

**IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) BERDASARKAN
SURAT KEPUTUSAN BERSAMA 3 MENTERI
(Studi Kantor Pertanahan Medan)**

SKRIPSI

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

Oleh:

**REGITA SISTIYANI INGERTI
NPM: 1606200475**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2020**



Unggul, Cerdas dan Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir: Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Sabtu, tanggal 07 November 2020, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : REGITA SISTIYANI INGERTI
NPM : 1606200475
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ADMINISTRASI NEGARA
JUDUL : IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP BERDASARKAN SURAT KEPUTUSAN BERSAMA 3 MENTERI (Studi Kantor Pertanahan Kota Medan)

Dinyatakan:

- (B+) Lulus Yudisium dengan predikat SANGAT BAIK
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

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

PANITIA UJIAN

Ketua

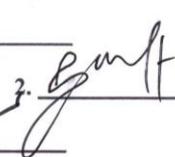
Sekretaris


Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIDN: 0003036001


FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. Dr. AHMAD FAUZI, S.H., M.Kn
2. SYOFIATY LUBIS, S.H., M.H
3. FAISAL RIZA, S.H., M.H

1. 
2. 
3. 



Unggul, Cerdas dan Terpercaya

Bilamenjawab surat ini, agardisebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsuac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir: Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

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

NAMA : REGITA SISTIYANI INGERTI
NPM : 1606200475
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ADMINISTRASI NEGARA
JUDUL : IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP BERDASARKAN SURAT KEPUTUSAN BERSAMA 3 MENTERI (Studi Kantor Pertanahan Kota Medan)

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

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
Dekan

Pembimbing


Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIDN: 0003036001


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

Unggul | Cerdas | Terpercaya



Unggul, Cerdas dan Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 662

Website : <http://www.umsuac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir: Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : REGITA SISTIYANI INGERTI
NPM : 1606200475
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ ADMINISTRASI NEGARA
**JUDUL : IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP BERDASARKAN SURAT
KEPUTUSAN BERSAMA 3 MENTERI (Studi Kantor
Pertanahan Kota Medan)**

**Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian**

Medan, 07 November 2020

Pembimbing

UMSU

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

Unggul | Cerdas | Terpercaya



Bila menjawab surat ini, agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website: <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahumumsu.ac.id> E-mail: rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id



KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : REGITA SISTIYANI INGERTI
NPM : 1606200475
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/ HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
JUDUL SKRIPSI : IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP BERDASARKAN SURAT KEPUTUSAN BERSAMA 3 MENTERI STUDI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL MEDAN
Pembimbing : Dr. AHMAD FAUZI, SH, M.Kn

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
01-09-2020	Penyerahan Skripsi	
07-09-2020	Latar Belakang dan Rumusan masalah diubah	
17-09-2020	Revisi Sumber data Al-aur'an harus ada habit's	
20-09-2020	Revisi metode penelitian & sifat penelitian	
24-09-2020	Revisi tabel data hasil penelitian	
29-09-2020	Sumber data Penelitian harus jelas siapa nama yang diwawancara	
10-10-2020	Perbaikan Bab IV Kesimpulan dan saran	
18-10-2020	Bedah buku	
21-10-2020	Acc Skripsi dan diujikan	

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

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

DOSEN PEMBIMBING

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



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 (061) 6624567 Medan 20238

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya saya bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Regita Sistiyani Ingerti
NPM : 1606200475
Program : Strata-1
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Administrasi Negara
Judul Skripsi : Implementasi Pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri (Studi Kantor Badan Pertanahan Nasional Medan)

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

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

Medan, 25 Oktober 2020

Saya yang menyatakan



REGITA SISTIYANI INGERTI

ABSTRAK

IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) BERDASARKAN SURAT KEPUTUSAN BERSAMA 3 MENTERI

Oleh:

REGITA SISTIYANI INGERTI

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan salah satu program yang diselenggarakan oleh Pemerintah untuk membantu masyarakat dalam memperoleh sertipikat tanah. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui prosedur pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri, untuk mengetahui kepastian hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri, untuk mengetahui penyelesaian sengketa dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap.

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

Prosedur pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri sudah ditetapkan biaya persiapan pelaksanaan (kegiatan penyiapan dokumen, kegiatan pengadaan patok dan materai, kegiatan operasional petugas kelurahan/desa) PTSL untuk kategori III (Sumatera Utara) biayanya Rp. 197.160.- (seratus sembilan puluh tujuh ribu seratus enam puluh rupiah). Kepastian hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri adalah memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dalam bentuk pemberian sertipikat hak atas tanah dan menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan agar dengan mudah untuk memperoleh data, baik data fisik dan data yuridis yang sudah terdaftar terbuka untuk umum serta terselenggaranya tertib administrasi, baik dalam hal peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah. Penyelesaian sengketa dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah apabila ada kesalahan data baik data fisik maupun data yuridis pada saat pengumuman data di desa/kelurahan dapat diperbaiki kembali sebelum dibuatkan sertipikat, tetapi apabila sertipikat telah terbit tetapi didalamnya ada kesalahan data, maka data yang salah dapat diajukan keberatan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional dan dapat diselesaikan melalui jalur litigasi ataupun non-litigasi, yakni melalui mediasi atau dengan cara Pengadilan Tata Usaha Negara.

