data-data yang diperlukan untuk penelitian ini.

#### 4. Alat Pengumpul Data

Untuk mendapatkan hasil yang penelitian yang objektif dan dapat dibuktikan dengan kebenaran serta dapat dipertanggung jawabkan. Alat pengumpul data dapat berupa:

1) Studi Kepustakaan/Studi Dokumen (Documen Study)

Adalah cara untuk mendapatkan data atau informasi melalui buku, jurnal, majalah-majalah ilmiah, media elektronik dan lain-lain sejenisnya.

2) Wawancara (interview)

Adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai, wawancara merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi dengan syarat-syarat pewawancara sudah tau hal-hal yang nantinya akan ditanyakan, menciptakan hubungan baik, waspada dalam menghadapi saat-saat kritis dan penutup wawancara beberapa orang warga kelurahan di Kota Medan yang ikut PTSL dan diusahakan yang diwawancarai tidak merasa habis manis sepagh dibuang.

3) Pengamatan (observasi)

Observasi dilakukan dengan maksud untuk tercapainya tujuan tertentu, dengan sebelumnya sudah mempersiapkan masalah-masalahnya dan konsep-konsepnya.

#### 5. Prosedur Pengambilan dan Pengumpulan Data

Prosedur pengambilan data dan pengumpulan data peneliti harus mengusahakan sebanyak mungkin data yang diperoleh atau dikumpulkan mengenai masalah-masalah yang berhubungan dengan peneliti, disini peneliti mempergunakan data primer dan data sekunder yang diperoleh sebagai berikut:

##### 1) Studi Perpustakaan.

Penelitian yang digunakan dengan cara meneliti bahan pustaka berupa Peraturan Perundang-undangan, karya ilmiah pascasarjana dan lain-lain yang disampaikan dalam berbagai literatur baik berbentuk buku, jurnal dan media masa, yang dapat dibedakan dalam 3 (tiga) bagian:

##### a) Bahan Hukum Primer:

Yaitu Peraturan Perundang-undangan yaitu: Undang-undang Dasar Republik Indonesia 1945, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan

Nasional (PMA/KBPN) Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 35 Tahun 2016 dan yang terbaru Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 12 Tahun 2017 tentang percepatan pelaksanaan PTSL dan yang terbaru Nomor: 6 Tahun 2018

b) Bahan hukum Sekunder

Yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, meliputi buku-buku yang terkait dengan hukum agraria, metode penelitian hukum, makalah, hasil penelitian, artikel dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian.<sup>30</sup>

c) Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memberikan pemahaman dan pengertian atas bahan hukum lainnya.

---

<sup>30</sup> Peter Mahmud Marzuki, op.cit, halaman 141

## 2) Studi Lapangan

Studi lapangan adalah cara memperoleh data yang bersifat primer. Dalam hal ini akan diusahakan memperoleh data-data dengan mengadakan tanya jawab (wawancara) dengan pegawai kantor BPN dan Dispenda yang terlibat dalam proses penelitian.

## 6. Analisis Data

Penelitian ini menggunakan analisa kualitatif, yaitu suatu analisis data yang menggunakan dan memahami kebenaran yang diperoleh dari hasil penelitian dan dicari hubungan antara bahan yang satu dengan bahan yang lainnya kemudian disusun secara sistematis. Setelah diperoleh data sekunder yakni berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, maka dilakukan pengklasifikasian data kemudian data disusun secara sistematis untuk mempermudah proses analisa. Analisa dilakukan dengan pendekatan kualitatif selanjutnya ditarik suatu kesimpulan yang bersifat deduktif sebagai jawaban atas permasalahan yang diteliti. Menurut Lexi J Moleong, analisa data kualitatif ini hanya dapat dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola mensistesisikannya.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup>Budiono, Herlien, *Ajaran Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, halaman 248

## **BAB II**

### **PENGATURAN HUKUM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP MENURUT PERATURAN MENTERI AGRARIA NOMOR 6 TAHUN 2018**

#### **A. Pengaturan dan Prosedur Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.**

Pokok-pokok penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.<sup>32</sup>

Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. Peraturan Jabatan PPAT diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.

Obyek pendaftaran tanah meliputi: bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan dan tanah negara.

---

<sup>32</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 BAB III  
Pasal 6

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi: pengumpulan dan pengelolaan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertipikat, penyajian data fisik dan data yuridis serta penyimpanan daftar umum dan dokumen. Untuk kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah mencakup pendaftaran peralihan hak, pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

### **Prosedur Pendaftaran Tanah secara Sporadik**

Prosedur pendaftaran tanah pertama kali menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilaksanakan pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.<sup>33</sup>

Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pihak yang berkepentingan adalah pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan secara individual (perseorangan) atau massal (kolektif) dari pemegang hak atas bidang tanah atau kuasanya.

Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional di usahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik. Untuk

---

<sup>33</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 BAB III  
Pasal 13

keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap kabupaten/kota.

Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah. Bidang-bidang tanah yang akan dipetakan akan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya di tempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.

Penetapan batas bidang tanah diupayakan penetapan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya ditetapkan dalam peta dasar pendaftaran.

Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran.

Pembuatan Daftar tanah, bidang atau bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran di bukukan dalam daftar tanah.<sup>34</sup>

Pembuatan Surat Ukur bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur

---

<sup>34</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 BAB III Pasal 14

untuk keperluan pendaftaran haknya. Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batasnya .

Pembuktian hak baru dan Pembuktian hak lama. Untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak, hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota setempat yang dianggap cukup mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak-pihak lain yang membebaninya.<sup>35</sup>

Pengumuman data yuridis dan hasil pengukuran. Hasil pengumuman dan penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 60 hari untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan pengumuman dilakukan di Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan serta ditempat lain yang dianggap perlu.<sup>36</sup>

Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis

---

<sup>35</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 BAB III

<sup>36</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta 2010 halaman 180

dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan/atau keberatan yang belum diselesaikan. Berita acara pengesahan menjadi dasar untuk: Pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah, Pengakuan hak atas tanah, Pemberian hak atas tanah, Pembukuan hak.

Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat dan diukur secara hukum telah didaftar.

### **Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sistematis**

Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis menurut peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah adanya suatu rencana kerja. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria (Kepala Badan Pertanahan Nasional).

Pembentukan Panitia Ajudikasi dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk.<sup>37</sup>

Peraturan peta dasar pendaftaran kegiatan pendaftaran tanah secara

---

<sup>37</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 BAB III Pasal 8

sistematik dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Untuk pembuatan peta pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya. Jika suatu daerah tidak ada atau belum ada titik-titik dasar teknik nasional.

Penetapan batas bidang tanah diupayakan penetapan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Penetapan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaan wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan sesuatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur.

Pembuatan peta dasar pendaftaran bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Pembuatan daftar tanah atas bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau membutuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.

Pembuatan surat ukur bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> K.Wanjik, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1982, Halaman 60

Pengumpulan dan penelitian data yuridis untuk keperluan pendaftaran hak, atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis. Keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia Ajudikasi dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Pengumpulan hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran. Hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 30 hari untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

Pengumuman dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan serta ditempat lain yang dianggap perlu. Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis setelah jangka waktu pengumuman berakhir (lewat 30 hari), data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh panitia adjudikasi pendaftaran tanah secara sistematis disahkan dengan berita acara jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman masih ada kekurangan data fisik dan/atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan.

Pembukuan hak atas tanah didaftarkan dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah yang

bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya, bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftarkan. Pembukuan hak dilakukan berdasarkan alat bukti hak-hak lama dan berita acara pengesahan pengumuman data fisik dan data yuridis sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan.

Penerbitan sertifikat Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah. Sertifikat diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, ditanda-tangani oleh ketua panitia adjudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan olehnya.

#### **Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik dan Kendalanya.**

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan nasional (BPN). Badan Pertanahan Nasional menurut Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non-departemen yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden.

Mengenai penyelenggaraan pendaftaran tanah, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.

Pendaftaran tanah secara sporadik, kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dibantu oleh pejabat lain, yaitu: Panitia A yang berperan dalam pendaftaran tanah secara sporadik adalah membantu Kepala Kantor pertanahan kabupaten/kota melaksanakan penelitian data yuridis dan untuk penetapan batas-batas tanah yang dimohon untuk didaftar atau disertifikatkan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berperan dalam pendaftaran tanah secara sporadik adalah membantu Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dalam membuat akta jual beli tanah yang belum terdaftar apabila perolehan tanahnya dilakukan melalui jual beli. Akta jual beli ini menjadi salah satu dokumen yang harus dilengkapi oleh pemohon dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

Kepala Desa/Kepala Kelurahan berperan dalam Pendaftaran tanah secara sporadik adalah membantu Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota, berupa pembuatan Surat Kutipan *Letter C* (Pengganti Petuk), riwayat tanah, menandatangani penguasaan fisik sporadik, menandatangani berita acara pengukuran tanah.

Kepala kecamatan yang disebut juga camat berperan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara dalam pendaftaran tanah secara sporadik adalah membantu Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dalam membuat akta jual beli tanah yang belum terdaftar apabila perolehan tanahnya dilakukan menjual beli.

Kendala-kendala yang terdapat dalam proses pendaftaran tanah:

- a. Faktor kebijakan Pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan pendaftaran tanah Adanya kebijakan dari Pemerintah yang di atur didalam Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 jo Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan) dengan penentuan apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih besar maka dikenai pajak, sebaliknya apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih kecil maka tidak dikenai pajak.<sup>39</sup>
- b. Faktor Kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat Masyarakat pada umumnya kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, hal ini dilatarbelakangi masyarakat kurang mendapat informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah. Karena kurangnya informasi yang akurat dan mudah dipahami masyarakat tentang pendaftaran tanah, akan mempengaruhi kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya.

Kemudian anggapan masyarakat bahwa sertifikat hak atas tanah hanya dipandang dari nilai ekonomis saja, seperti: Anggapan bahwa sertifikat hanya diperlukan untuk menaikkan harga bidang tanah sebagai

---

<sup>39</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan kelima, Sinar Grafika, Jakarta 2013, halaman 156

kompensasi dari biaya pengurusan sertifikat ke kantor pertanahan, sementara masyarakat beranggapan bahwa harga ekonomis suatu bidang tanah dinilai berdasarkan luas dan kualitas tanah tersebut.

Anggapan sertifikat hanya diperlukan apabila ada keperluan untuk mengajukan pinjaman di bank sebagai jaminan pemberian kredit yang akan dijadikan sebagai objek hak tanggungan.

Faktor anggapan masyarakat diperlukan biaya yang mahal untuk melaksanakan Pendaftaran Tanah Dalam hal Pendaftaran Tanah sekalipun telah ada tarif Pendaftaran Tanah untuk setiap simpul dari Kegiatan Pendaftaran Tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 namun dalam prakteknya baik Pihak Pertanahan maupun pemerintah pada tingkat daerah/terkecil seperti Kepala Desa, Lurah, Camat dalam hal menerbitkan Alas Hak tetap melaksanakan pengutipan di luar ketentuan yang berlaku.

Selain karena pengaruh kurang mendapat informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah, ternyata tingkat pendidikan masyarakat berpengaruh pada kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya dan juga dipengaruhi oleh anggapan bahwa untuk mendaftarkan tanah membutuhkan biaya yang besar.

Faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat, adanya anggapan masyarakat mengurus sertifikat hak atas tanah dibutuhkan waktu yang cukup lama. Sebagaimana terungkap dari salah satu masyarakat yang telah mendaftarkan tanahnya secara sporadik

individual diketahui untuk jangka waktu pembuatan sertifikat paling cepat 3 atau 4 bulan dan paling lama 8 bulan bahkan ada yang sampai 1 tahun baru selesai.<sup>40</sup>

Faktor anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat berdasarkan hasil penelitian, masyarakat yang kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, sebagian beranggapan bahwa tanah-tanah yang sudah terdaftar itu bermakna jika tanah itu sudah ada suratnya (surat apapun namanya dan siapa pun yang menerbitkannya) asalkan terkait pembuatannya dengan instansi Pemerintah, berarti tanah tersebut sudah terdaftar dan merupakan alat bukti hak yang kuat, apalagi terhadap tanah yang diperoleh dari warisan umumnya anggota masyarakat mengetahui riwayat pemilik tanah.

Padahal semua tanah yang dimiliki masyarakat dewasa ini telah ditetapkan pajak bumi dan bangunan (PBB)nya dalam rangka pemenuhan dan peningkatan pendapatan negara. Sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif dengan sistem negatif ini maka terbukalah kesempatan kepada orang lain untuk menggugat orang yang sudah memiliki sertifikat, sehingga ada keragu ragan pada masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya karena tidak menjamin secara mutlak Kepastian Hak atas tanahnya. Dalam system negatif, apabila orang sebagai subyek hak namanya sudah terdaftar dalam buku tanah, haknya masih

---

<sup>40</sup> Ibid.

memungkinkan dibantah sepanjang bantahan-bantahan itu memberikan alat bukti yang cukup kuat.<sup>41</sup>

Sistem negatif ini mempunyai kelemahan yaitu bahwa pemerintah tidak menjamin kebenaran dari isi daftar-daftar umum yang diadakan dalam pendaftaran hak. Upaya Mengatasi terjadinya kendala-kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah bagi masyarakat mengenai biaya pendaftaran tanah yang cukup besar, Pemerintah mengupayakan memperkecil besarnya kewajibanyang harus dibayar dengan hanya mengenakan Harga Tanah saja untuk penentuan NJOP.

Sedangkan upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan yaitu dengan mengadakan pendaftaran tanah secara sistematis yang mana kegiatan ini akan meringankan biaya dan cepatnya proses penerbitan sertifikat sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan. Dalam membangun kesadaran yang tinggi didalam masyarakat pemerintah dan kantor pertanahan pada khususnya juga melakukan sosialisasi kepada masyarakat desa.<sup>42</sup>

## **B. Pengaturan dan Prosedur Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018**

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.

---

<sup>41</sup> Samun Ismail, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013 halaman 122

<sup>42</sup> Adrian Sutedi, *Op-Cit*, halaman. 159

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.<sup>43</sup>

Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap meliputi seluruh objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Objek PTSL sebagaimana dimaksud 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. Juga meliputi bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan PTSL.

Pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan dengan tahapan: perencanaan, penetapan lokasi, persiapan, pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas, penyuluhan, pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis, penelitian data yuridis untuk pembuktian hak, pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya, penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak, pembukuan hak, penerbitan sertifikat hak atas tanah, pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan dan, pelaporan.

---

<sup>43</sup> Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 BAB II

Tahapan sebagaimana dimaksud dilaksanakan sesuai objek, subjek, alas hak, dan proses serta pembiayaan kegiatan PTSL.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap meliputi seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh Republik Indonesia. Objek PTSL meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendafrtan tanah.

Objek PTSL meliputi bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan PTSL. Pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan dengan tahapan :

“perencanaan, penetapan lokasi, persiapan, pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas, penyuluhan, pengumpulan data fisik dan data yuridis, penelitian data yuridis untuk pembuktian hak, pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya, penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak, pembukuan hak, penerbitan sertifikat hak atas tanah, pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan dan pelaporan”.<sup>44</sup>

Tahapan-tahapan dimaksud dilaksanakan sesuai objek, subjek, alas hak dan proses serta pembiayaan kegiatan PTSL.

---

<sup>44</sup> Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 BAB III Pasal 4

Pendaftaran dimulai dengan perencanaan PTSL yang dilaksanakan melalui kegiatan PTSL atau gabungan dari kegiatan PTSL dengan program dan/atau kegiatan lain yaitu:

- a) Program Sertifikasi Lintas Sektoral
- b) Program Sertifikasi massal swadaya masyarakat
- c) Program atau kegiatan sertifikasi massal redistribusi tanah objek land reform, konsolidasi tanah dan transmigrasi.
- d) Program atau kegiatan sertifikasi massal lainnya atau gabungan dari beberapa/seluruh kegiatan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf d sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

#### **1. Prosedur Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018.**

Dalam rangka efisiensi dan efektivitas pelaksanaan kegiatan PTSL, maka secara bertahap: Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi penyebaran target PTSL yang dikonsentrasikan pada beberapa desa/ kelurahan dan / atau kecamatan dan Kepala Kantor Wilayah BPN menetapkan lokasi penyebaran target PTSL yang dikonsentrasikan pada beberapa kabupaten/kota dalam satu provinsi.