Kata Kunci: Implementasi, Pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Surat Keputusan Bersama 3 Menteri

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Bismillahirrahmanirrahim.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **“Implementasi Pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri (Studi Kantor Pertanahan Medan)”**.

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

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

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

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

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

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

Medan, Agustus 2020
Penulis

Regita Sistiyani Ingerti

DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	iv
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah.....	6
2. Faedah Penelitian.....	6
B. Tujuan Penelitian.....	7
C. Definisi Operasional.....	7
D. Keaslian Penelitian.....	8
E. Metode Penelitian.....	10
1. Jenis dan pendekatan penelitian.....	10
2. Sifat penelitian.....	10
3. Sumber data.....	10
4. Alat pengumpulan data.....	11
5. Analisis data.....	12
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA.....	13
A. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	13
B. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	22
C. Pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	28

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	31
A. Prosedur Pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri.....	31
B. Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri	48
C. Penyelesaian Sengketa dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	69
BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN	74
A. Kesimpulan.....	74
B. Saran.....	75

DAFTAR PUSTAKA.

LAMPIRAN.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan pemberian dari Tuhan yang Maha Esa yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia, dimulai dari manusia itu lahir hingga manusia itu meninggal. Tanah sangat bermanfaat bagi kehidupan karena tanah dapat menjadi tempat tinggal, tempat melakukan aktivitas seperti mencari mata pencaharian, hingga manusia itu meninggal masih tetap membutuhkan tanah.

Tanah juga sering disebutkan dalam Al Quran sebagai firman Allah SWT dalam surat Al A'raaf Ayat 58:

وَالْبَلَدُ الطَّيِّبُ يَخْرُجُ نَبَاتُهُ بِإِذْنِ رَبِّهِ وَالَّذِي خَبثَ لَا يَخْرُجُ إِلَّا نَكْدًا كَذٰلِكَ
نُصِرْفُ الْاٰلٰتِ لِقَوْمٍ يَشْكُرُوْنَ ٥٨

Artinya: Dan tanah yang baik, tanaman-tanamannya tumbuh subur dengan seizin Allah; dan tanah yang tidak subur, tanaman-tanamannya hanya tumbuh merana. Demikianlah Kami mengulangi tanda-tanda kebesaran (Kami) bagi orang-orang yang bersyukur.

Pemerintah dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan maka diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah di Indonesia merupakan hal yang penting harus dilakukan oleh masyarakat untuk memperoleh kepastian hukum terhadap tanah yang dimilikinya. Kepastian hukum tersebut telah dijamin oleh Pemerintah sesuai dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

Pemerintah untuk memberikan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum tersebut dengan menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dalam Pasal 3 huruf a menyebutkan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Salah satu kegiatan pendaftaran tanah meliputi pendaftaran tanah untuk pertama kali yang merupakan pendaftaran tanah yang obyeknya belum didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kegiatan pendaftaran ini dilakukan dengan dua cara yaitu secara sistematis dan sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak oleh pemerintah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan.

Pemerintah telah mengeluarkan peraturan mengenai pendaftaran tanah tetapi hasilnya belum dapat mewujudkan seluruh wilayah yang ada di Indonesia terdaftar. Hal ini dibuktikan dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2015 tentang Program Nasional Agraria (PRONA). Lahirnya peraturan tersebut bertujuan untuk memberikan pelayanan pendaftaran tanah pertama kali dengan proses yang sederhana, mudah, cepat, dan murah dalam rangka percepatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Sasaran

PRONA adalah seluruh bidang tanah yang belum bersertipikat yang dikuasai atau dimiliki oleh perorangan.

Peraturan Menteri tersebut dalam pelaksanaannya masih terdapat kendala, sehingga perlu dilakukan penyesuaian. Berdasarkan hal tersebut, kemudian dikeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2015 tentang Program Nasional Agraria (PRONA), yang mencabut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2015 tentang Program Nasional Agraria (PRONA).

Percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat kemudian diatur kembali dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 28 Tahun 2016 mengenai Percepatan Program Nasional Agraria Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis, meskipun aturan yang sebelumnya yakni Peraturan Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2015 dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan mengenai standar, prosedur, mekanisme serta jangka waktu yang ditetapkan dalam pelaksanaan percepatan penetapan hak dan pendaftaran tanah.

Upaya yang dilakukan oleh pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia terus berjalan, dengan melakukan perbaikan, penyempurnaan aturan-aturan yang telah dikeluarkan untuk percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yakni Peraturan

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan salah satu program yang diselenggarakan oleh Pemerintah untuk membantu masyarakat dalam memperoleh sertipikat tanah. Alasan dikeluarkannya beberapa aturan terkait Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tersebut dikarenakan jumlah bidang tanah yang ada di wilayah Indonesia sangat luas, sehingga terkait dengan pendaftaran tanahnya diperlukan suatu terobosan supaya dalam mewujudkan tertib administrasi di bidang pertanahan, yang salah satu caranya adalah dengan pendaftaran tanah yang akan menghasilkan alat bukti berupa sertipikat dapat dicapai dengan waktu yang tidak terlalu lama.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan sarana bagi Badan Pertanahan Nasional untuk dapat menciptakan gambaran satu desa lengkap dan sebagai dasar untuk mengolah administrasi kelengkapan data base pertanahan yang aktual dan terpercaya. Pemerintah dalam melaksanakan pendaftaran tanah tidak membebaskan seluruh biaya pendaftaran tanah yang menjadi kewajiban pemohon pendaftaran tanah sebagaimana yang tertuang dalam Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, 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 Lengkap (Surat Keputusan Bersama 3 Menteri Tahun 2017).

Diktum kesatu Surat Keputusan Bersama 3 Menteri Tahun 2017 berbunyi: Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional menetapkan jenis kegiatan, jenis biaya dan besaran biaya yang diperlukan dalam pelaksanaan persiapan pendaftaran tanah sistematis sebagai berikut:

1. Kegiatan penyiapan dokumen
2. Kegiatan pengadaan patok dan materai
3. Kegiatan operasional petugas kelurahan/desa.¹

Diktum ketujuh Surat Keputusan Bersama 3 Menteri Tahun 2017 berbunyi: Besaran Biaya yang diperlukan untuk Persiapan pelaksanaan sebagaimana dimaksud terbagi atas:

1. Kategori I (Provinsi Papua, Provinsi Papua Barat, Provinsi Maluku Utara, Provinsi Nusa Tenggara Timur) sebesar Rp 450.000,00
2. Kategori II (Provinsi Kepulauan Riau, Provinsi Bangka Belitung, Provinsi Sulawesi Tengah, Provinsi Sulawesi Utara, Provinsi Sulawesi Tenggara, Provinsi Nusa Tenggara Barat) sebesar Rp 350.000,00
3. Kategori III (Provinsi Gorontalo, Provinsi Sulawesi Barat, Provinsi Sulawesi Selatan, Provinsi Kalimantan Tengah, Kalimantan Barat, Provinsi Sumatera Utara, Provinsi Aceh, Provinsi Sumatera Barat, Provinsi Kalimantan Timur) sebesar Rp 250.000,00
4. Kategori IV (Provinsi Riau, Provinsi Jambi, Provinsi Sumatera Selatan, Provinsi Bengkulu, Provinsi Kalimantan Selatan) sebesar Rp 200.000,00
5. Kategori V (Jawa dan Bali) sebesar Rp 150.000,00.²

Adanya kewajiban pemerintah daerah dan masyarakat yang akan mendaftarkan tanah membayar sejumlah biaya administrasi untuk kegiatan tersebut menjadi salah satu penyebab banyaknya tanah pemerintah daerah dan

¹ Keputusan Bersama Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

² *Ibid.*

masyarakat yang belum didaftarkan (bersertipikat). Masyarakat berpendapat biaya yang dikeluarkan cukup besar dan birokrasinya juga panjang.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis memilih judul skripsi tentang “**Implementasi Pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri (Studi Kantor Pertanahan Medan)**”.

1. Rumusan Masalah.

Rumusan masalah dalam skripsi ini adalah:

- a. Bagaimana prosedur pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri ?
- b. Bagaimana kepastian hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri?
- c. Bagaimana penyelesaian sengketa dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap ?

2. Faedah Penelitian.

Faedah penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

- a. Secara teoritis, hasil penelitian ini sebagai pengetahuan dalam hukum agraria dari sudut pandang Hukum Administrasi Negara, khususnya bidang penyusunan penyelenggaraan pembiayaan pendaftaran tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) demi meningkatkan peran masyarakat sebagai objek dan subjek pembiayaan pendaftaran tanah sistematis lengkap guna meningkatkan kesejahteraan rakyat. Hasil penelitian ini diharapkan sebagai acuan terhadap peneliti

dan menjadi referensi bagi penelitian sejenis pada masa yang akan datang mengenai pelaksanaan pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri.