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.

Penugasan pegawai sebagaimana dimaksud adalah yang diperbantukan untuk melaksanakan PTSL pada Kantor Pertanahan yang ditunjuk dibuat dalam bentuk keputusan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri.<sup>45</sup>

Untuk selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi kegiatan PTSL di wilayah kerjanya. Penetapan lokasi dapat dilakukan dalam satu wilayah desa/kelurahan atau secara bertahap dalam satu hamparan. Penetapan lokasi dilakukan dengan ketentuan: berdasarkan ketersediaan anggaran PTSL yang telah dialokasikan dalam APBN/APBD, PNPB, Corporate Social Responsibility (CSR) atau sumber dana PTSL, diprioritaskan pada lokasi desa/ kelurahan yang ada kegiatan PRONA/ PRODA, Lintas Sektor, Sertifikat Massal Swadaya (SMS), CSR dan/atau program Pendaftaran tanah massal lainnya, atau berdasarkan ketersediaan dana yang sah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan untuk 1 (satu) Desa/ Kelurahan PTSL, m Mempertimbangkan kemampuan sumber daya manusia/ petugas pelaksana PTSL pada masing-masing kantor pertanahan.

Dalam hal lokasi yang ditetapkan terdiri dari beberapa desa/kelurahan, diupayakan agar desa/kelurahan yang menjadi objek

---

<sup>45</sup> Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 BAB IV Pasal 5,6

PTSL letaknya berdekatan. Penetapan Lokasi dilampiri dengan peta lokasi. Dibuat dalam bentuk keputusan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri.

Dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan dapat melakukan perubahan lokasi PTSL yang sudah ditetapkan. Perubahan lokasi dibuat dalam bentuk keputusan Kepala Kantor Pertanahan tentang perubahan lokasi PTSL. Kepala Kantor Pertanahan wajib melaporkan perubahan lokasi PTSL kepada Kepala Kantor Wilayah BPN dengan memberikan alasan tentang perubahan dimaksud.<sup>46</sup>

## **2. Persiapan pelaksanaan PTSL**

Kepala Kantor Pertanahan melakukan persiapan pelaksanaan kegiatan PTSL dengan menyiapkan: sarana dan prasarana pelaksanaan kegiatan PTSL, Sumber daya manusia, Kebutuhan transportasi, Koordinasi dengan aparat pemerintah lainnya dan, Alokasi anggaran.

Setelah lokasi PTSL ditetapkan, Kepala Kantor Pertanahan menyiapkan peta dasar pendaftaran yang berbentuk peta garis atau peta foto. Dalam hal peta dasar pendaftaran belum tersedia, Kepala Kantor Pertanahan menyiapkan peta lainnya yang digunakan sebagai peta kerja. Peta sebagaimana dimaksud telah memuat pemetaan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar haknya.

---

<sup>46</sup> Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 BAB IV Pasal 7,8

Dalam hal bidang-bidang tanah terdaftar belum dipetakan atau sudah dipetakan tetapi tidak pada posisi sebenarnya, maka pemetaan bidang-bidang tanah tersebut dilakukan bersamaan dengan pemetaan hasil pengukuran bidang tanah secara sistematis.<sup>47</sup>

### **3. Pembentukan Panitia PTSL**

Pembentukan dan Penetapan Panitia Ajudikasi PTSL dan Satuan Tugas, yang dituangkan dalam bentuk keputusan. Sebelum melaksanakan tugasnya, Panitia Ajudikasi PTSL dan satgas wajib mengangkat sumpah dihadapan pejabat yang mengangkatnya.

Keputusan Kepala Kantor Pertanahan mengenai Panitia Ajudikasi PTSL dan satgas serta Berita Acara Pengangkatan Sumpah merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri.

Panitia Ajudikasi PTSL terdiri atas: Ketua merangkap anggota yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan, Wakil ketua bidang fisik merangkap anggota yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan infrastruktur pertanahan, Wakil Ketua bidang yuridis merangkap anggota yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan hubungan hukum pertanahan, Sekretaris yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan, Kepala Desa/ Kelurahan setempat atau Pamong Desa/ Kelurahan yang ditunjuk dan, Anggota dari unsur kantor Pertanahan, sesuai kebutuhan.<sup>48</sup>

---

<sup>47</sup> Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 BAB IV Pasal 9,10

<sup>48</sup> Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 BAB IV Pasal 11,12

Dengan mempertimbangkan ketersediaan sumber daya manusia, setiap Panitia Ajudikasi PTSL dapat dibentuk untuk lebih dari satu atau untuk beberapa wilayah kecamatan dengan melibatkan unsur perangkat setiap desa/ kelurahan yang bersangkutan.

Petugas Ajudikasi PTSL dibantu oleh Satgas Fisik, Satgas Yuridis dan Satgas Administrasi. Satgas Fisik terdiri dari unsur Aparatur Sipil Negara Kementerian, Pegawai Tidak tetap/Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Kementerian, Surveyor Kadaster Berlisensi, Asisten Surveyor Kadaster Berlisensi dan/atau KJSKB yang diketuai Ajudikasi PTSL.

Satgas Yuridis terdiri dari unsur Aparatur Sipil Negara Kementerian, Pegawai Tidak Tetap/Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Kementerian, perangkat Desa/Kelurahan, perangkat RT/RW/Lingkungan Organisasi Masyarakat, Bintara Pembina Desa (BABINSA), Bhayangkara Pembina Keamanan dan Ketertiban Masyarakat (BHABINKAMTIBMAS) dan/atau unsur masyarakat lainnya yang diketuai oleh Wakil Ketua bidang Yuridis Panitia Ajudikasi PTSL.

Satgas Administrasi terdiri dari unsur Aparatur Sipil Negara Kementerian dan dapat dibantu oleh Pegawai Tidak tetap/Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Kementerian yang diketuai oleh Sekretaris Panitia Ajudikasi PTSL.

Dalam hal diperlukan Kepala Kantor Wilayah BPN dapat menugaskan Aparatur Sipil Negara dari Kantor Wilayah BPN atau Kantor Pertanahan sebagai Satgas Fisik, Satgas Yuridis atau Satgas Administrasi untuk membantu pelaksanaan kegiatan PTSL di Kantor Pertanahan lain dalam satu wilayah provinsi. Satgas dapat dibentuk pada masing-masing desa/ kelurahan atau meliputi beberapa desa/kelurahan.<sup>49</sup>

#### **4. Tugas-tugas Panitia PTSL**

Panitia Ajudikasi PTSL mempunyai tugas: menyiapkan rencana kerja dan jadwal kegiatan PTSL, 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, memberikan asistensi terhadap kelengkapan persyaratan bukti kepemilikan/ penguasaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, memeriksa kebenaran formal data fisik dan data yuridis alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah, mengumumkan data fisik dan data yuridis bidang-bidang tanah yang sudah dikumpulkan, memfasilitasi penyelesaian sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang disengketakan.

Disamping itu juga mengesahkan hasil pengumuman sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak serta

---

<sup>49</sup> Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 BAB IV Pasal 13

pendaftaran hak, menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan kepada Kepala kantor Pertanahan dan melakukan supervisi pelaksanaan dan hasil pekerjaan Satgas Fisik dan Satgas Yuridis.

Ketua Panitia Ajudikasi memimpin dan bertanggungjawab terhadap seluruh pelaksanaan program kegiatan adjudikasi, mengkoordinasikan pelaksanaan kegiatan dengan Kantor Pertanahan dan instansi terkait, memberikan pengarahan pelaksanaan kegiatan termasuk penyuluhan, mengesahkan berita acara pengumuman data fisik dan data yuridis, menegaskan konversi hak atas tanah, menandatangani penetapan pengakuan/ penegasan hak, menandatangani usulan keputusan pemberian hak atas tanah Negara, Atas nama kepala Kantor Pertanahan menandatangani buku tanah dan sertifikat, menandatangani dokumen penyerahan hasil kegiatan Panitia Ajudikasi kepada kepala kantor Pertanahan.<sup>50</sup>

Wakil Ketua bidang fisik yaitu membantu Ketua panitia Ajudikasi PTSL dalam: mengkoordinasikan pelaksanaan tugas pengumpulan data fisik dan penatausahaan pendaftaran tanah terkait dengan data fisik, membantu Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dalam pemeriksaan data fisik bidang-bidang tanah, membuat kesimpulan hasil pengukuran dan pemetaan, memeriksa sengketa mengenai batas dan luas tanah,

---

<sup>50</sup> *ibid*

meneliti daftar tanah dan memeriksa luas, memeriksa peta dan surat ukur.

Termasuk juga menginventarisir permasalahan khususnya mengenai data fisik bidang-bidang tanah, membuat laporan hasil kegiatan secara berkala, mengontrol pengukuran batas tanah, bersama Wakil Ketua bidang yuridis menyiapkan pelaksanaan pengumuman, menyiapkan peta Pendaftaran, atas nama kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan menandatangani peta bidang tanah dan surat ukur atau menandatangani peta bidang tanah yang dibuat oleh Surveyor Kadaster Berlisensi untuk penggunaannya.

Wakil Ketua bidang yuridis adalah membantu Ketua Panitia adjudikasi PTSL dalam: mengkoordinasikan pelaksanaan tugas pengumpulan data yuridis dan penatausahaan pendaftaran tanah terkait dengan data yuridis, membantu ketua Panitia Adjudikasi PTSL dalam pemeriksaan data yuridis bidang-bidang tanah, supervisi pengumpulan dokumen asli mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, bersama wakil ketua bidang fisik menyiapkan pelaksanaan pengumuman, membuat kesimpulan hasil pengumpulan data yuridis.

Membantu menyelesaikan sengketa mengenai data yuridis, membuat kesimpulan dan membuat laporan setelah pengumuman, menyiapkan buku tanah terkait dengan data yuridis, menginventarisir permasalahan umum hak atas tanah, membuat laporan hasil kegiatan secara berkala, supervisi nama pemegang hak pada buku tanah,

memeriksa buku tanah, sertifikat dan daftar nama, menyiapkan konsep penetapan konversi dan pengakuan/penegasan hak atas tanah, menyiapkan daftar tanah negara serta usulan pemberian hak atas tanah negara dan menyiapkan konsep keputusan pemberian hak atas tanah.

Tugas pengetikan, penggandaan dokumen, penerimaan surat-surat umum dan pemberian tanda terimanya dan pekerjaan administratif lainnya, menyiapkan laporan ke Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah BPN dan unit kerja lain yang dianggap perlu, menyiapkan daftar hadir, membuat laporan hasil rapat, menyiapkan laporan hasil kegiatan secara berkala setiap bulan, membuat evaluasi untuk laporan hasil kegiatan secara berkala setiap bulan, termasuk juga menyiapkan pencetakan/penjahitan sertifikat dan memperisapkan pertanggungjawaban keuangan dilaksanakan oleh Sekretaris Panitia Ajudikasi PTSL

Satgas Fisik, melakukan: Pengukuran batas bidang tanah secara kadaster yang dituangkan pada Gambar ukur, atas penunjukan pemilik tanah atau kuasanya, melaksanakan pemetaan bidang tanah pada Peta Pendaftaran dan membuat Peta Bidang Tanah, menjalankan prosedur dan memasukkan data dan informasi yang berkaitan dengan data fisik bidang tanah pada aplikasi KKP, menandatangani Gambar Ukur dan dokumen terkait, dalam hal

pelaksana kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah oleh pihak ketiga.

Surveyor Kadaster Berlisensi menandatangani peta bidang tanah untuk pembuatannya dan menyampaikan peta bidang tanah kepada Ketua Ajudikasi PTSL.

Satgas Yuridis melakukan pemeriksaan dokumen bukti kepemilikan/ penguasaan bidang tanah, memeriksa riwayat tanah dan menarik surat-surat bukti pemilikan atau penguasaan tanah yang asli dan memberikan tanda terima, membuat daftar bidang-bidang tanah yang telah diajudikasi, membuat laporan pelaksanaan pekerjaan secara berkala, menyiapkan pengumuman mengenai data yuridis, menginventarisasi sanggahan/ keberatan dan penyelesaiannya, menyiapkan data untuk pembuatan daftar isian dan pemeriksaan sertifikat dan, menginput kegiatan PTSL ke dalam Aplikasi KKP.

Tugas Satgas Administrasi membantu pelaksanaan tugas Sekretaris Panitia Ajudikasi PTSL .

Penyuluhan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan beserta Panitia Ajudikasi PTSL, Satgas Fisik dan Satgas Yuridis. Penyuluhan dilakukan dengan memberikan penjelasan paling sedikit mengenai: manfaat bagi masyarakat, pemerintah dan negara atas hasil pelaksanaan kegiatan PTSL, tahapan dan mekanismen kegiatan PTSL, penetapan dan pemasangan tanda batas masing-masing bidang tanah, dokumen yuridis yang perlu dipersiapkan, jadwal

pengukuran bidang tanah dan pengumpulan data yuridis oleh Satgas Fisik dan Satgas Yuridis.

Disamping itu dalam penyuluhan disampaikan juga hasil akhir kegiatan PTSL, Pembiayaan yang disediakan oleh Pemerintah dan/atau sumber lain yang sah melalui kegiatan PTSL, akibat hukum yang terjadi apabila kewajiban dan tanggung jawab dimaksud atas tidak dipenuhi, hak untuk mengajukan keberatan atas hasil adjudikasi yang diumumkan selama jangka waktu pengumuman dan biaya-biaya dan/ atau pajak yang akan ditanggung oleh peserta kegiatan PTSL.<sup>51</sup>

Penyuluhan sebagaimana dimaksud yang dilakukan kepada masyarakat, baik yang sudah maupun belum memiliki sertifikat. Selain kepada masyarakat, penyuluhan juga dapat dilakukan kepada Pemerintah Daerah, Instansi terkait, Penegak Hukum dan/ atau tokoh-tokoh masyarakat.

Pelaksanaan pengumpulan, pengolahan dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis penetapan hak dan pendaftaran tanah menggunakan daftar isian, blanko, peta dan daftar lainnya serta isian atau entri yang ada dalam aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP).

Kepala Kantor Pertanahan harus memastikan kesesuaian data yang dihasilkan dari kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap dengan data elektronik dalam aplikasi KKP sebagaimana dimaksud.

---

<sup>51</sup> Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 BAB IV Pasal 16

Kecuali ditentukan lain dalam Peraturan Menteri ini, maka daftar isian, blanko, peta dan daftar lainnya sebagaimana dimaksud di atas menggunakan daftar isian, blanko, peta dan daftar lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dengan penyesuaian kebutuhan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Untuk optimalisasi dan simplifikasi pelaksanaan kegiatan PTSL maka Kegiatan pengumpulan data fisik oleh Satgas Fisik dan pengumpulan data yuridis oleh Satgas Yuridis, dilakukan oleh 1 (satu) tim untuk setiap desa/ kelurahan lokasi PTSL.

- a) Kegiatan pengumpulan data fisik dan identifikasi bidang-bidang tanah dapat mengoptimalkan pihak ketiga dan partisipasi masyarakat.
- b) Kegiatan pengumpulan data yuridis harus dikoordinasikan dengan Pemerintah Desa/Kelurahan agar data yuridis peserta kegiatan PTSL dapat dikumpulkan secara kolektif pada suatu tempat yang telah ditetapkan sebelumnya untuk masing-masing desa/kelurahan.<sup>52</sup>

Pengumpulan Data Fisik dilaksanakan melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah. Pengumpulan data fisik dilaksanakan oleh Satgas Fisik dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

---

<sup>52</sup> Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 BAB IV Pasal 18

Pengukuran dan pemetaan bidang tanah dilakukan dengan menggunakan teknologi survei dan pemetaan terdiri dari metode terestris, metode fotogrametris, metode satelit, atau metode kombinasi dari ketiga metode dimaksud. Dalam melaksanakan pengukuran bidang tanah, Satgas fisik harus mengetahui data atau informasi tentang masing-masing pemilik atau pihak yang berhak atas tanahnya, paling sedikit berupa fotokopi KTP/Kartu Keluarga/ Surat Keterangan kependudukan dari instansi yang berwenang.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, Satgas Fisik dapat dibantu oleh Surveyor Kadaster Berlisensi. KJSKB dan atau Badan Hukum Perseroan yang bergerak di bidang survey dan pemetaan informasi geospasial melalui tata cara dan pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan. Standar, kriteria, metode, prosedur, dan mekanisme pengumpulan, pengolahan, dan penyajian serta pemeliharaan data dan dokumen fisik dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.<sup>53</sup>

Pengumpulan data yuridis meliputi pengumpulan alat bukti mengenai kepemilikan atau pengurusan tanah, baik bukti tertulis, keterangan saksi dan/ atau pernyataan yang ber-sangkutan. Pengumpulan data yuridis dilakukan oleh Satgas Yuridis dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundangan-undangan.