- b. Secara praktis sebagai suatu sumbangan pengetahuan atau pemahaman mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah kepada masyarakat luas, sehingga dapat menjadi bahan kajian masyarakat dan pemerintah khususnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam meningkatkan pelayanan di bidang pendaftaran tanah.

B. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui prosedur pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri.
2. Untuk mengetahui kepastian hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri.
3. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap.

C. Definisi Operasional

Definisi operasional dalam penelitian ini adalah:

1. Implementasi adalah suatu kegiatan terencana yang dilakukan secara sungguh-sungguh berdasarkan acuan norma tertentu yang diarahkan untuk mencapai tujuan tertentu. Pelaksanaan tersebut tidak hanya menyangkut perilaku

lembaga administratif yang bertanggung jawab untuk melaksanakan program, melainkan menyangkut pula pada partisipasi masyarakat.³

2. Pembiayaan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan adalah seluruh transaksi keuangan pemerintah, baik penerima maupun pengeluaran, perlu dibayar atau akan diterima kembali, yang perlu dibayar atau akan diterima kembali dalam penganggaran pemerintah terutama dimaksudkan untuk menutup defisit atau memanfaatkan surplus anggaran.⁴
3. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah program pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan.⁵

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan pemeriksaan yang telah dilakukan oleh peneliti di perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara diketahui bahwa penelitian tentang “Implementasi Pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri (Studi Kantor Pertanahan Kota Medan)” belum pernah dilakukan penelitian. Peneliti mencantumkan karya tulis ilmiah yang temanya hampir sama dengan judul penelitian di atas, tetapi memiliki perbedaan dalam perumusan masalah yang dibahas yaitu:

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

⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan.

⁵ Pasal 1 Angka 2 Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

1. Skripsi Hanida Gayuh Saena, NIM: 14410173, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Tahun 2018 yang berjudul “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017”. Penelitian ini merupakan normatif yuridis yaitu menganalisis data tentang bagaimana pendaftaran tanah sistematis Lengkap berdasarkan peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017. Penelitian ini lebih menekankan pada peraturan SKB 3 Menteri dalam melaksanakan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL).
2. Skripsi Karina Gita Sahprada, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung, Tahun 2018 yang berjudul “Pendaftaran Tanah Melalui Program Sistematis Lengkap Di Kota Bandar Lampung”. Penelitian ini merupakan penelitian normatif yuridis yaitu menganalisis tentang pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kota Bandar Lampung serta hambatan yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Berdasarkan penelitian tersebut di atas, maka pembahasan yang dibahas di dalam skripsi ini berbeda dengan permasalahan di atas. Kajian topik bahasan yang penulis angkat dalam bentuk skripsi ini mengarah kepada pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Medan berdasarkan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri, sehingga dikatakan murni hasil pemikiran penulis yang dikaitkan dengan teori-teori hukum yang berlaku maupun doktrin-

doktrin yang ada, sehingga penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara ilmiah atau secara akademik.

C. Metode Penelitian

1. Jenis dan pendekatan penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yaitu penelitian terhadap asas-asas hukum.⁶ Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal, dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertuliskan peraturan perundang-undangan (*law in books*) dan pendekatan penelitian perbandingan hukum yang dilakukan menurut peraturan perundang-undangan tertentu atau hukum tertulis.⁷

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu dengan menganalisis undang-undang yang berhubungan dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Medan dan didukung wawancara dengan Ibu Erni Hasibuan, Kepala Tata Usaha Kantor Badan Pertanahan Kota Medan.

3. Sumber data

Sumber data dalam penelitian ini didapatkan melalui:

- a. Data yang bersumber dari hukum Islam yaitu Al-Qurán dan Hadist (Sunah Rasul). Rasulullah bersabda: Artinya : Siapa yang menyuburkan tanah yang tandus, maka tanah itu menjadi miliknya, dan untuk jerih payah orang zalim tidak mempunyai hak apa-apa. Data yang bersumber dari Hukum Islam tersebut lazim disebut pula sebagai data kewahyuan.⁸

⁶ Bambang Sunggono. 2018. *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, halaman 184.

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

⁸ Ida Hanifah dkk. *Op. Cit.*, halaman 20.

b. Data sekunder yang terdiri dari:

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

4. Alat pengumpul data

Alat pengumpul data yang dipergunakan dalam penelitian adalah:

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

b. Studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara yaitu:

- 1) *Offline* yaitu menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian.
- 2) *Online* yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data skunder yang dibutuhkan dalam penelitian.