---

<sup>53</sup> Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 BAB IV Pasal 19

Standar, kriteria, metode, prosedur, dan mekanisme pengumpulan, pengolahan, dan penyajian serta pemeliharaan data dan dokumen yuridis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pengumpulan data yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 dilaksanakan melalui kegiatan pengumpulan dan pemeriksaan riwayat kepemilikan tanah yang dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis. Risalah Penelitian Data Yuridis sebagaimana dimaksud merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Untuk keperluan pembuktian hak, Panitia Ajudikasi PTSL melakukan penelitian data yuridis. Dalam hal bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau tidak ada sama sekali maka dapat dilengkapi dan dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang kepemilikan dan/atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik oleh yang bersangkutan.

Unsur itikad baik sebagaimana dimaksud terdiri dari kenyataan secara fisik menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah secara turun temurun dalam waktu tertentu dan/atau memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Itikad baik sebagaimana dimaksud terdiri dari kenyataan secara fisik menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah secara turun temurun dalam waktu tertentu dan/atau memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.

Itikad baik sebagaimana dimaksud dibuktikan dengan pernyataan pemohon/ Peserta Ajudikasi PTSL yang menyatakan: Tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa dan tidak termasuk atau bukan merupakan: *Asset Pemerintah, Pemerintah Daerah, atau Badan Usaha Milik Daerah; atau Kawasan Hutan.*

Surat pernyataan sebagaimana dimaksud dibuat dengan ketentuan:

- a) Disaksikan paling sedikit oleh 2 (dua) orang saksi dari lingkungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik kalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar sebagai pemilik dan yang menguasai bidang tanah tersebut.
- b) Dibuat berdasarkan keterangan yang sebenar-benarnya dan dapat dipertanggungjawabkan baik secara perdata maupun pidana, dan apabila dikemudian hari terdapat unsur ketidakbenaran dalam pernyataannya bukan merupakan tanggung jawab Panitia Ajudikasi PTSL.<sup>54</sup>

Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah harus bermaterai dan dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

---

<sup>54</sup> Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 BAB IV Pasal 22

Rekapitulasi data yuridis yang sudah dituangkan di dalam Risalah Penelitian Data Yuridis mengenai bidang -bidang tanah yang sudah dipetakan dalam peta bidang-bidang tanah, dimasukkan dalam Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah. Untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian kepemilikan tanah, data yuridis dan data fisik bidang tanah dan peta bidang-bidang tanah diumumkan dengan menggunakan formulir Pengumuman dengan menggunakan formulir Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis selama 14 (empat belas) hari kalender di Kantor Panitia Ajudikasi PTSL dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan.

Dalam hal ini terdapat pihak yang mengajukan keberatan sebagaimana dimaksud, disampaikan pemberitahuan tertulis agar segera mengajukan gugatan ke Pengadilan. Keberatan sebagaimana dimaksud dicatat dalam Daftar Keberatan/Sanggahan terhadap Pengumuman Hasil Penelitian Data Fisik dan Data Yuridis. Penanganan keberatan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam hal ini terdapat pihak yang mengajukan keberatan sebagaimana dimaksud, disampaikan pemberitahuan tertulis agar segera mengajukan gugatan ke Pengadilan. Keberatan sebagaimana dimaksud dicatat dalam Daftar Keberatan/ Sanggahan terhadap Pengumuman Hasil Penelitian Data Fisik dan Data Yuridis.

Penanganan keberatan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>55</sup>

## **5. Cara Penyelesaian kegiatan PTSL**

Penyelesaian kegiatan PTSL terdiri atas (empat) kluster, meliputi:

- a) Kluster 1, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertifikat Hak atas Tanah;
- b) Kluster 2, yaitu bidang tanah ;yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertifikat Hak atas Tanahnya namun terdapat perkara di Pengadilan dan/ atau sengketa,
- c) Kluster 3, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan Sertifikat Hak atas Tanah karena subjek dan/atau objek haknya belum memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri ini; dan
- d) Kluster 4, yaitu bidang tanah yang objek dan subjeknya sudah terdaftar dan sudah bersertifikat 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.

---

<sup>55</sup> Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 BAB IV Pasal 24

Kluster 4 sebagaimana dimaksud merupakan kegiatan dalam rangka pembangunan sistim pemetaan bidang tanah dalam satu kesatuan wilayah administrasi desa/ kelurahan secara lengkap.

Dalam hal bidang tanah data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah (Kluster 1) , maka berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis , Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menindaklanjuti dengan:

Pendaftaran hak atas bidang-bidang tanah Negara dilaksanakan berdasarkan keputusan pemberian hak oleh Kepala Kantor Pertanahan yang di halaman terakhir memuat keputusan pemberian hak tersebut dan dilampiri dengan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) atau Pajak Penghasilan (PPh).<sup>56</sup>

Penegasan Konversi dan Pengakuan hak dan Penetapan Keputusan Pemberian Hak , maka dibukukan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai dan/atau wakaf dalam buku tanah yang bersangkutan. Dalam pembukuan hak 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 Kawasan lindung.

Penandatanganan Buku Tanah dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan. Bentuk, isi dan tata

---

<sup>56</sup> Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 BAB V Pasal 27

cara pengisian buku tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Dalam hal bidang tanah yang memenuhi syarat untuk diterbitkan sertifikat namun terdapat perkara di Pengadilan (Kluster 2), maka dilakukan: “Pembukuan hak dengan mengosongkan nama pemegang haknya, Penerbitan sertifikat Hak atas Tanah setelah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan amar putusannya menyatakan salah satu pihak sebagai pihak yang berhak”.

Dalam hal putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ditetapkan setelah tahun anggaran kegiatan PTSL berakhir, maka Kepala Kantor Pertanahan yang menanda-tangani dan menerbitkan Sertifikat Hak atas Tanah. Penerbitan sertifikat sebagaimana dimaksud dilakukan tanpa mengganti buku tanah yang telah ditandatangani Panitia Ajudikasi PTSL.

Dalam hal bidang tanah yang memenuhi syarat untuk diterbitkan sertifikat namun terdapat sengketa (Kluster 2) merupakan tanah sengketa yang telah dilakukan mediasi namun belum terdapat penyelesaian. Tanah sengketa yang telah dilakukan mediasi dan telah mendapat penyelesaian terhadap data fisik maupun data yuridis dapat dibukukan dan diterbitkan sertifikatnya (Kluster 1).<sup>57</sup>

Bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan Sertifikat Hak atas Tanah (Kluster 3), hasil

---

<sup>57</sup> Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 BAB V Pasal 29

kegiatan PTSL dicatat dalam daftar tanah dan daftar isian pendaftaran tanah lainnya.

Bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertifikat (kluster 3) yaitu:

- a) Subjek merupakan Warga Negara Asing, BUMUN/BUMD/BHMN, Badan Hukum Swasta, subjek tidak diketahui, subjek tidak bersedia mengikuti kegiatan PTSL, subjek tidak bersedia membuat surat pernyataan terutang BPHTB dan/ atau PPh.
- b) Objek PTSL merupakan tanah P3MB, Prk 5, Rumah Golongan III yang belum lunas sewa beli, objek Nasionalisasi, Tanah Ulayat, Tanah Absente dan tanah kelebihan maksimum.
- c) Objek PTSL merupakan tanah objek land reform, transmigrasi dan konsolidasi tanah yang tidak dapat diterbitkan sertifikat sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri.
- d) Subjek tidak bersedia membuat surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, bagi objek PTSL yang merupakan tanah bekas milik adat, dan
- e) Dokumen objek yang membuktikan kepemilikan atas tanah tidak lengkap.

Bidang tanah sebagaimana dimaksud dapat dibukukan Buku Tanah dan diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanahnya kepada pihak yang berhak setelah:

- 1) Dipenuhinya persyaratan yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan
- 2) Dimohon oleh pihak yang berhak dengan pembiayaan sendiri melalui mekanisme Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

## **6. Syarat Penerbitan Sertifikat**

Penandatanganan penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dilaksanakan Kepala Kantor Pertanahan.<sup>58</sup>

Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Wakaf yang sudah didaftar dalam buku tanah dan memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya, diterbitkan sertifikat hak atas tanah. Data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat meliputi pembatasan-pembatasan termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai atau pembatasan lainnya

Dokumen alat bukti hak lama yang menjadi dasar pembukuan dicoret silang dengan tinta dengan tidak menyebabkan tidak terbacanya tulisan/tanda yang ada atau diberi teraan berupa cap atau tulisan yang menyatakan bahwa dokumen itu sudah dipergunakan untuk pembukuan hak, sebelum disimpan sebagai warkah.

Penandatanganan sertifikat hak atas tanah hasil pelaksanaan kegiatan PTSL dilaksanakan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL untuk

---

<sup>58</sup> Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 BAB V Pasal 30

dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan. Sertifikat hak atas tanah diserahkan kepada pemegang hak tau kuasanya dan sertifikat wakaf diserahkan kepada nadzir.

Lokasi PTSL yang di dalamnya terdapat Tanah Objek Land Reform, Konsolidasi Tanah atau objek transmigrasi, maka dapat diterbitkan sertifikat hak atas tanah dengan ketentuan:

- a) Tanah objek Landreform yang berdasarkan rencana tata ruang telah berubah menjadi tanah non pertanian.
- b) Objek Konsolidasi tanah telah diproses sesuai dengan tahapan menurut ketentuan yang berlaku akan tetapi belum diberikan hak kepada peserta Konsolidasi Tanah.
- c) Objek transmigrasi telah diberikan Hak Pengelolaan akan tetapi belum diberikan hak milik atas Tanah kepada peserta transmigrasi atau lokasi objek yang sebelumnya menjadi lokasi transmigrasi akan tetapi oleh Menteri Desa Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi telah dikualifikasi bukan lagi sebagai daerah transmigrasi.<sup>59</sup>

Dalam hal penerima sertifikat 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 Sertifikat Hak Atas Tanah. Bagi peserta PTSL

---

<sup>59</sup> Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 BAB V Pasal 32

tidak atau belum mampu membayar BPHTB maka yang bersangkutan harus membuat surat pernyataan BPHTB terhutang.

Dalam hal bidang tanah berasal dari hasil jual beli di masa lampau dan pembeli sekarang tidak mempunyai bukti pembayaran PPh dari pihak penjual di masa lalu, maka yang bersangkutan harus membuat surat keterangan PPh terhutang.

Materi muatan surat pernyataan BPHTB terhutang dan surat keterangan PPh terhutang sebagaimana dimaksud dimuat dalam Keputusan Pemberian Hak atas Tanah dan selanjutnya dicatat dalam Buku Tanah dan Sertifikat sebagai BPHTB terhutang dari pemilik tanah yang bersangkutan atau PPh terhutang oleh penjual tanah atau yang bersangkutan.

Penerbitan sertifikat kepada penerima hak dilaksanakan dengan ketentuan: penerima hak menyerahkan surat-surat bukti kepemilikan yang asli dan penerima hak membuat Surat Pernyataan BPHTB terhutang dan/atau Surat Keterangan PPh terhutang, yang menjadi warkah Hak atas Tanah yang bersangkutan.

Kepala Kantor Pertanahan wajib menyampaikan daftar BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang secara periodic dalam waktu 3 (tiga) bulan kepada Bupati/Walikota setempat untuk BPHTB, kepada Kantor Pajak Pratama setempat untuk PPh, yang memuat identitas peserta (NIK), letak tanah, luas tanah, tanggal dan nomor sertifikat serta Nilai Jual Objek Pajak/ Surat Keterangan Pajak.

Daftar BPHTB dan PPh Terhutang didasarkan pada aplikasi KKP. Peralihan hak atau perubahan atas Buku Tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan dapat membuktikan bahwa BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang tersebut sudah dilunasi oleh masing-masing wajib pajak.

Surat Pernyataan BPHTB Terhutang, Surat Keterangan PPh terhutang dan format pengisian BPHTB/PPh terhutang dibuat sesuai dengan format yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.<sup>60</sup>

Dalam hal tanah yang diajukan merupakan harta Bersama yang belum dibagi/ dipisahkan dan dimohon oleh salah satu pihak baik dalam masa perkawinan maupun perceraian maka tetap diterbitkan atas nama suami istri. Jika tanah yang diajukan merupakan harta atau boedel waris yang belum terbagi, maka tetap diterbitkan atas nama seluruh ahli waris.

Jika terdapat kesalahan administrasi dalam penerbitan Sertifikat Hak atas Tanah maka dilakukan perbaikan berdasarkan Berita Acara Perbaikan Kesalahan Administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Berita Acara Perbaikan Kesalahan Administrasi sesuai dengan format yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

---

<sup>60</sup> Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 BAB V Pasal 33

## **7. Cara Penyimpanan dan Penyerahan Data PTSL**

Panitia Ajudikasi PTSL melakukan pengumpulan, pengelompokan, pengolahan dan penyimpanan data PTSL yang meliputi: Dokumen data yuridis yang terdiri dari identitas pemegang hak, alas hak, berita acara yang dibuat panitia, bukti pengumuman, Berita Acara Pengesahan data fisik dan data yuridis dan surat keputusan pemberian hak, dokumen data fisik, data pengukuran dan perhitungan hasil pengukuran, gambar ukur, peta bidang tanah dan surat ukur, daftar isian pendaftaran tanah dan hak atas tanah, buku tanah, sertifikat Hak Atas Tanah, Bukti-bukti administrasi keuangan, Data administrasi lainnya, Penyimpanan data dapat dilakukan dalam bentuk elektronik.<sup>61</sup>

Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menyerahkan hasil pelaksanaan kegiatan PTSL menyerahkan hasil pelaksanaan kegiatan PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan pada akhir kegiatan PTSL dan disertai dengan data PTSL.

Penyerahan hasil pelaksanaan kegiatan PTSL dibuat dalam bentuk Berita Acara Serah Terima berkas dan warkah hasil kegiatan PTSL yang ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudiaksi PTSL dan Kepala Kantor Pertanahan. Hasil kegiatan PTSL disimpan, didokumentasikan dan diarsipkan oleh Kepala kantor Pertanahan.

---

<sup>61</sup> Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 BAB V Pasal 36

Hasil kegiatan PTSL sebagaimana dimaksud Pasal 37 disimpan, didokumentasikan dan diarsipkan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Bentuk cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumen PTSL dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Hasil kegiatan PTSL disampaikan juga kepada Tim Percepatan Kebijakan Satu Peta guna memperkuat basis data Kebijakan Satu Peta.<sup>62</sup>

Pelaporan Pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan pada saat:

- a. Terjadi permasalahan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL
- b. PTSL selesai dilaksanakan

Pelaporan pada saat terjadi permasalahan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan tembusan Direktur Jendral Hubungan Hukum Keagrariaan dan Kepala Kantor Wilayah BPN.

Pelaporan pada saat PTSL selesai dilaksanakan dilakukan secara berjenjang dan berkala dari Kepala kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN dan Menteri. Laporan kemajuan pelaksanaan kegiatan PTSL selain dilaksanakan melalui Sistem Kendali Mutu Pelayanan Pertanahan (SKMPP) dan secara berkala kepada Menteri c.q Direktur Jendral Infrastruktur Keagrariaan dan Direktur Jendral Hubungan Hukum Keagrariaan. Penanggung jawab pelaksanaan laporan terdiri

---

<sup>62</sup> Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 BAB V Pasal 38

atas Kepala Kantor Pertanahan untuk tingkat Kabupaten/Kota dan kepala Kantor Wilayah BPN untuk tingkat provinsi.

Laporan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk Kantor Pertanahan dan Kepala Kantor Wilayah BPN untuk Kantor Wilayah BPN.

Sumber pembiayaan PTSL berasal dari:

- 1) Daftar Isian Program Anggaran (DIPA) Kementerian.
- 2) Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) Provinsi, Kabupaten/Kota.
- 3) Corporate Social Responsibility (CSR), Badan Usaha Milik Negara/ Badan Usaha Milik Daerah, Badan Hukum Swasta
- 4) Dana masyarakat melalui Sertifikat Massal Swadaya (SMS) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 5) 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.

Sumber pembiayaan PTSL dapat juga berasal dari kerjasama dengan pihak lain yang diperoleh dan digunakan serta dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Biaya PTSL dialokasikan juga untuk :

- 1) pembayaran honorarium Panitia Ajudikasi PTSL yang bukan merupakan anggota Satgas Fisik, Satgas Yuridis dan Satgas Administrasi dan
- 2) biaya mobilisasi/penugasan sebagaimana dimaksud.

Dalam hal anggaran tidak atau belum disediakan harus dialokasikan melalui revisi anggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>63</sup>

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, maka Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1127. Dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia. Peraturan Menteri ini ditetapkan di Jakarta pada tanggal 22 Maret 2018 dan diundangkan di Jakarta pada tanggal 11 April 2018.<sup>64</sup>

---

<sup>63</sup> Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 BAB VI Pasal 40

<sup>64</sup> Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 BAB IX Pasal 48

### **BAB III**

## **AKIBAT HUKUM ATAS PENYIMPANGAN HUKUM DAN PROSEDUR ATAS SERTIFIKAT YANG DITERBITKAN MELALUI PTSL**

### **A. Potensi Permasalahan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis**

**Lengkap**

Penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia merupakan kewajiban pemerintah dan pemegang hak sesuai dengan Pasal 19, 23, 32, dan 38 Undang-undang Pokok Agraria nomor 5 Tahun 1960. Pendaftaran tanah merupakan syarat untuk mencapai jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah, seperti yang dinyatakan oleh Sutedi untuk menciptakan kepastian hukum harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a). Ada aturan hukum yang jelas dan konsisten;
- b). Instansi Pemerintah menerapkan aturan hukum secara konsisten, tunduk dan taat terhadapnya;
- c). Masyarakat menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan hukum tersebut;
- d). Hakim-hakim yang mandiri, tidak berpihak dan harus menerapkan aturan hukum secara konsisten serta jeli sewaktu menyelesaikan sengketa hukum;
- e). Putusan Pengadilan secara konkrit dilaksanakan.<sup>65</sup>

Sedangkan untuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam pendaftaran tanah dapat terwujud apabila dipenuhi 3 (tiga) syarat kumulatif yaitu:

- 1) Penerbitan sertifikat tanahnya telah berusia 5 tahun atau lebih
- 2) Proses penerbitan sertifikat tersebut didasarkan pada itikad baik

---

<sup>65</sup> Sutedi, 2011, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika Jakarta, halaman 27

3) Tanahnya dikuasai secara fisik oleh pemegang hak atau kekuasaannya.<sup>66</sup>

Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.<sup>67</sup>

Dalam pelaksanaannya untuk mewujudkan tanah terdaftar di seluruh Indonesia, pada kenyataannya belum menghasilkan pendaftaran tanah yang memuaskan. Hal ini seperti yang dinyatakan dalam peraturan pemerintah, pendaftaran tanah yang pertama kali yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang berlaku selama lebih dari 35 tahun, lebih kurang baru 16,3 juta bidang yang sudah didaftar dari sekitar 55 juta bidang tanah hak (lihat penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Demikian juga dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 penyempurnakan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, belum maksimal dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dari 126 juta

---

<sup>66</sup> H Santoso, 2017, *Percepatan pendaftaran tanah di Indonesia: tantangan pelaksanaan PTSL dan respon solusinya*, *Prosiding seminar nasional percepatan pendaftaran tanah di Indonesia: Tantangan pelaksanaan PTSL dan respon solusinya*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN) Yogyakarta, halaman 280

<sup>67</sup> Santoso Urip, 2010, *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*, Kencana Jakarta halaman 2

bidang tanah di Indonesia hanya 46 juta sudah terdaftar, ini artinya ada 80 juta bidang tanah yang belum terdaftar. Sementara menurut (Van Der Eng 2016 dalam Wahyuni, 2017) pertumbuhan bidang tanah lebih dari 1 juta bidang per tahun.<sup>68</sup> Pemerintah sekarang ini melalui Kementerian ATR/BPN yang mempunyai kewenangan pendaftaran tanah telah berupaya untuk percepatan pendaftaran tanah dengan berbagai program/proyek dengan segala keterbatasannya. Program/proyek yang telah ada sebelumnya seperti, percepatan pendaftaran tanah melalui Proyek Administrasi Pertanahan (PAP), *Land Management and Policy Development Project* (LMPDP) atau Proyek Ajudikasi, Larasita, dan Program Nasional Agraria (PRONA) belum dapat mencapai target pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.<sup>69</sup>

Program yang terbaru saat ini adalah Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diselenggarakan Kementerian ATR/Ka. BPN yang menargetkan 126 juta bidang tanah di Indonesia terdaftar dan tersertifikasi keseluruhan pada tahun 2025. Kemudian dijabarkan dalam target-target 5 juta bidang pada tahun 2017, 7 juta bidang pada tahun 2018, 9 juta bidang pada tahun 2019 dan 10 juta setiap tahunnya sampai dengan tahun 2025. Karena jika pendaftaran tanah dilakukan

---

<sup>68</sup> Wahyuni 2017, "Konsep berbagi peta untuk peningkatan peran desa dalam penyelenggaraan percepatan pendaftaran tanah", *Prosiding seminar nasional percepatan pendaftaran tanah di Indonesia: Tantangan pelaksanaan PTSL dan respon solusinya*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), Yogyakarta

<sup>69</sup> Mujiburohman Aries Dian, *Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), Yogyakarta

rutinitas seperti biasanya setahun kurang lebih 500 ribu bidang, membutuhkan waktu 160 tahun untuk tanah terdaftar seluruh Indonesia (Purbaya 2017). Target-target PTSL ini bukanlah pekerjaan mudah, banyak pihak beranggapan hanya ambisi, pencitraan, dan kepentingan politik sesaat, karena anggapan ini merujuk pada hasil pendaftaran tanah selama ini kurang dari 50 persen tanah yang sudah terdaftar. Padahal sudah 57 tahun yang lalu perintah berkewajiban untuk mendaftarkan tanahnya sebagaimana yang telah diamanatkan oleh Undang-undang Pokok Agraria. Apabila dianalisis lebih mendalam penyebab utama adalah *political will* pemerintah, program-program pendaftaran tanah sebelumnya dilaksanakan dalam tataran kementerian, bukan dalam puncak pemerintahan yang tertinggi yaitu Presiden. Inilah yang membedakan Program PTSL dengan program-program sebelumnya, presiden memantau, mengevaluasi bahkan turun tangan langsung dalam pembagian sertifikat dalam pelaksanaan PTSL.

Untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum program PTSL, serta untuk mengurangi sengketa Kementerian ATR/BPN menyempurnakan berbagai perangkat peraturan/dasar hukum tertulis, yang lengkap dan jelas, sumber daya manusia ditingkatkan, sarana dan prasarana diperbanyak kualitas dan kuantitasnya, segi pembiayaan diperluas, adanya koordinasi antar lembaga di luar BPN.

Secara normatif telah diatur dalam peraturan perundang-undangan sebagai sarana memberi kemudahan dan percepatan dalam pendaftaran

tanah seluruh Indonesia. Perangkat hukum yang tertulis, lengkap, dan jelas dalam pelaksanaan PTSL telah tertuang dalam beragam regulasi, petunjuk teknis, surat edaran sebagai sarana kemudahan dalam pelaksanaan PTSL. Dalam pandangan Untuk mempercepat program PTSL dilakukan beberapa terobosan di antaranya:

- a) melibatkan pihak swasta dalam proses pengukuran dan pemetaan bidang tanah;
- b) mengatasi kekurangan petugas ukur Kementerian ATR/BPN;
- c) mengundang partisipasi perusahaan swasta dalam bentuk program tanggung jawab sosial perusahaan/CSR;
- d) mempersingkat masa pengumuman dari 1 bulan menjadi 14 hari,
- e) menyediakan mekanisme BPHTB terutang bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
- f) Surat keputusan bersama (SKB) Menteri ATR/Ka. BPN, Menteri Dalam Negeri, dan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi tentang pembiayaan persiapan PTSL.<sup>70</sup>

---

<sup>70</sup> Prayitno,RR 2017, "Hambatan dan Kendala serta solusi PTSL 2017 di D.I Yogyakarta" *Prosiding seminar nasional percepatan pendaftaran tanah di Indonesia: Tantangan pelaksanaan PTSL dan respon solusinya*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN) Yogyakarta, halaman 14

Meskipun berbagai regulasi sebagai payung hukum PTSL telah diterbitkan dan kerjasama atau koodinasi antar instansi telah dibangun serta berbagai kemudahan/terobosan telah dibuat, namun dalam tataran implementasi, masih terdapat hambatan-hambatan dalam pelaksanaan PTSL yang berorientasi target kuantitas yang memungkinkan mengabaikan kualitas.

Hambatan ini diantaranya adalah Biaya Pajak atas Tanah (PPh dan BPHTB), Sumber Daya Manusia, sarana dan prasarana, tanah *absentee*,

tanah kelebihan maksimum, dan tanah terlantar, masalah pengumuman data fisik dan data yuridis dan penerapan asas kontradiktur delimitasi, dari

hambatan-hambatan ini dideskripsikan dan memberikan solusi terhadap pelaksanaan PTSL.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang kemudian disingkat menjadi PTSL merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak, meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar maupun yang telah terdaftar, dalam suatu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Pelaksanaan legalisasi aset melalui PTSL dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)/Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pelaksanaan program tersebut merujuk pada Peraturan Menteri Agraria

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

Adanya program PTSL yang dilaksanakan oleh BPN, merupakan suatu keuntungan kepada masyarakat yang belum pernah mendaftarkan tanahnya sebagai pemilik/pemegang hak karena program tersebut tidak memungut biaya sedikitpun kepada masyarakat untuk penerbitan sertifikat.

Pendaftaran tanah secara sistematis dalam rangka program pemerintah memang lebih menguntungkan, dibanding dengan melakukan sendiri permohonan pendaftaran tanah di BPN. Pemegang hak harus menyediakan banyak biaya yang harus dibayar. Dalam pelaksanaan dan pengurusan berkas PTSL pemegang hak tetap dibebani biaya administrasi. Guna menghindari kasus Pungutan Liar (Pungli) Pemerintah Indonesia mengeluarkan keputusan bersama oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, juga Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 34 Tahun 2017 tentang Penyeragaman Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis.

Salah satu tujuan PTSL juga merupakan sarana bagi BPN agar dapat menciptakan gambaran satu desa lengkap, dan sebagai dasar untuk mengolah administrasi kelengkapan database pertanahan yang aktual dan terpercaya. Sehingga pada satu tahun anggaran program

berjalan, BPN harus mengupayakan seluruh bidang tanah dalam satu lokasi yang ditetapkan dapat terukur, dan memelihara data fisik tanah. Target utama pendaftaran tanah melalui PTSL yaitu mendaftarkan bidang tanah secara menyeluruh, baik tanah milik masyarakat adat, tanah negara, kawasan hutan, dan bidang tanah lainnya yang jumlah realisasinya disesuaikan dengan besaran anggaran yang tersedia oleh APBN tahun berjalan.

Dalam proses berjalannya, PTSL yang dilakukan oleh tim adjudikasi BPN kerap kali mendapat hambatan yang dapat mengganggu efektivitasnya. Tentunya faktor penghambat dalam PTSL berbeda dengan faktor pendaftaran tanah secara umum. Dalam hal pengukuran tanah masyarakat kerap kali melalaikan tanda batas/patok pada bidang tanahnya. Selain itu, faktor waktu yang digunakan begitu singkat, cuaca yang terkadang kurang mendukung, keterbatasan sumber daya manusia (tenaga pengukur), dan minimnya alat yang digunakan untuk pengukuran di lapangan juga dapat menghambat terlaksananya program PTSL tersebut, berbeda dengan faktor penghambat yang dialami Satgas Yuridis.

Faktor penunjang yang menguntungkan masyarakat atas legalisasi aset melalui PTSL ini adalah dari segi biaya dan prosesnya. Akan tetapi, walaupun biaya murah dan prosesnya disederhanakan, masih ada masyarakat yang tidak mendaftarkan tanahnya melalui PTSL karena berbagai faktor, seperti:

- 1) Sosialisasi dan publikasi terikat dengan waktu yang sangat singkat sehingga masih ada masyarakat yang tidak tahu;
- 2) Masyarakat sibuk karena waktu pelaksanaan adalah hari kerja, juga ada masyarakat yang tidak sedang berada di tempat atau kediamannya yang terdaftar sebagai lokasi PTSL pada saat itu.

Meskipun demikian, pemegang hak atas tanah tersebut masih bisa mendaftarkan tanahnya secara langsung di BPN/Kantor Pertanahan setempat. Jika faktor kesibukan menjadi alasannya, maka pendaftaran tanah tersebut dapat dikuasakan pada seseorang dengan adanya surat kuasa sebagai alat buktinya.

#### 1. Sumber Daya Manusia, Sarana dan Prasarana

Kebutuhan akan sumber daya manusia sangat menentukan dalam keberhasilan pelaksanaan PTSL, baik secara kualitas maupun kuantitas.

Sumber daya manusia di kantor-kantor pertanahan beragam segi keilmuannya dan sebarannya belum merata, didominasi di daerah-daerah Pulau Jawa dibandingkan di luar Pulau Jawa. 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 PTSL. Hal ini tentunya perlu dihitung jumlah

ASN dengan volume pekerjaannya, supaya pekerjaan rutinitas maupun PTSL dapat berjalan beriringan dengan tidak mengabaikan kegiatan rutin.

Berdasarkan data yang disampaikan oleh Wahyono jumlah sumber daya manusia untuk menyelesaikan target pensertifikatan sampai bulan Agustus 2017, untuk ASN Kementerian ATR/BPN sebanyak 2.052 orang, sedangkan Surveyor Kadaster Berlisensi (SKB) sejumlah 5.544 yang terdiri atas Surveyor Kadastral sebanyak 1.160 dan ASK sebanyak 4.384.<sup>71</sup>

Sampai dengan bulan September 2017, ternyata target pengukuran dan pemetaan bidang tanah untuk pendaftaran tanah belum mencapai 80% dari target yang dicanangkan. Kebutuhan akan percepatan PTSL untuk Surveyor Kadaster Berlisensi (SKB) telah diakomodasi dalam Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN Nomor 33 Tahun 2016 sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN No. 11 Tahun 2017 tentang Surveyor Kadaster Berlisensi (SKB). Percepatan penyediaan Asisten Surveyor Kadaster (ASK) juga dilakukan melalui pendidikan singkat selama 2 atau 3 minggu bagi lulusan SMK Geomatika yang dilakukan oleh BLK bekerjasama dengan Kanwil BPN setempat. Perlu juga terobosan lain untuk mengatasi kekurangan petugas ukur yakni memberdayakan dan memberikan kewenangan Pegawai Tidak Tetap

---

<sup>71</sup> Wahyono, 2017 "Pemikiran pengembangan SKKNI-IG untuk surveyor kadastral", *Prosiding seminar nasional percepatan pendaftaran tanah di Indonesia: Tantangan pelaksanaan PTSL dan respon solusinya*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN) Yogyakarta, halaman 39

(PTT) dengan merevisi Perkebunan Nomor 2 Tahun 2014 tentang Pegawai Tidak Tetap di Lingkungan BPN RI. Karena secara kapasitas mempunyai kemampuan lebih secara pengalaman dibandingkan dengan ASK dengan pendidikan singkat 2 atau 3 minggu bagi lulusan SMK.