5. Analisis data

Data yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan dianalisis dengan analisis kualitatif. Analisis kualitatif adalah analisa yang didasarkan pada paradigma hubungan dinamis antara teori, konsep-konsep dan data yang merupakan umpan balik atau modifikasi yang tetap dari teori dan konsep yang didasarkan pada data yang dikumpulkan dan berhubungan dengan pelaksanaan pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan SKB 3 Menteri di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Pendaftaran Tanah

Secara terminologi pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre*, suatu istilah teknis untuk suatu *record* atau rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah.

Kata *cadastre* berasal dari bahasa Latin yaitu *capistratum* yang berarti suatu *register* atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi. *Cadastre* berarti *record* pada lahan-lahan, atau nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. *Cadastre* dapat diartikan sebagai alat yang tepat untuk memberikan suatu uraian dan identifikasi tersebut dan sebagai rekaman berkesinambungan dari hak atas tanah.⁹

Menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah adalah:

Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.¹⁰

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi

⁹ A.P. Parlindungan. 2016. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, halaman 19.

¹⁰Boedi Harsono. 2017. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, edisi revisi Jakarta: Djambatan, halaman 17.

bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Berdasarkan pengertian pendaftaran tanah tersebut diatas dapat di uraikan unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya serangkaian kegiatan

Serangkain kegiatan menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berturutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.

2. Dilakukan oleh pemerintah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.

3. Secara terus-menerus, berkesinambungan

Terus-menerus, berkesinambungan. Menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yangsekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaanyang terakhir.

4. Secara teratur

Teratur menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, meskipun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

5. Bidang tanah dan satuan rumah susun

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.

6. Pemberian surat tanda bukti hak

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda buktihak berupa sertipikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dansertipikat hak milik atas satuan rumah susun.

7. Hak-hak tertentu yang membebaninya

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bagunan, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

UUPA menungaskan kewajiban kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.¹¹ Kegiatan pendaftaran tanah memiliki tujuan sebagaimana dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yakni "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah." Sebagai peraturan pelaksana dari UUPA sejalan pernyataan tersebut tujuan pendaftaran tanah di dalam Pasal 3 Peraturan

¹¹ Urip Santoso. 2016. *Pejabat Pembuat akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*. Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 3.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dijabarkan lebih luas yaitu:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.¹²

Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang terdaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran hak ini menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya. Inti dari muatan ketentuan tersebut menentukan bahwa bukti sah kepemilikan hak atas tanah adalah sertipikat.¹³

Menurut AP. Parlindungan, bahwa dihubungkan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah maka dapat memperkaya ketentuan Pasal 19 UUPA, karena:

1. Dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum;
2. Dengan Informasi pertanahan yang tersedia di Kantor Pertanahan maka pemerintah akan mudah merencanakan pembangunan Negara yang menyangkut tanah, bahkan bagi rakyat sendiri lebih mengetahui kondisi peruntukan tanah dan kepemilikannya;
3. Dengan administrasi pertanahan yang baik akan terpelihara masa depan pertanahan yang terencana.¹⁴

¹² Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

¹³ Eko Yulian Isnur. 2018. *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah dan Tanah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, halaman 16.

¹⁴ AP.Parlindungan. 2014. *Komentaris Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju, halaman 112.

Tujuan pendaftaran tanah merupakan sarana penting mewujudkan kepastian hukum, penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.¹⁵

Obyek pendaftaran tanah atau dikenal dengan hak-hak atas tanah terdiri dari:

1. Hak milik;
2. Hak guna-usaha;
3. Hak guna-bangunan;
4. Hak sewa;
5. Hak membuka tanah;
6. Hak memungut-hasil hutan;
7. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.¹⁶

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah lebih memperluas obyek pendaftaran tanah, yaitu tidak hanya hak atas tanah, tetapi juga hak-hak yang lain. Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menetapkan obyek-obyek pendaftaran tanah, yaitu:

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, serta hak pakai;
2. Tanah hak pengelolaan;
3. Tanah wakaf;
4. Hak milik atas satuan rumah susun;
5. Hak tanggungan;
6. Tanah negara.¹⁷

¹⁵ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, halaman 72.

¹⁶ Pasal 16 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

¹⁷ Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA, kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah, meliputi:

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

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi:

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah pendaftaran tanah bagi tanah-tanah yang belum dilekati suatu hak tertentu dan/atau belum terdaftar dan pelaksanaan pendaftarannya dapat dilaksanakan melalui dua cara yaitu:
 - a. Pendaftaran tanah secara sistematis (pendaftaran tanah atas inisiatif pemerintah secara masal dan bersistem);
 - b. Pendaftaran tanah secara sporadik (pendaftaran tanah perseorangan atas inisiatif perseorangan);
2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yaitu kegiatan pendaftaran dan pencatatan untuk bidang-bidang tanah yang telah dilekati suatu hak dan/atau telah terdaftar meliputi:
 - a. Pendaftaran perubahan dan pembebanan hak;
 - b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.¹⁸