Senada menurut Ratmono pekerjaan pengumpulan data fisik melalui pengukuran bidang tanah, selain dilaksanakan oleh ASN, dapat dilakukan dengan pelibatan *stakeholder*, seperti SKB. Penggunaan surveyor lainnya, seperti dari Dit. Topografi AD, Dinas Pengukuran dan Pemetaan yang ada di Operasional Pemerintah Daerah (OPD) , Kerja Praktek Mahasiswa Jurusan Teknik Geodesi/Geomatika, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), dan lain-lain. Hal ini perlu untuk dipertimbangkan bagaimana mekanismenya.<sup>72</sup>

Demikian juga dengan keterbatasan sarana dan prasarana yang dimiliki oleh kantor pertanahan beragam dan tidak merata terkait dengan alat ukur berteknologi, jaringan internet, komputer, printer serta kapasitas ruangan kantor untuk berkerja dan untuk pengelolaan warkah dari hasil produk PTSL yang cukup banyak, juga sarana dan prasarana untuk keperluan di *base camp* maka diperlukan anggaran dan

---

<sup>72</sup> Ratmono, 2007 "Perlibatan masyarakat dan stakeholder terkait dalam percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)", *Prosiding seminar nasional percepatan pendaftaran tanah di Indonesia: Tantangan pelaksanaan PTSL dan respon solusinya*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN) Yogyakarta, halaman 62

kerjasama dengan Pemerintah Daerah terkait dengan pemasalahan tersebut.<sup>73</sup>

## 2. Pengumuman Data Fisik, Yuridis dan Pembuktian Hak

Kegiatan PTSL sangat menuntut adanya jaminan kepastian hukum. Salah satu persoalan penting terkait dengan kepastian hukum tersebut adalah asas publisitas yang mempunyai perbedaan pengaturan antara Peraturan Pemerintah dengan Peraturan Menteri. Untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah maka dilaksanakan pengumuman data fisik dan data yuridis yang selama 14 (empat belas) hari kalender (Pasal 24 Peraturan Menteri ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018).

Ketentuan ini berbeda dengan Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mensyaratkan 30 hari dan Pasal 63 PMNA/Ka. BPN Nomor. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pengaturan asas publisitas yang berbeda memberikan ruang potensi sengketa dikemudian hari, karena pada dasarnya peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi. Menurut Soeprpto berdasarkan teori jenjang norma

---

<sup>73</sup> Darmawan, 2017, "Identifikasi masalah dan catatan kritis: Pengalaman Pelaksanaan pendaftaran tanah sinitimatis lengkap (PTSL) di Kabupaten Sidoarjo", *Prosiding seminar nasional percepatan pendaftaran tanah di Indonesia: Tantangan pelaksanaan PTSL dan respon solusinya*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN) Yogyakarta.

hukum dikemukakan oleh Hans Kelsen yaitu *stufentheorie*, yang menyebutkan bahwa norma-norma hukum itu berjenjang-jenjang dan berlapis-lapis dalam suatu hierarki, dimana suatu norma yang lebih rendah berlaku, bersumber dan berdasar pada norma yang lebih tinggi, norma yang lebih tinggi berlaku, bersumber dan berdasar pada norma yang lebih tinggi lagi, demikian seterusnya sampai pada suatu norma yang disebut norma dasar (*grundnorm*).<sup>74</sup>

Senada dengan Sitorus menyatakan, ketidaksinkronan itu membatalkan aturan hukum yang lebih rendah, namun dalam praktik penyelenggaraan bernegara ketidaksinkronan aturan itu tidak otomatis membatalkan aturan yang lebih rendah sebelum aturan yang lebih rendah dibatalkan oleh pengadilan yang berwenang dalam melakukan *judicial review*. Oleh karena itulah, Peraturan Menteri ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL tetap berlaku sebelum ada putusan *judicial review* dari Mahkamah Agung. Dalam perspektif pemerintah waktu pengumuman data fisik dan data yuridis 14 hari kalender tergolong masih terlalu lama, membuka kemungkinan untuk mempersingkat pengumuman apabila merujuk Instruksi Presiden No. 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Lengkap yang pada pokoknya memerintah Kementerian ATR/BPN untuk merevisi mengubah Peraturan menteri ATR/Ka. BPN Nomor 12 Tahun 2017 terkait dengan:

---

<sup>74</sup> Soerapto, 2010, Ilmu perundang-undangan: jenis, fungsi dan materi muatan, Kanisius, Yogyakarta.

- a) Kategorisasi K1 sampai dengan K4 direvisi menjadi 3 kluster,
- b) Membuat peraturan dan mengambil langkah-langkah penyelesaian percepatan PTSL dalam proses pembuktian dan/atau penguasaan tanah,
- c) membuat/menyiapkan/merevisi peraturan yang mengatur mengenai jangka waktu pengumuman data fisik dan data yuridis untuk mempercepat penyelesaian PTSL,
- d) menyampaikan *output* PTSL guna memperkuat basis data kebijakan satu peta,
- e) melakukan evaluasi dan monitoring dan melaporkan kepada presiden secara berkala.

Namun, Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 hasil revisi dari Peraturan Menteri Nomor 12 Tahun 2017, masih belum ada perubahan yang substantif sebagaimana diminta dalam Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018, perubahan hanya pada tataran normative saja. Masih menggunakan sistem kluster K1 sampai dengan K4 (Pasal 25); Jangka waktu pengumuman data fisik dan data yuridis masih sama 14 hari kalender (Pasal 24); langkah-langkah penyelesaian percepatan PTSL hanya diakomodir dalam Bab V tersendiri, secara substansi tidak ada perubahan dengan Peraturan Menteri Nomor 12 Tahun 2017; Demikian juga dengan *output* PTSL yang diatur terlalu *sumir* hanya satu ayat dalam Pasal 38 ayat (3) menyatakan hasil kegiatan PTSL disampaikan

juga kepada Tim Percepatan Kebijakan Satu Peta guna memperkuat basis data Kebijakan

Satu Peta.

Pertentangan pengaturan antara Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai waktu pengumuman data fisik dan data yuridis. Ketentuan ini apabila ditinjau dari asas-asas peraturan perundang-undangan dapat diuraikan sebagai berikut: *Pertama, Asas lex superior derogat legi inferior* yang artinya peraturan yang lebih tinggi mengesampingkan yang rendah (asas hierarki), maka yang digunakan adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 karena Peraturan Pemerintah lebih tinggi derajatnya daripada Peraturan Menteri, karena ketentuan Peraturan Menteri derajatnya lebih rendah tidak dapat mengubah atau mengesampingkan ketentuan Peraturan Pemerintah yang lebih tinggi derajatnya, bahkan peraturan Menteri tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat apabila isinya bertentangan dengan Peraturan Pemerintah; *kedua, asas Lex Specialis Derogat Legi Generali* yaitu asas hukum yang bersifat khusus mengesampingkan hukum yang bersifat umum, juga tidak dapat diterapkan dalam penggunaan asas ini karena ketentuan *lex specialis* harus sederajat dengan ketentuan *lex generalis*, misalnya undang-undang dengan undang-undang, Peraturan Pemerintah dengan Peraturan Pemerintah, dan seterusnya; *ketiga, Asas Lex Posterior Derogat Legi Priori*, asas ini

juga untuk peraturan yang sederajat, peraturan yang paling baru melumpuhkan peraturan yang lama.

Persoalan selanjutnya, bagaimanakah kekuatan mengikat Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018. Merujuk Pasal 8 ayat (2) UU No. 12/2011 menegaskan: *“Peraturan Perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan”*.

Dalam ketentuan ini terdapat dua syarat agar Peraturan Menteri memiliki kekuatan mengikat sebagai peraturan perundang-undangan, yaitu diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan. Apabila merujuk pada Pasal 19 UUPA, maka kegiatan PTSL merupakan perintah dari Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria sebagai sumber hukum Peraturan Menteri. Artinya peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi.

Untuk mengatasi pertentangan ini setidaknya-tidaknya dilakukan: *Pertama*, sinkronisasi/ harmonisasi antara Peraturan Pemerintah dengan Peraturan Menteri supaya memenuhi syarat formal kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah, Peraturan Menteri juga harus tetap, tidak terlalu sering diubah yang terkesan terburu-buru tanpa konsep yang jelas. Perubahan pengaturan

PTSL telah mengalami perubahan 4 kali, seperti Permen ATR/Ka. BPN Nomor 35 Tahun 2016 diubah dengan Permen ATR/Ka. BPN Nomor 1 Tahun 2017 dan disempurnakan dengan Permen ATR/Ka. BPN Nomor 12 Tahun 2017. Dengan terbitnya Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 yang menghendaki perubahan pengaturan mengenai PTSL, maka pengaturan PTSL diubah dengan Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018.

*Kedua*, Pengaturan mengenai PTSL semestinya diatur dalam Peraturan Pemerintah sehingga mempunyai derajat yang lebih tinggi dibandingkan dengan Peraturan Menteri dan/atau merevisi secara parsial untuk mendukung percepatan PTSL atau mengganti dengan Peraturan Pemerintah yang baru sesuai dengan kondisi zaman saat ini.

Suatu kegiatan dalam penempatan batas bidang-bidang tanah berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan dalam pendaftaran tanah disebut asas *Contradictoire Delimitatie*. Kontradiktur Delimitasi adalah sebuah norma yang digunakan dalam Pendaftaran Tanah dengan mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk memperhatikan penempatan, penetapan, dan pemeliharaan batas tanah berdasarkan kesepakatan dan persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan, yang dalam hal ini adalah pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimilikinya. Apabila para pemilik tanah berbatasan tidak memperoleh kata sepakat dengan letak sebenarnya dari suatu batas walaupun telah dilakukan mediasi, maka penetapan

batas dengan keputusan pengadilan (Pasal 17, 18, 19 PP Nomor 24 Tahun 1997). Oleh karena itu kesepakatan/persetujuan dan kehadiran pemilik tanah yang berbatasan merupakan kewajiban dalam dalam pendaftaran tanah.

Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi berjalan dengan baik apabila para pihak berkepentingan hadir dan memberikan persetujuan dalam penetapan tanda batas. Namun dalam kenyataannya berbeda, penerapan asas kontradiktur delimitasi mengalami kesulitan-kesulitan di lapangan, baik itu dalam pelaksanaan pendaftaran tanah rutinitas seperti biasanya maupun dalam program PTSL. Beberapa faktor kesulitan yang menyebabkan asas kontradiktur delimitasi tidak dapat dilaksanakan dengan baik di antaranya:

- pemegang hak atas tanah tidak memelihara batas bidang tanah baik yang sudah menjadi kewajibannya yang menyebabkan *overlapping* batas bidang tanahnya, karena tidak jelasnya bidang tanah atau batas yang sudah dipasang patok hilang dan juga kurangnya kesadaran masyarakat untuk memelihara tanda batas;
- para pihak tidak hadir pada waktu penetapan batas tanah, karena kesibukan pemilik tanah dan atau sulit mencari pemilik tanah disebabkan karena pemilikan tanah *absentee*;
- adanya sengketa batas tanah, sengketa keluarga atau tetangga dan sengketa yang sudah masuk ranah pengadilan. Masalah-masalah tersebut menjadi penghambat proses pengukuran.

Sosialisasi dalam bentuk penyuluhan kepada masyarakat tentang pentingnya penempatan, penetapan dan pemeliharaan batas tanah dalam proses pengukuran merupakan kewajiban pemilik tanah, bukan kewenangan petugas ukur. Kewenangan petugas ukur adalah mengukur tanda batas yang sudah dipasang oleh pemegang hak dan pemilik tanah yang berbatasan bukan untuk memasang tanda batas dan kewajiban pemilik tanahlah untuk memelihara batas tanah seperti patok sebagai pembatas tanah. Demikian juga tentang arti kehadiran dan kesepakatan dalam penetapan batas bidang tanah.

Dalam konteks ini perlu ada penyuluhan kepada masyarakat dalam hal penerapan asas kontradiktur delimitasi. Untuk mengatasi hal ini, gagasan yang disampaikan Ratmono mengadakan gerakan masal memasang tanda batas bidang tanah pada lokasi yang akan ditetapkan, dengan cara partisipasi seluruh pemilik bidang tanah dengan memasang tanda batas bidang tanahnya, tanda batas bidang tanah disiapkan oleh kelompok masyarakat yang ditugaskan, misalnya karang taruna sesuai dengan arahan dari kantor pertanahan setempat.<sup>75</sup>

Faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan, karena dalam kenyataannya cukup banyak sengketa tanah

---

<sup>75</sup> Ratmono, 2007 "Perlibatan masyarakat dan stakeholder terkait dalam percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)", *Prosiding seminar nasional percepatan pendaftaran tanah di Indonesia: Tantangan pelaksanaan PTSL dan respon solusinya*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN) Yogyakarta, halaman 61

yang timbul sebagai akibat letak dan batas bidang-bidang tanah tidak benar bahkan cukup banyak juga sengketa batas masuk ke ranah pengadilan, contoh paling dekat dengan persoalan pertanahan yang sudah lama belum terselesaikan dan masih menjadi sengketa adalah kasus penyerobotan lahan perkebunan milik PTP-2 yang bertebar di sepanjang pinggiran kota Medan digarap masyarakat secara ilegal.

Pembuktian hak dalam pelaksanaan PTSL diatur dalam Pasal 22 Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018. Persoalannya terkait *surat pernyataan tertulis tentang pemilikan dan/atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik* dalam hal bukti kepemilikan tanah tidak lengkap atau tidak ada sama sekali. Ketentuan Pasal 22 ini mensyaratkan adanya surat pernyataan tertulis tentang penguasaan fisik bidang tanah dan dengan itikad baik. Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah harus disaksikan paling sedikit oleh 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dan dapat dipertanggungjawabkan baik secara perdata maupun pidana. Apabila di kemudian hari terdapat unsur ketidakbenaran dalam pernyataannya, bukan merupakan tanggung jawab Panitia Ajudikasi PTSL.

Ketentuan ini dapat diartikan sebagai berikut:

- a) Penguasaan fisik bidang tanah yang dimaksud adalah selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut tidak boleh kurang dari 20 tahun dan atau diselingi oleh jeda waktu misalnya

penguasaan baru 10 tahun karena peristiwa tertentu beralih ke pihak lain, kemudian genap mau 20 tahun kembali ke penguasaan semula, serta penguasaan tanahnya tidak diganggu gugat oleh pihak lain sesuai dengan Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997.

- b) Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah harus disaksikan paling sedikit oleh 2 (dua) orang saksi. Ketentuan ini berpotensi adanya pemalsuan surat pernyataan seharusnya dapat diperkuat kesaksian orang yang dapat dipercaya, misalnya disaksikan oleh 2 orang saksi dan diketahui oleh RT, RW, dan desa/kelurahan. Adanya akibat hukum apabila ditemukan memalsukan isi dan penandatanganan surat pernyataan yaitu bersedia dituntut dimuka hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu membuat kesulitan menemukan saksi.
- c) Apabila adanya unsur ketidakbenaran surat pernyataan bukan merupakan tanggung jawab Panitia Ajudikasi PTSL. Ini merupakan bentuk perlindungan diri dari jerat hukum Panitia Ajudikasi PTSL dan hal ini dapat dibenarkan karena dalam aspek pembuktian tidak mempunyai kewenangan hak uji materil tentang kebenaran surat pernyataan, hanya hak uji formal saja mengenai syarat-syarat administrasi. Misalnya, mengecek surat pernyataan sudah ditandatangani oleh para pihak, kebenaran

tentang kesesuaian antara orang yang menandatangani bukan merupakan kewenangan Panitia Ajudikasi.

Di sisi lain, pengaturan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah harus juga memperhatikan peraturan lain seperti Peraturan Daerah (Perda). Karena ada daerah-daerah tertentu mengatur Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tersendiri dalam bentuk Perda. Misalnya, Peraturan Daerah Kabupaten Tanah Bumbu Nomor 13 Tahun 2016 tentang Registrasi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, yang mengatur atau mensyaratkan kewajiban registrasi, adanya prosedur, larangan dan pengawasan, pelaporan dan sanksi dalam hal pendaftaran atau pencatatan dari pemohon guna mendapatkan Nomor Register Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dari desa/lurah untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan di desa/kelurahan.

Untuk meminimalisir terjadinya kasus sengketa tanah, seyogyanya peran dan koordinasi desa/kelurahan tidak diabaikan dalam membuat Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah sebagai bukti formal penguasaan atas tanah dengan itikad baik harus ada pengakuan dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan.

### 3. Keberadaan Tanah Absentee

Pemilikan tanah pertanian secara absentee/guntai adalah pemilikan tanah yang letaknya diluar tempat tinggal pemiliknya,

misalnya berbeda daerah atau kecamatan. Dalam ketentuan hukum tanah absentee wajib mengalihkan hak atas tanahnya dalam jangka waktu 6 bulan kepada orang lain di kecamatan tempat dimana letak tanah atau pemiliknya pindah ke kecamatan lain.

Larangan pemilikan tanah secara absentee karena melanggar asas dalam pasal 10 UUPA yang menyatakan bahwa tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri. Demikian pula asas larangan pemilikan dan penguasaan yang melampaui batas (Pasal 7 UUPA) sebagai upaya mencegah tertumpuknya tanah di tangan golongan-golongan tertentu saja. Serta larangan menelantarkan tanah (pasal 27 UUPA). Namun dalam kenyataannya masih banyak terdapat orang yang memiliki tanah pertanian secara absentee dan tanah yang melampaui batas serta menelantarkan tanahnya.

Kebijakan untuk menertibkan tanah absentee dan tanah yang melampaui batas telah dilakukan melalui program landreform yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 beserta peraturan pelaksanaanya dengan cara mengambilalih tanah-tanah kelebihan dari batas maksimum dan tanah-tanah absentee, yang kemudian direncanakan untuk didistribusikan kepada kelompok masyarakat yang tidak mempunyai tanah.<sup>76</sup>

---

<sup>76</sup> Ismail, 2012, *Arah politik hukum pertanahan dan perlindungan kepemilikan tanah masyarakat (Political direction of land protection of people's land ownership)* Jurnal TechtsVindng Volume 1 Nomor 1.

Sedangkan untuk penertiban tanah-tanah terlantar diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010, namun dalam implementasinya penertiban tanah-tanah terlantar masih banyak gugatan di pengadilan yang pada umumnya dimenangkan oleh pemegang hak karena dalam aspek prosedur formal tahapan-tahapan yang tidak dipatuhi dan dianggap sebagai cacat yuridis.<sup>77</sup>

Disamping pelaksanaan PTSL, seharusnya dilakukan juga identifikasi dan inventarisasi tanah absentee, tanah kelebihan maksimum dan tanah terlantar sebagai amanat dari Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1995 tentang Inventarisasi Atas Tanah Terlantar, Tanah Kelebihan Maksimum dan Absentee baru.

Identifikasi dan inventarisasi sebagai data awal untuk menertibkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Setidaknya untuk menertibkan tanah absentee, tanah kelebihan maksimum dan tanah terlantar dilakukan dengan cara:

- a. Melakukan penyuluhan kepada Masyarakat terkait larangan memiliki tanah absentee, tanah kelebihan maksimum dan tanah terlantar dengan berkoordinasi dengan desa/kelurahan.
- b. Melakukan pencatatan tiap bidang tanah tersebut untuk mengetahui subjek dan objek tanah.

---

<sup>77</sup> Mujiburohman, 2015, *Potensi dan permasalahan pulau sangian sebagai objek tanah terlantar*, Bhumi, Volume 1 Nomor 2, Yogyakarta, halamam 142

- c. Dilakukan penertiban dengan cara pelepasan secara sukarela atau pencabutan hak atas tanah dengan memberikan ganti kerugian dan tanahnya dikuasai negara dan didistribusikan kepada yang berhak menerimanya dan atau tanahnya disimpan sebagai bank tanah.

Di sisi lain tanah absentee dan tanah terlantar dapat menghambat dalam hal pengukuran bidang tanah karena kebanyakan tanahnya hanya sebagai investasi dan pemegang hak tidak berdomisili di wilayah tanahnya, maka perlu diidentifikasi, inventarisasi dan diterbitkan. Namun penertiban yang dilakukan bukan perkara mudah karena memerlukan biaya-biaya yang besar. Untuk itu pemerintah perlu berperan aktif dalam melakukan penertiban dan pengawasan untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, mengurangi kesenjangan penguasaan dan kepemilikan tanah, bahkan dapat mengurangi sengketa tanah.

Pembukuan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah untuk tanah absentee dan tanah kelebihan maksimum dalam pelaksanaan PTSL termasuk ke dalam kategori tiga (K-3), yaitu bidang tanah yang data fisik dan yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertifikatnya, karena subjek haknya wajib terlebih dahulu memenuhi persyaratan tertentu dan data pendaftaran tanah harus selalu dilakukan penyesuaian atas

penggunaan dan pemanfaatan tanah yang ada (Pasal 25, Pasal 28 dan Pasal 30 Peraturan Menteri ATR/ka BPN Nomor 6 Tahun 2018).

Sebagaimana tujuan akhir pendaftaran tanah adalah terbitnya sertifikat sebagai bukti hak yang kuat atau yang dimaksud adalah katagori satu (K-1) yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertifikat Hak atas Tanah.

#### **B. Akibat Hukum Pelaksanaan PTSL Terhadap Penerbitan Sertifikat**

Tujuan program PTSL adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum, dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata, dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat juga ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dalam konflik pertanahan. Sehingga dapat dipahami bahwa, akibat hukum PTSL yaitu memberikan kepastian hukum secara administrasi kepada nama-nama pemegang hak yang terdaftar di sertifikat.

Selain memberi jaminan kepastian hukum, negara juga berkewajiban memberi perlindungan terhadap hak atas tanah baik kepemilikan secara individual maupun komunal. Semua itu dapat diperoleh dengan sertifikat yang merupakan alas/tanda bukti hak yang terkuat atas kepemilikan tanah seseorang. Di samping itu ada banyak

manfaat yang dapat dirasakan oleh masyarakat maupun pemerintah atas terselenggaranya Legalisasi Aset melalui PTSL ini. Salah satunya masyarakat dapat terjamin eksistensi haknya, dan pemerintah dapat melengkapi database pertanahan, sehingga terwujud salah satu catur pertanahan yaitu tertib administrasi pertanahan.

Pemberian sertifikat dalam rangka program pemerintah secara sistematis juga dapat meningkatkan dan mengawasi pelaksanaan *landreform*, melakukan pengawasan terhadap tanah *absantee*, serta mencegah fragmentasi akibat pewarisan atau pengawasan terhadap penumpukan tanah pada satu orang. Sementara itu, dalam hal mewujudkan suatu gambaran desa lengkap pada program PTSL, Panitia Ajudikasi tetap melakukan pengukuran kepada seluruh bidang tanah dalam satu lokasi yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan. Meskipun demikian, tidak semua bidang tanah yang telah terukur tersebut dapat diterbitkan sertifikatnya. Semua itu kembali lagi ke kategori-kategori tanah di lokasi PTSL sesuai Pasal 32 Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 tahun 2018.

Proses pengurusan berkas hingga penerbitan sertifikat dalam program PTSL tidak menggunakan waktu yang sangat singkat, dengan seleksi dan pemeriksaan data oleh Satgas Fisik dan Satgas Yuridis diharapkan mampu meminimalisir terjadinya kesalahan data, yang dapat memicu konflik persengketaan.

Pasal 35 Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 tahun 2018.

“Dalam hal terdapat kesalahan administrasi dalam penerbitan Sertifikat Hak atas Tanah maka dilakukan perbaikan berdasarkan Berita Acara Perbaikan Kesalahan Administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Meskipun sangat jarang terdapat kasus tersebut, BPN bisa saja membatalkan penerbitan sertifikat hak atas tanah. Sebelumnya terdapat surat pernyataan yang ditandatangani oleh pemegang hak, yang bersedia menerima sanksi apapun jika dikemudian hari ditemukan kesalahan atas keabsahan data yang dituliskannya, saat melakukan pendaftaran tanah.

Sementara itu, hak-hak yang diperoleh sebagaimana yang telah dipaparkan sebelumnya dapat dimintakan pembatalan, baik oleh orang yang berkepentingan maupun oleh negara. Dasar yang dapat digunakan adalah karena adanya cacat hukum administratif, sebagaimana dalam Pasal 106 Peraturan Menteri Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 dinyatakan bahwa yang dimaksud cacat hukum administratif adalah:

- 1) Kesalahan prosedur;
- 2) Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- 3) Kesalahan subjek hak;
- 4) Kesalahan objek hak;
- 5) Kesalahan jenis hak;
- 6) Kesalahan perhitungan luas;

- 7) Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- 8) Data fisik atau data yuridis tidak benar;
- 9) Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkan dan masih bisa dibatalkan tersebut adalah akibat dari sistem publikasi negatif pendaftaran tanah yang diterapkan di Indonesia. Sistem ini digunakan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya, sehingga pemegang hak akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang telah terdaftar atas nama siapapun. Selain itu, pada sistem ini, sertifikat yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat.<sup>78</sup>

Sejalan dengan sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak yang dimuat dalam pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia adalah sistem publikasi negatif, yaitu sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti yang bersifat kuat dan bukan merupakan tanda bukti hak yang mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum yang harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian pengadilan lah yang dapat memutuskan alat bukti mana yang benar dan pembedulan sebagaimana mestinya.

---

<sup>78</sup> Sisitim Publikasi dalam Pendafrtran Tanah, <http://www.jurnalhukum.com/sistim-publikasi-dalam-pendaftaran-tanah>

Boedi Harsono mengemukakan bahwa sistem yang kita gunakan bukanlah sistem negatif yang murni, melainkan sistem negatif dengan tendens positif. Pengertian negatif yang dimaksud adalah bahwa keterangan yang ada itu jika ternyata tidak benar masih dapat diubah dan dibetulkan. Walaupun yang dipergunakan adalah sistem negatif, para petugas pendaftaran tidaklah bersifat pasif seperti yang dianut dalam sistem publikasi positif. Artinya mereka tidak menerima begitu saja apa yang diajukan, dan dikatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran baik pada pembukuan untuk pertama kali, maupun pada pendaftaran atau pencatatan perubahannya harus dilaksanakan penelitian sebelumnya untuk mencegah terjadinya kekeliruan.<sup>79</sup>

Ketentuan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mempunyai kelemahan, yaitu negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertifikat karena sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat. Untuk menutupi kelemahan tersebut, maka dibuatlah pasal 32 ayat (2) yang dapat menjadikan sertifikat sebagai tanda bukti yang mutlak apabila memenuhi unsur-unsur kumulatif, yaitu:

1. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
2. Tanah diperoleh dengan itikad baik;

---

<sup>79</sup> Prakoso Djoko dan Adi Purwanto Budiman, 1985, *Eksistensi PRONA sebagai pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Jakarta Ghalia Indonesia, halaman 25,26.

3. Tanah dikuasi secara nyata;

4. Dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

Sementara itu, dalam hal penyelesaian masalah pertanahan dapat berhubungan antara Hukum Perdata, Hukum Pidana, maupun Hukum Tata Usaha Negara. Seperti dalam hal kasus sengketa kepemilikan dalam hubungannya dengan Hukum Perdata dapat diselesaikan melalui Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator untuk melakukan gelar perkara. Jika tidak mencapai mufakat, maka Badan Petanahan Nasional dapat merekomendasikan agar penyelesaian sengketa dapat dilakukan di Pengadilan Negeri. Begitupun dalam kasus penyerobotan tanah dalam kaitannya dengan Hukum Pidana yang dapat diselesaikan di Pengadilan Negeri. Kemudian dalam hal gugatan atas penerbitan sertifikat hak atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional dapat dilakukan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), juga bila ditemukan unsur korupsi dalam hal penerbitan sertifikat dapat dilaporkan di Kejaksaan Negeri setempat.

## **BAB IV**

### **PENGARUH PROGRAM PTSL TERHADAP PENERIMAAN PAJAK DAERAH KOTA MEDAN**

#### **A. Pengaturan PPh dan BPHTB**

Pada dasarnya proses pendaftaran tanah tidaklah murni keseluruhan kewenangan Badan Pertanahan Nasional karena adanya keterkaitan dengan instansi lain seperti Kementerian Keuangan dalam hal Pajak Penghasilan (PPh) dan Pemerintah Daerah dalam hal ini Bea Perolehan Hak atas Tanah Bangunan (BPHTB) serta PPAT/Notaris untuk pembuatan akta sebagai syarat untuk mengeluarkan sertifikat.

Syarat adanya biaya PPh, BPHTB dan pembuatan akta adalah salah satu faktor utama menghambat dalam pendafrtan tanah. Selama ini kesan masyarakat untuk mengurus sertifikat 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 Kantor Badan Pertanahan, berbelit-belit harus mondar mandir ke kantor PPAT, Kantor Pajak Pratama, Kantor Dinas Pendapatan Daerah dan Kantor Badan Pertanahan itu sendiri.

Untuk mengatasi permasalahan tersebut bisa dilakukan proses pensertifikatan tanah melalui satu atap, dengan cara semua proses ini

dilakukan di Kantor badan Pertanahan, sehingga dapat mempengaruhi minat masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya.

Permasalahan PPh dan BPHTB terhutang dalam pelaksanaan PTSL yang diatur dalam pasal 33 Peraturan Menteri ATR/Ka BPN Nomor 6 Tahun 2018 yang memberikan ruang kemudahan dalam pelaksanaan program PTSL, bagi yang tidak atau belum mampu membayar PPh dan BPHTB dengan membuat surat pernyataan PPh dan BPHTB terhutang. Namun ketentuan pasal 33 ini masih memerlukan penjelasan lebih lanjut, bagaimana mekanisme penagihannya dan sampai kapan harus dibayarkan karena ketentuan peraturan perundang-undangan belum mengatur mengenai PPh dan BPHTB terhutang mengenai pajak tanah.

Khusus untuk Kantor Badan Pertanahan Kota Medan, permasalahan pengurusan program PTSL yang memakai surat pernyataan PPh dan BPHTB terhutang tidak ada ditemukan data tersebut, setelah dilakukan penelitian.

Walaupun pasal 33 hanya menjelaskan Kepala Kantor Pertanahan wajib menyampaikan daftar BPHTB terhutang dan atau PPh terhutang secara periodik dalam 3 (tiga) bulan kepada Bupati/Walikota setempat dan jika ada peralihan hak atau perubahan atas Buku Tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan melunasi PPh dan BPHTB terhutang.

Pengertian pajak terhutang sesuai dengan Pasal 1 angka (10) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007 adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam masa pajak, dalam tahun pajak atau dalam bagian tahun Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.

Pengaturan Pajak PPh dan BPHTB diatur dalam dengan undang-undang yang berbeda, dimana PPh diatur dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang perubahan ketiga atas undang-undang nomor 6 tahun 1983 tentang ketentuan Umum dan tata cara Perpajakan beserta peraturan pelaksanaannya. Sedangkan BPHTB diatur dalam undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Secara teori seperti yang disampaikan Widyawati pengaturan dalam hukum pajak dibedakan menjadi dua, yaitu Hukum Pajak Material dan Hukum Pajak Formal. Hukum Pajak material mengatur ketentuan-ketentuan mengenai siapa-siapa saja yang dikenakan pajak, siapa-siapa yang dikecualikan, apa-apa saja yang dikenakan pajak dan apa-apa saja yang dikecualikan serta berapa besarnya pajak yang terhutang.<sup>80</sup>

---

<sup>80</sup> Widyawati, 2010, "PPH dan BPHTB terhutang atas tanah dan atau bangunan" Tesis pada program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Airlangga.

Sedangkan hukum formal mengatur bagaimana untuk mengimplementasikan hukum pajak material, mengatur mengenai prosedur (tata cara) pemenuhan hak dan kewajiban perpajakan.

Ketentuan PPh terhutang tidak diatur dalam Peraturan Pemerintah, tidak menyebutkan secara jelas waktu pajak terhutang, hanya ditentukan bahwa sebelum akta, risalah lelang atau surat lain ditandatangani oleh pejabat yang berwenang maka haruslah ditunjukkan terlebih dahulu bukti pembayaran PPH.

Berbeda dengan pengaturan dalam BPHTB yang secara jelas telah menyatakan bahwa pajak terhutang timbul saat akta, risalah lelang atau surat lain yang berkaitan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang, tetapi di lain pihak pejabat yang berwenang tersebut dilarang menandatangani akta, risalah lelang atau surat lain yang terkait sebelum ditunjukkan bukti pembayaran BPHTB.

Bersamaan dengan ketiadaan aturan PPH dan BPHTB yang cukup jelas untuk menjawab permasalahan tersebut perlu diatur khusus PPh dan BPHTB terhutang dalam pelaksanaan PTSL. Pengaturan ini harus dalam bentuk Peraturan Pemerintah supaya sederajat dengan peraturan pelaksana terkait dengan perpajakan, karena secara asas peraturan perundang-undangan dapat diterapkan asas *Lex Specialis Dderogate Legi Generali* yaitu peraturan khusus dapat mengenyampingkan peraturan yang umum.

Dalam isi Peraturan Pemerintah tersebut mendorong pemerintah untuk memfasilitasi pajak PPh dan BPHTB khusus pendaftaran pertama kali dalam pelaksanaan PTSL, dalam (*zero tax*) atau pajak nol persen, sebagai suatu bentuk keseriusan pemerintah dalam melaksanakan kewajiban pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.