Menurut Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Menurut Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997: pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk

¹⁸ Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah*. Medan: Pustaka Prima, halaman 7.

pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997: “Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Sertipikat merupakan Alat pembuktian bagi seseorang yang mempunyai hak atas tanah. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menerangkan bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun diterbitkannya

sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat lain dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Esensi sertipikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti hak atas bidang tanah yang berisi salinan buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis serta surat ukur yang memuat data fisik.¹⁹ Fungsi utama sertipikat adalah sebagai alat bukti hak atas tanah.²⁰ Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Memperoleh sertipikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang.²¹

Kesadaran hukum masyarakat untuk memperoleh suatu bukti otentik atas hak milik atas tanahnya merupakan salah satu bentuk tertib hukum dalam bidang hukum agraria di Indonesia, sehingga masyarakat perlu mendapatkan pengetahuan yang cukup memadai dalam rangka pengurusan sertipikat hak milik atas tanah itu. Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa : sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

¹⁹Urip Santoso. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group , halaman 162.

²⁰Effendi Perangin-Angin. 2016. *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta. Rajawali, halaman 1.

²¹ Adrian Sutedi. 2016. *Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 141.

Sertipikat hak milik atas tanah menghendaki terciptanya kepastian hukum dan kepastian hak kepemilikan atas tanah.²² Dengan demikian pemiliknya mudah untuk membuktikan bahwa dirinya berhak atas suatu bidang tanah tertentu berdasarkan sertipikat hak milik atas tanah yang diperolehnya.²³ Secara teknis kegiatan pendaftaran tanah meliputi:

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kali;
2. Pemeliharaan data yang tersedia.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan mendaftar untuk pertama kalinya sebidang tanah yang semula belum didaftar menurut ketentuan pendaftaran tanah yang bersangkutan.²⁴ Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu:

1. Secara sistematis;
2. Secara sporadis.²⁵

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak, yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Umumnya prakarsa datang dari pemerintah.²⁶ Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian

²² Badriyah Harun. 2017. *Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, halaman 38.

²³ Aartje Tehupeiory. 2020. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta: Raih Asa Sukses-Penebar Swadaya Grup, halaman 13

²⁴ Boedi Harsono, *Op.Cit*, halaman 74.

²⁵ *Ibid*, halaman 25.

²⁶ Aartje Tehupeiory, *Op. Cit*, halaman 14.

wilayah suatu desa atau kelurahan secara individu atau massal, yang dilakukan atas permintaan pemegang atau penerima hak atas tanah yang bersangkutan.²⁷

B. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Lambannya proses pembuatan sertipikat tanah selama ini menjadi pokok perhatian pemerintah. Untuk menanggulangi permasalahan tersebut, pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN telah meluncurkan program prioritas nasional berupa percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Metode PTSL ini merupakan inovasi pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat secara adil dan merata, serta mendorong pertumbuhan ekonomi negara pada umumnya dan ekonomi rakyat khususnya.

Program tersebut dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepada Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Instruksi Presiden No. 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.

Sesuai Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya setingkat dengan itu, yang meliputi

²⁷ *Ibid*, halaman 76.

pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.²⁸

Lahirnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah untuk membantu pelaksanaan dari pendaftaran tanah secara sistematis lengkap yang merupakan program dari pemerintah. Didalam Pasal 1 ayat (2) dijelaskan bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) meliputi seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah. Pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dilakukan dengan tahapan:

1. Perencanaan;
2. Penetapan lokasi;

²⁸ Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

3. Persiapan;
4. Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan satuan tugas;
5. Penyuluhan;
6. Pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis;
7. Penelitian data yuridis untuk pembuktian hak;
8. Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya;
9. Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak;
10. Pembukuan hak;
11. Penerbitan sertipikat hak atas tanah;
12. Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan;
13. Pelaporan.

Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dapat dilaksanakan melalui kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) atau gabungan dari kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dengan program dan/atau kegiatan lain, yaitu:

1. Program Sertifikasi Lintas Sektor;
2. Program Sertifikasi massal swadaya masyarakat;
3. Program atau kegiatan sertifikasi massal redistribusi tanah objek *landreform*, konsolidasi tanah, dan transmigrasi;
4. Program atau kegiatan sertifikasi massal lainnya, atau gabungan dari beberapa/seluruh kegiatan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf d sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.²⁹

Pemerintah dalam mensukseskan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) melakukan kegiatan penyuluhan yaitu:

²⁹ Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

1. Penyuluhan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan beserta Panitia Ajudikasi PTSL, Satgas Fisik dan Satgas Yuridis.
2. Penyuluhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan penjelasan paling sedikit mengenai:
 - a. Manfaat bagi masyarakat, pemerintah dan negara atas hasil pelaksanaan kegiatan PTSL;
 - b. Tahapan dan mekanisme kegiatan PTSL;
 - c. Penetapan dan pemasangan tanda batas masing-masing bidang tanah;
 - d. Dokumen yuridis yang perlu disiapkan;
 - e. Jadwal pengukuran bidang tanah dan pengumpulan data yuridis oleh Satgas Fisik dan Satgas Yuridis;
 - f. Hasil akhir kegiatan PTSL;
 - g. Pembiayaan yang disediakan oleh Pemerintah dan/atau sumber lain yang sah melalui kegiatan PTSL;
 - h. Akibat hukum yang terjadi apabila kewajiban dan tanggung jawab dimaksud pada huruf c dan d di atas tidak dipenuhi;
 - i. Hak untuk mengajukan keberatan atas hasil adjudikasi yang diumumkan selama jangka waktu pengumuman;
 - j. Biaya-biaya dan/atau pajak yang akan ditanggung oleh peserta kegiatan PTSL.³⁰

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

Tujuan percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat.

Menurut Pasal 25 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang

³⁰ Pasal 16 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap bahwa penyelesaian kegiatan PTSL terdiri atas 4 (empat) kluster, meliputi:

1. Kluster 1 (satu) yaitu bidang tanah yang memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat; apabila data fisik dan data tanah sudah sesuai dengan dilakukan pengukuran dan penelitian oleh Badan Pertanahan Nasional dan tanah yang didaftarkan tidak ada masalah, maka tahap akhir akan diterbitkan sertipikat tanah;
2. Kluster 2 (dua) yaitu bidang tanah yang hanya dicatat di dalam buku tanah karena belum memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat yang disebabkan karena bidang tanah dalam keadaan sengketa atau berperkara di pengadilan; tanah tetap dilakukan pengukuran dan pendataan mengenai data fisik dan data yuridis, tetapi hanya dicatatkan lalu dikumpulkan dalam warkah dan disimpan di Badan Pertanahan Nasional. Apabila tanah sudah tidak ada masalah atau sengketa, maka apabila pihak pemilik tanah akan melakukan pendaftaran tanah, dapat diajukan ke Badan Pertanahan Nasional;
3. Kluster 3 (tiga) yaitu bidang tanah yang hanya didaftarkan dalam daftar tanah karena belum memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat yang disebabkan subyek atau obyeknya tidak memenuhi syarat untuk diberikan hak atas tanah pada kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau tidak diketahui keberadaannya. Tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak lengkap atau tidak jelas tanahnya maka hanya dikumpulkan data-data yang dimiliki oleh pemilik tanah dan dikumpulkan dalam warkah. Apabila pemilik tanah sudah mengumpulkan data secara lengkap, maka dapat diajukan pendaftaran tanah ke Badan Pertanahan Nasional.

4. Kluster 4 (empat) yaitu bidang tanah yang objek dan subjeknya sudah terdaftar dan sudah bersertipikat Hak atas Tanah, baik yang belum dipetakan maupun yang sudah dipetakan namun tidak sesuai dengan kondisi lapangan atau terdapat perubahan data fisik, wajib dilakukan pemetaannya ke dalam Peta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan wakaf yang sudah didaftar dalam buku tanah dan memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya, diterbitkan sertipikat hak atas tanah. Data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat 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 sertipikat hak atas tanah hasil pelaksanaan kegiatan PTSL dilaksanakan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan. Sertipikat hak atas tanah diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya, dan sertipikat wakaf diserahkan kepada nadzir.³¹

Lokasi PTSL yang di dalamnya terdapat tanah objek *landreform*, konsolidasi tanah atau objek transmigrasi, maka dapat diterbitkan sertipikat hak atas tanah dengan ketentuan:

³¹ Pasal 31 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

1. Tanah Objek *Landreform* yang berdasarkan rencana tata ruang telah berubah menjadi tanah non pertanian;
2. Objek Konsolidasi Tanah telah diproses sesuai dengan tahapan menurut ketentuan yang berlaku akan tetapi belum diberikan hak kepada peserta Konsolidasi Tanah;
3. 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.³²

C. Pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Berdasarkan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diuraikan bahwa sumber pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dapat 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 Sertipikat 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.

³² Pasal 32 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) dan dana *Corporate Social Responsibility* (CSR) merupakan alternatif pembiayaan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Dalam rangka mengupayakan pembiayaan pensertipikatan tanah melalui Pendapatan Belanja Daerah (APBD)/*Corporate Social Responsibility* (CSR), para Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan melakukan koordinasi dengan pemerintah daerah setempat dan pimpinan Badan Usaha Milik Negara (BUMN)/Badan Usaha Milik Daerah (BUMD). Apabila skema pembiayaan tersebut disepakati bersama, maka Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan melaporkan kepada Menteri Cq. Sekretaris Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional disertai naskah perjanjian hibah yang sudah ditandatangani para pihak.