Kaitannya dengan PPh dan BPHTB terhutang dalam pelaksanaan PTSL menurut pandangan Darmawan filosofi tax amnesty perlu ditiru dalam proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan membebaskan pendaftaran pertama kali dari pajak atas tanah seperti PPh dan BPHTB, akan mempercepat *collecting* data dalam bentuk pendaftaran tanah dan pemerintah akan mendapatkan keuntungan berupa data tanah bersertifikat yang merupakan sumber pengenaan objek pajak di kemudian hari. Lebih lanjut Darmawan menyatakan:

- 1) Setiap peralihan property/tanah terkena pajak
- 2) Peralihan tidak harus dibuktikan dengan akta, sepanjang sudah terdapat peralihan maka terkena pajak.
- 3) Tidak mengenal pajak terhutang<sup>81</sup>

Pandangan tersebut rasanya cukup beralasan jika dilihat dari ketentuan terakhir tentang peraturan pemerintah RI nomor 34 Tahun 2016 tentang pajak penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak

---

<sup>81</sup> Darmawan, 2017, "Identifikasi masalah dan catatan kritis: Pengalaman pelaksanaan tanah Sistematis lengkap (PTSL) di Kabupaten Sidoarjo", *Prosiding seminar nasional percepatan pendaftaran tanah di Indonesia: Tantangan pelaksanaan PTSL dan respon solusinya*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN) Yogyakarta, halaman 31

atas tanah dan/bangunan dan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya.

Memberikan fasilitas “*zero tax*” pajak nol persen khusus untuk pendaftaran tanah pertama kali karena pada umumnya pendaftaran tanah pertama kali adalah masyarakat yang kurang mampu. Hal ini sesuai dengan Keputusan Menteri ATR/Ka/BPN nomor 261/Kep-7.1/XI tentang sertifikat Hak Atas Tanah untuk masyarakat yang memiliki kartu keluarga sejahtera, sebagai upaya pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan memberikan kemudahan dalam pelayanan sertifikat hak atas tanah untuk pertama kali dan memberikan kemudahan dalam biaya pengukuran, transportasi, akomodasi, konsumsi dan biaya pemeriksaan tanah (panitia A) yang diberikan pada Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA).

Sedangkan BPHTB diminta kepada Pemerintah Daerah untuk dibebaskan. Ketentuan ini seyogyanya diberlakukan atau diterapkan sebagai upaya untuk menarik minat masyarakat untuk mendaftarkan tanah, secara tidak langsung mendorong pertumbuhan ekonomi, meminimalisir sengketa dan akan memberikan jaminan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang Hak Atas Tanah apabila tanah telah terdaftar.

Demikian juga dalam aspek pembiayaan pelaksanaan PTSL ini dapat bersumber dari APBN, APBD, Sertifikat masal swaday dan

*Corporate Social Responsibility (CSR)* BUMN, BUMD dan swasta. Diperkuat dengan Keputusan Bersama Menteri ATR/Ka.BPN, Menteri Dalam Negeri dan Menteri Desa Pembangunan daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017 Nomor 590-3167A Tahun 2017 Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis.

Pembiayaan terkait dengan kegiatan penyiapan dokumen, kegiatan pengadaan patok dan materai dan kegiatan operasional petugas kelurahan/desa, biaya ini tidak termasuk biaya BPHTB dan PPh. Terkait dengan biaya BPHTB Menteri Dalam Negeri memerintahkan Bupati/Walikota untuk memberikan pengurangan dan/atau keringanan atau pembebasan BPHTB. Khusus untuk Kota Medan Biaya BPHTB yang dikenakan untuk program PTSL ditetapkan sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari data yang diperoleh pada saat penelitian di Kantor Dispenda Medan dan dari Kantor Badan Pertanahan Kota Medan.

Telah dijelaskan di muka bahwa biaya-biaya yang mahal untuk mengurus sertifikat salah satu faktor utama penghambat pendaftaran tanah. Untuk itu perlu keikhlasan pemerintah untuk membebaskan BPHTB dan PPH kedalam “tax zero” untuk pendaftaran tanah pertama kali, supaya kelancaran percepatan pendaftaran tanah tercapai sesuai target yang telah ditentukan. Mekanisme ini dapat dilakukan dengan cara :

- 1) Merevisi Surat Keputusan Bersama (SKB) 3 Menteri dengan mengikutsertakan Kementerian Keuangan dalam hal pembebasan PPh.
- 2) Merevisi khusus PPh dan BPHTB terhutang dengan membebaskan PPh dan BPHTB nol persen.
- 3) SKB ini ditindaklanjuti oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk Peraturan Gubernur, dengan ketentuan apabila aturan mengenai BPHTB belum diatur dalam Perda, jika sudah diatur dalam perda maka Perdanya harus direvisi.

Mekanisme ini dapat diwujudkan apabila ada keikhlasan dan political will pemerintah bahwa pendaftaran tanah seluruh wilayah Indonesia dalam mempercepat program PTSL sebagai agenda prioritas. Menurut Darmawan (2017), PTSL merupakan terobosan dalam pendaftaran tanah. Secara bertahap desa lengkap akan terwujud dan ini menjadi embrio terwujudnya peta bidang di masing-masing lokasi dan impian terwujudnya one map policy.

Lembaga lain akan mendapatkan imbas yang sangat besar terkait dengan rencana detail tata ruang, penentuan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B), collecting perpajakan dan peta social/politik.

## **B. Peraturan Daerah Kota Medan Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.**

Peraturan Daerah Kota Medan Nomor: 1 Tahun 2011 mengatur tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Dengan persetujuan bersama Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Medan dan Walikota Medan Memutuskan: Menetapkan Peraturan Daerah Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

#### 1. Ketentuan Umum

Daerah adalah Kota Medan. Pemerintah Daerah adalah penyelenggara urusan pemerintah oleh Pemerintah Daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Dewan Perwakilan Rakyat Daerah adalah Dewan Perwakilan Rakyat Kota Medan. Peraturan Daerah adalah Walikota dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah. Kepala Daerah adalah Walikota.

Pejabat adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris, Kepala Kantor yang membidangi Pelayanan Lelang Negara dan Kepala Kantor Bidang Pertanahan.

Pajak Daerah yang selanjutnya dapat disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang,

dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disebut BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya Hak Atas Tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan.

Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud Undang-Undang di bidang pertanian dan Bangunan.

Subjek Pajak adalah orang pribadi atau Badan yang dapat dikenakan pajak. Wajib pajak adalah orang pribadi atau Badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan perpajakan daerah.

Nilai Jual Objek Pajak, yang selanjutnya disebut NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat jual beli, NJOP

ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti.

Pajak yang terhutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat dalam masa Pajak, dalam Tahun Pajak atau dalam Bagian Tahun Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah. Surat tagihan Pajak daerah selanjutnya disebut STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau saksi administrasi berupa bunga dan atau denda. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar yang selanjutnya disebut SKPDK3 adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administratif dan jumlah pajak yang masih harus dibayar.

Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disebut SKPDKBT adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atau jumlah pajak yang telah ditetapkan. Surat Ketetapan Pajak Daerah lebih bayar yang selanjutnya disebut STPDLB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar dari pada pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.

Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, yang selanjutnya disebut SKPDN adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah pokok pajak sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak. Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas umum daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Kepala Daerah.

Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah yang terdapat dalam Surat Pemberitahuan pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar tambahan, Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar, Surat Tagihan Pajak Daerah, Surat Keputusan Pembetulan atau Surat Keputusan Keberatan.

Surat Keputusan Keberatan adalah Surat Keputusan atas keberatan terhadap Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Surat Ketetapan Pajak Daerah, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar tambahan,

Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil, Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh wajib pajak.

Banding adalah upaya hukum yang dapat dilakukan wajib pajak atau penanggung pajak terhadap suatu keputusan yang dapat diajukan banding berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap surat keputusan keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.

Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpun data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya.

Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dan/untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.

Penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan daerah adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh penyidik untuk mencari

serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana di bidang perpajakan daerah yang terjadi serta menemukan tersangkanya.

Kas Umum Daerah adalah tempat penyimpanan uang daerah yang ditentukan oleh Kepala Daerah untuk menampung seluruh penerimaan daerah dan digunakan untuk membayar seluruh pengeluaran daerah.

Surat Pemberitahuan Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SPTPD adalah surat yang oleh wajib pajak digunakan untuk melaporkan penghitungan dan/atau pembayaran pajak, objek pajak dan atau harta dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah. Surat Ketetapan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak yang terutang.

Nilai pasar adalah nilai terbaik yang berlaku di pasaran, ditentukan berdasarkan harga rata-rata yang berlaku di suatu wilayah tertentu. Nilai transaksi adalah nilai yang berlaku pada saat terjadinya jual beli terhadap sebidang tanah dan/atau

bangunan yang disahkan melalui Petugas Pembuat Akta Tanah atau Petugas yang sederajat.<sup>82</sup>

#### 8. Nama, Objek, Subjek Dan Wajib Pajak

Dengan nama Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dipungut pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Objek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan dimaksud meliputi:

- 1) Jual Beli
- 2) Tukar Menukar
- 3) Hibah
- 4) Hibah wasiat
- 5) Waris
- 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum
- 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
- 8) Penunjukan pembeli dalam lelang
- 9) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
- 10) Penggabungan usaha
- 11) Peleburan usaha
- 12) Pemekaran usaha
- 13) Hadiah

---

<sup>82</sup> Peraturan Daerah Kota Medan Nomor: 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan BAB I.

14) Pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak atau diluar pelepasan hak.

Hak atas tanah dimaksud adalah :

- 1) Hak Milik
- 2) Hak Guna Usaha
- 3) Hak Guna Bangunan
- 4) Hak Pakai
- 5) Hak milik atas satuan rumah susun
- 6) Hak Pengelolaan

Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh:

- 1) Perwakilan diplomati dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
- 2) Negara/daerah untuk penyelenggaraan pemerintah dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum
- 3) Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut
- 4) Orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama
- 5) Orang pribadi atau badan karena wakaf

6) Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Subjek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan atau Bangunan. Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi dan Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan atau Bangunan.<sup>83</sup>

### 3. Tarif Dan Cara Penghitungan Pajak

Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah nilai Perolehan Objek Pajak. Nilai Perolehan Objek Pajak dalam hal ini: Jual Beli adalah harga transaksi

- a. Jual Beli adalah harga transaksi
- b. Tukar menukar adalah nilai pasar
- c. Hibah adalah nilai pasar
- d. Hibah Wasiat adalah nilai pasar
- e. Waris adalah nilai pasar
- f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar

---

<sup>83</sup> Peraturan Daerah Kota Medan Nomor: 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan BAB II.

- h. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar
- i. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar
- j. Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak adalah nilai pasar
- k. Penggabungan usaha adalah nilai pasar
- l. Peleburan usaha adalah nilai pasar
- m. Penukaran usahan adalah nilai pasar
- n. Hadiah adalah nilai pasar
- o. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

Jika nilai perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud huruf **a** sampai dengan huruf **n** tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang di pakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.

Dalam hal NJOP Pajak Bumi dan Bangunan belum ditetapkan pada saat terhutangnya BPHTB, NJOP Pajak Bumi dan Bangunan dapat didasarkan pada Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan. Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan adalah bersifat sementara. Surat Keterangan NJOP

Pajak Bumi dan Bangunan dapat diperoleh di Kantor Pelayanan Pajak atau Pejabat yang ditunjuk.

Besarnya Nilai perolehan Objek Pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta) untuk setiap wajib pajak. Besarnya Nilai perolehan Objek Pajak tidak kena pajak untuk perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi wasiat termasuk suami/istri, ditetapkan sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan sebesar Rp 5% (lima persen). Besaran Pokok pajak yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak. Dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, maka besaran pokok Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak.

**C. Pelaksanaan Pembayaran BPHTB berdasarkan Peraturan Walikota Medan Nomor 24 tahun 2011**

Pelaksanaan Pembayaran BPHTB yang terutang wajib di bayar Wajib Pajak atau kuasanya dengan menggunakan Surat Setoran Pajak daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD BPHTB) ke Bank tempat pembayaran yang ditunjuk Walikota.

Kewajiban membayar harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak atas tanah dan/bangunan yaitu:

- a) Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
- b) Tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
- c) Hibah menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
- d) Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor Pertanahan.
- e) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
- f) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal ditandatanganinya akta
- g) Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang
- h) Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap
- i) Hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan haknya ke kantor Pertanahan

- j) Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatanganinya dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak
- k) Pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatanganinya dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak
- l) Penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangninya akta
- m) Peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta
- n) Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.<sup>84</sup>

Formulir Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) disediakan di PPAT/Notaris/Kantor Lelang/Kantor Pertanahan/SKPD Pengelola Pendapatan/Tempat Pembayaran/tempat lain yang ditunjuk oleh kepala SKPD. Wajib Pajak setelah melakukan pembayaran memperoleh SSPD BPHTB lembar ke-1, lembar ke-3 dan lembar ke-5.

Tempat pembayaran BPHTB mengirimkan SSPD BPHTB Lembar ke-2 kepada SKPD setiap ada pelimpahan. Lembar ke-3 disampaikan oleh Wajib Pajak kepada SKPD.

---

<sup>84</sup> Peraturan Walikota Medan Nomor: 24 Tahun 2011 Tentanag Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, BAB III.

Kewajiban membayar dilaksanakan sebelum akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan atau risalah lelang ditandatangani oleh PPAT/Notars/Pejabat Lelang. Kelebihan pembayaran BPHTB dapat terjadi dalam hal: BPHTB yang dibayar ternyata lebih besar dari yang seharusnya terutang, dilakukan pembayaran BPHTB yang seharusnya tidak terutang.

#### **D. Target beserta Realisasi dan Kendala Program PTSL di Kota Medan**

Pelaksanaan program Pendaftaran Tanah sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Medan berpedoman kepada Peraturan Menteri ATR/Ka.BPN Nomor 12 Tahun 2017 dan yang terbaru Peraturan Menteri ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018.

##### **1. Tahun 2017**

Program PTSL di Kota Medan di mulai pada bulan Juni 2017 yang terdiri dari dua kecamatan yaitu Kecamatan Medan Belawan dan Kecamatan Medan Labuhan.

Dari data yang diperoleh pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan pada tahun 2017 target Program PTSL berjumlah 5.000 (lima ribu bidang tanah) dan yang terealisasi berjumlah 4.300 (empat ribu tiga ratus bidang tanah). Untuk lebih lengkapnya bisa dilihat dari tabel dibawah ini.

**TABEL I**  
**REKAPITULASI LAPORAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) TAHUN ANGGARAN 2017.**

## KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN

Target 5.000

No	Kecamatan/Kelurahan	Target	Realisasi
1.	<b>Medan Belawan</b>	3.000	
a	Belawan Sicanang	1.000	1.186
b	Belawan I	500	215
c	Belawan II	500	482
d	Belawan Bahagia	500	491
e	Belawan Bahari	500	544
2	<b>Medan Labuhan</b>	2.000	
a	Tangkahan	1.000	1.331
b	Besar	1.000	51
	<b>Total</b>		<b>4.300</b>

Data yang tercantum diatas, kami peroleh dari Ketua Panitia Ajudikasi Kantor  
Pertanahan Kota Medan.<sup>85</sup>

Untuk Kecamatan Medan Belawan ada beberapa kelurahan yang melaksanakan program PTSL yaitu: Kelurahan Belawan Sicanang, Kelurahan Belawan I, Kelurahan Belawan II, Kelurahan Belawan Bahagia dan Kelurahan Belawan Bahari. Untuk Kecamatan Medan Labuhan ada dua kelurahan yang ikut progan PTSL yaitu Keluhan Tangkahan dan Kelurahan Besar

### 2. Tahun 2018

---

<sup>85</sup> Data dari Kantor Badan Pertanahan Kota Medan Tahun 2017

Program PTSL tahun 2018 dimulai pada bulan Januari 2018 dan pada bulan Juni 2018 semua sertifikat untuk Program PTSL sudah terbit dan ditandatangani oleh Panitia Program PTSL.

Untuk Tahun 2018 Program PTSL di Kota Medan mencakup tiga kecamatan yaitu Kecamatan Medan Tuntungan, Kecamatan Medan Labuhan dan Kecamatan Medan Merelan. Kecamatan Medan Tuntungan terdiri dari 9 Kelurahan yaitu: Kelurahan Laucih, Kelurahan Nomo Gajah, Kelurahan Simalingkar B, Kelurahan Mangga, Kelurahan Kemenangan Tani, Kelurahan Simpang Selayang, Kelurahan Tanjung Selamat, Kelurahan Sidomulyo dan Kelurahan Baru Lading Bambu.

Kecamatan Medan Labuhan terdiri dari 3 kelurahan yaitu Kelurahan Tangkahan, Kelurahan Besar dan Kelurahan Marubung. Untuk Kecamatan Medan Marelan terdiri dari 4 Kelurahan yaitu Kelurahan Rengas Pulau, Kelurahan Raya Pasir dan Kelurahan Tanah Enam Ratus.

Dari data yang diperoleh pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan pada tahun 2018, target Program PTSL berjumlah 9.300 (Sembilan ribu tiga ratus) bidang tanah dan terealisasi 100 % atau 9.300 (Sembilan ribu tiga ratus) bidang tanah.

Tabel Target dan Realisasi Program PTSL Tahun 2018

dapat dilihat dari tabel II dibawah ini.

**TABEL II**  
**REKAPITULASI LAPORAN PENDAFTRAAN TANAH SISTEMATIS**  
**LENGGAP (PTSL) TAHUN ANGGARAN 2018.**  
**KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN**

Target 9.300

No	Kecamatan / Kelurahan	Target	Realisasi
<b>1</b>	<b>Medan Tuntungan</b>	<b>3.800</b>	
a	Laucih	328	328
b	Namo Gajah	349	349
c	Simalingkar B	653	653
d	Mangga	359	359
e	Kemenangan Tani	298	298
f	Simpang Selayang	560	560
g	Tanjung Selamat	535	525
h	Sidomulyo	434	434
i	Baru Ladang Bambu	284	284
<b>2</b>	<b>Medan Labuhan</b>	1.846	
a	Tangkahan	762	762
b	Besar	497	497
c	Martubung	587	587
<b>3</b>	<b>Medan Marelan</b>	<b>3.654</b>	
a	Rengas Pulau	1.076	1.076
b	Paya Pasir	707	707
c	Terjun	1.713	1.713
d	Tanah Enam Ratus	658	658
	<b>Total</b>	<b>9.300</b>	

Sumber data dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan Tahun 2018<sup>86</sup>

<sup>86</sup> Sumber data dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan Tahun 2018

Masyarakat yang ikut program PTSL tidak dikenai Pajak PPh (Pajak Penghasilan), Dari hasil wawancara penulis dengan Ibu Masniari Situmorang, SH, MKn, Ketua Panitia Ajudikasi PTSL Kantor Pertanahan Kota Medan, menjelaskan bahwa seluruh masyarakat Kota Medan yang ikut program PTSL tidak dibebankan Pajak PPh (Pajak Penghasilan) karena pada saat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap memang tidak ada terjadi transaksi, yang ada cuma mendaftarkan tanah masyarakat.

Dari hasil wawancara penulis dengan Ibu Masniari Situmorang, SH, MKn, Ketua Panitia Ajudikasi PTSL Kantor Pertanahan Kota Medan juga diperoleh informasi bahwa besarnya pajak BPHTB yang ditanggung oleh masyarakat yang ikut program PTSL di kota Medan adalah sebesar 25 % dari jumlah biaya pajak BPHTB, yang mengacu kepada Surat Keputusan Bersama (SKB) 3 Menteri dengan mengikutsertakan Kementerian Keuangan.

Pajak BPHTB sebesar 75% tidak ditagihkan lagi kepada masyarakat yang ikut dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, sehingga pengaruhnya penerimaan Pajak Kota Medan menjadi berkurang.

Dalam pelaksanaan program PTSL di kota Medan selama ini terdapat beberapa kendala yang dihadapi, dari hasil wawancara penulis dengan Ibu Masniari Situmorang, SH, Mkn, Ketua Ajudikasi

PTSL Kantor Pertanahan Kota Medan beberapa kendala yang dihadapi di lapangan diantaranya;

- Ada masyarakat yang tidak mau dan tidak sanggup ikut Program PTSL.
- Ada masyarakat yang tanahnya masih dalam kondisi surat wasiat.
- Ada masyarakat yang belum punya surat sama sekali seperti Surat Keterangan Tanah dan Kelurahan.
- Ada masyarakat yang susah dijumpai atau tidak ada di tempat pada saat didatangi petugas lapangan.<sup>87</sup>

#### **E. Target Dan Realisasi BPHTB dan PBB di Kota Medan**

Dari wawancara penulis dengan Bapak Muhammad Akhyar Hasibuan S.sos, MSP, Jabatan Pengelola Berkas Keberatan Dan Sengketa Bidang BPHTB dan PBB BPPRD Kota Medan, penulis mengambil data target dan realisasi BPHTB mulai dari tahun 2015 sampai dengan tahun 2018, agar dapat dibandingkan target dan realisasi dua tahun sebelum dilaksanakannya program PTSL.

**TABEL III  
TARGET DAN REALISASI BPHTB KOTA MEDAN  
TAHUN 2015 S/D 2018**

Tahun	Target (Rp)	Realisai (Rp)	%	SSPD
2015	335.974.000.000	201.806.504.023	60.07%	

---

<sup>87</sup> Wawancara dengan Ibu Masniari Situmorang, SH, Mkn, Ketua Ajudikasi PTSL Kantor Pertanahan Kota Medan

2016	336.974.000.000	265.691.151.674	78,85%	13.462
2017	336.974.000.000	402.547.433.426	119,5%	13.880
2018	339.974.000.000	275.741.255.103	81.11%	14.846

Data yang tercantum diatas penulis peroleh dari kantor Dinas pendapatan

Daerah Kota Medan.<sup>88</sup>

Kenaikan penerimaan pajak BPHTB dilihat dari persentase realisasi dari tahun 2015 sampai dengan 2018 terlihat setiap tahun ada peningkatan. Terutama pada saat pertama program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dilaksanakan yaitu pada Tahun 2017,

pada tabel tersebut nampak selisih persentase penerimaan BPHTB tahun 2017 dengan 2016 sejumlah :  $119,5\% - 78,85\% = 40.65\%$ .

Dilihat dari data diatas, bahwa pada tahun 2017 dari target BPHTB sejumlah Rp 336.974.000.000,- (tiga ratus tiga puluh enam milyar sembilan ratus tujuh puluh empat juta rupiah) yang terealisasi adalah sejumlah Rp 402.547.433.426,- (empat ratus dua milyar lima ratus empat puluh tujuh juta empat ratus tiga puluh tiga ribu empat ratus dua puluh enam rupiah) dengan pencapaian 119,5% dari target dan 13.880 (tiga belas ribu delapan ratus delapan puluh) jumlah SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah).

---

<sup>88</sup> Data dari Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan

Jika dihubungkan dengan pelaksanaan Program PTSL di Kota Medan Tahun 2017, dimana Program PTSL dimulai bulan Juni 2017 dan telah selesai pada bulan Desember 2017, dimana masyarakat baru bisa mengambil sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Kota Medan dengan menunjukkan asli bukti setor pembayaran BPHTB.

Bagi masyarakat yang ikut program PTSL, jika NJOP tanah dan bangunannya diatas Rp 60.000.000,- , maka mereka wajib membayar 25% BPHTB-nya dan harus disetor pada saat tahun berjalan.

Pada tahun 2018 dari Target BPHTB sejumlah Rp 339.974.000.000,- (tiga ratus tiga puluh sembilan milyar sembilan ratus tujuh puluh empat juta rupiah) yang terealisasi adalah sejumlah Rp 275.741.255.103,- (dua ratus tujuh puluh lima milyar tujuh ratus empat puluh satu juta dua ratus lima puluh lima ribu seratus tiga rupiah) dengan pencapaian 81.11% dari target dan 14.846 (empat belas ribu delapan ratus empat puluh enam ) dengan jumlah SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah). Walaupun pencapaian BPHTB tahun 2018 hanya 81,11% dari target akan tetapi jumlah SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah) meningkat dibanding tahun 2017 yang menunjukkan jumlah masyarakat yang menyetorkan BPHTB.

Jika dihubungkan dengan Program PTSL tahun 2018, ada peningkatan jumlah bidang tanah, dimana tahun 2018 masyarakat yang

ikut program PTSL totalnya berjumlah 9.300 bidang tanah, lebih banyak dari tahun 2017 yang hanya berjumlah 4.300 bidang tanah.

Target dan realisasi PBB Kota Medan Tahun 2015 sampai dengan tahun 2018 dapat dilihat pada Tabel IV dibawah ini:

**TABEL IV  
TARGET DAN REALISASI PBB KOTA MEDAN  
TAHUN 2015 S/D 2018**

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	%	STTS
2015	376.000.000.000	302.176.917.525	80,37%	322.781
2016	386.540.861.523	334.613.267.325	86,57%	346.769
2017	419.040.861.523	367.834.109.579	87.78%	350.817
2018	454.040.861.523	382.408.222.844	84,22%	329.650

Sumber Data Dari Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan Tahun 2015 sampai dengan Tahun 2018<sup>89</sup>

Dari data di atas, jika dihubungkan dengan Program PTSL yang mulai dilaksanakan di Kota Medan pada tahun 2017 dan 2018 terlihat peningkatan penerimaan PBB pada tahun 2017 sebesar Rp 367.834.109.579 (tiga ratus enam puluh tujuh milyar delapan ratus tiga puluh empat juta seratus sembilan ribu lima ratus tujuh puluh sembilan rupiah) dan tahun 2018 sebesar Rp 382.408.222.844 (tiga ratus delapan puluh dua milyar empat ratus delapan juta dua ratus dua puluh dua ribu delapan ratus empat puluh empat rupiah) dibanding jumlah penerimaan PBB tahun 2016 sejumlah Rp

---

<sup>89</sup> Sumber Data Dari Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan Tahun 2015 sampai dengan Tahun 2018

334.613.267.325 (tiga ratus tiga puluh empat milyar enam ratus tiga belas juta dua ratus enam puluh tujuh ribu tiga ratus dua puluh lima rupiah) dan tahun 2015 sejumlah Rp 302.176.917.525 (tiga ratus dua milyar seratus tujuh puluh enam juta sembilan ratus tujuh belas ribu lima ratus dua puluh lima rupiah) berdasarkan data realisasi penerimaan PBB

Penerimaan PBB pada tahun 2015 dan tahun 2016 adalah penerimaan PBB sebelum adanya program PTSL di Kota Medan. Untuk PBB tahun 2017 dan 2018 di Kota Medan sudah dilaksanakan program PTSL, sehingga pada tahun tersebut masyarakat kota Medan yang ikut program PTSL harus melakukan verifikasi PBB di Kantor Dinas Pendapatan Kota Medan.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, maka diperoleh kesimpulan :

1. Pengaturan Hukum Pendaftaran Tanah Sistimatis Lengkap menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018, gunanya untuk mempercepat proses dalam pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak di desa-desa dan kelurahan-kelurahan, memberikan kesempatan dan keringanan biaya pengurusan sertifikat bagi masyarakat menengah ke bawah agar terlaksananya reforma agraria yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah milik masyarakat.
2. Akibat Hukum Atas Peyimpangan Hukum dan prosedur atas sertifikat yang diterbitkan dari program PTSL menimbulkan potensi permasalahan pelaksanaan PTSL dari segi sumber daya manusia masih belum terpenuhi sehingga target pengukuran dan pemetaan bidang tanah untuk pendaftaran tanah belum mencapai 80% dari yang dicanangkan, keterbatasan sarana dan

prasarana yang dimiliki kantor pertanahan beragam terkait dengan ukur berteknologi, jaringan internet, computer, printer serta kapasitas ruangan kantor untuk bekerja, pengumuman datas fisik yuridis dan pembuktian hak terdapat perbedaan jangka waktu pengumumannya antara Peraturan Pemerintah Nomo 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018.

3. Pengaruh program PTSL terhadap penerimaan pajak daerah Kota Medan memberi dampak positif atas penerimaan pajak daerah kota Medan, dimana masyarakat yang mengikuti PTSL harus melakukan verifikasi di Kantor Dinas Pendapatan Kota Medan, dengan adanya verifikasi dapat menjangking penerimaan pajak terutama Pajak Bumi dan Bangunan untuk beberapa tahun terakhir yang belum diputihkan ditambah lagi dari Pajak BPHTB yang harus dibayar oleh masyarakat untuk syarat pengurusan sertifikat tanahnya.

## **B. SARAN**

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan tersebut, maka penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Sosialisasi dan publikasi Program PTSL terikat dengan waktu yang sangat singkat sehingga masih ada masyarakat yang tidak tahu, diharapkan Pemerintah sebaiknya lebih gencar lagi dalam mensosialisasikan program PTSL tersebut, terlebih lagi kepada

masyarakat di daerah terpencil dan masyarakat ekonomi bawah agar mereka memahami secara jelas program PTSL tersebut dan prosedur pelaksanaan PTSL ditahun-tahun berikutnya diharapkan agar lebih mudah dan diharapkan masyarakat supaya tidak enggan dalam mengikuti program pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Pemerintah agar dapat terwujud jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum di bidang pertanahan.

2. Pelaksanaan Program PTSL dilakukan pada hari kerja, sedangkan sebagian masyarakat sibuk kerja, juga ada masyarakat yang tidak sedang berada di tempat atau kediamannya, diharapkan sebelum Penetapan lokasi PTSL di setiap Kelurahan, bisa diberikan informasi secara menyeluruh terhadap daerah yang menerima Program PTSL agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat di daerah tersebut.
3. Berbagai regulasi dibuat dan disempurnakan dalam pelaksanaan PTSL, namun dalam tataran implementasi masih terdapat hambatan yang berpotensi menjadi masalah di kemudian hari diantaranya mengenai Pajak PPh dan BPHTB terhutang. Permasalahan ini berpotensi menjadi sengketa, salah satu penyebabnya adalah kedudukan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 dan terdapat pertentangan

dengan peraturan yang lebih tinggi dalam Undang Undang Nomor 29 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Perjanjian Jual Beli atas Tanah dan Bangunan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Mudjiono, *Hukum Agraria, Liberty Yogyakarta*, Yogyakarta, 1992.

Hambali Thalib, *Sanksi Pemidanaan Dalam Konflik Pertanahan*,  
Kencana, Jakarta.

1H.M Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah Cet IV*,  
Prenada Media Group, Jakarta 2010.

\_\_\_\_\_, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Pranamedia  
Group, Jakarta, 2012.

Lihat Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan  
Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*,  
Djambatan, Jakarta, 1999.

K.Berten, *Etika*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1997

Hans Kelsen, *Teori Umum Tentang Hukum dan Negara*, Cetakan ke-1,  
Nusa dan Nuansa, Bandung, 2006

Ishaq, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012

W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*,  
Balai Pustaka Jakarta, 2006

- Sutedi A, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011
- M.Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum, Sebuah Pengantar*, Librty, Yogyakarta, 1999
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008
- Theo Huijbers, *Filsafat Hukum dalam Lintas Sejarah*, Kanius, Cetakan ke -14, Yogyakarta, 2007
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997
- Bahder John Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008
- Johny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Publishing, Malang, 2005
- Soerjono Soekanto, *Pengantar pPenelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia Jakarta, 1986
- Amirudin dan Zainal Askin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010

Budiono, Herlien, *Ajaran Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 1960 Tentang  
Undang-Undang Pokok Agraria

Peraturan pemerintah (PP) Nomor 24 tahun 1997

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan  
Nasional No. 35 Tahun 2016

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan  
Nasional No. 12 Tahun 2017

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan  
Nasional No. 6 Tahun 2018

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan  
Nasional No. 35 Tahun 2016

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan  
Nasional No. 12 Tahun 2017

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan  
Nasional No. 6 Tahun 2018

Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea  
Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Peraturan Walikota Medan Nomor 24 Tahun 2011

### **C . Wawancara**

Masniari Situmorang, SH, Mkn, Ketua Panitia Ajudikasi PTSL Kantor  
Pertanahan Kota Medan.

Muhammad Akhyar Hasibuan, S.sos,MSP, Pengelola Berkas  
Keberatan Dan Sengketa Bidang BPHTB dan PBB BPPRD Kota  
Medan