Bagian V Angka 3 huruf c Petunjuk Teknis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Petunjuk Teknis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional) Nomor 1069/3.1-100/IV/2018 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2018 diatur tentang Sertipikat Massal Swadaya (SMS) yaitu permohonan pendaftaran tanah yang diajukan mengelompok paling sedikit 10 (sepuluh) bidang dalam 1 (satu) satuan wilayah kelurahan, desa, atau nama lainnya dengan biaya berasal dari swadaya masyarakat.

Selain sumber pembiayaan di atas, pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) juga dimungkinkan berasal dari kerjasama dengan pihak lain yang diperoleh dan digunakan serta dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Biaya Pendaftaran Tanah

Sistematis Lengkap (PTSL) tersebut dialokasikan untuk pembayaran honorarium Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang bukan merupakan anggota satuan tugas fisik, satuan tugas yuridis dan satuan tugas administrasi serta biaya mobilisasi/penugasan pegawai dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan dari Kantor Pertanahan ke Kantor Pertanahan lain dan dalam hal anggaran tidak atau belum disediakan, harus dialokasikan melalui revisi anggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur Pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri

Target Legalisasi Aset Tahun 2018 sebagaimana tertuang dalam DIPA Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional adalah sebanyak 8.000.000 Peta Bidang Tanah (PBT) dan 7.500.000 Sertipikat Hak Atas Tanah (HAT). Mengingat keterbatasan jumlah petugas ukur yang tersedia maka pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah, disamping yang dilakukan secara Swakelola juga dilaksanakan oleh Pihak III.

Berdasarkan SBK Tahun 2018 Harga Satuan PBT dan Harga Satuan Sertipikat Hak Atas Tanah terdiri dari Tujuh Zonasi. Pada Tahun Anggaran sebelumnya Zonasi Wilayah dibagi menjadi lima Zonasi saja. Dua Zonasi tambahan adalah Zona Enam yaitu untuk wilayah Kepulauan dan Zona Tujuh untuk daerah terpencil/terluar.

Berdasarkan SBK Tahun 2018 kegiatan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah pada Zona Enam dan Zona Tujuh hanya terdapat SBK untuk ASN. Harga satuan 2018 mengalami kenaikan bila dibandingkan dengan harga satuan Tahun Anggaran 2017. Satuan biaya tersebut dibedakan menjadi dua kategori yaitu satuan biaya pengukuran dan satuan biaya sertifikasi hak atas tanah.

Pelaksanaan tahap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tahun anggaran 2017 masih terdapat beberapa kendala dan hambatan, khususnya

masalah pemahaman tentang merealisasikan anggaran sehingga menimbulkan keragu-raguan dalam pertanggungjawaban anggaran dan kegiatannya.

Terbitnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang merupakan perubahan atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2017 jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, perlu dilakukan penyesuaian pelaksanaan anggaran dan kegiatan sebagaimana telah tertuang dalam Juknis Nomor 3760/3.2-100/X/2017 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Dasar hukum pelaksanaan anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pengadaan Pinjaman Luar Negeri dan Penerimaan Hibah;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
4. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 86/PMK.02/2017 tentang Standar Biaya Keluaran Tahun Anggaran 2018;
5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2016 tentang Surveyor Kadaster Berlisensi;

6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
7. Surat Sekretaris Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3262/3.3-100/VIII/2017 tentang Petunjuk Teknis Administrasi Pengelolaan Hibah dan Sistem Akuntansi Pelaporan Hibah;
8. Pedoman Pelaksanaan Anggaran dan Pelaporan Barang Milik Negara Tahun Anggaran 2018 di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Tujuan dari ditetapkannya pelaksanaan anggaran ini adalah agar terdapat keseragaman dalam pencatatan, pertanggungjawaban dan pelaporan atas pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Pelaksanaan anggaran kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dengan sumber dana melalui APBN, APBD, Sertipikat Massal Swadaya, dana CSR BUMN/BUMD/Swasta atau anggaran lain yang sah melalui mekanisme APBN.

Objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) 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. Objek tersebut meliputi bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Apabila lokasi yang ditetapkan sebagai objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terdapat Tanah objek *landreform* yang tidak lagi

memenuhi persyaratan, maka dengan sendirinya tanah tersebut dikeluarkan dari objek *landreform* dan pelaksanaan pendaftaran tanahnya dilakukan melalui mekanisme Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Adapun tahapan kegiatan dan *output* Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah:

Tabel 1
Kegiatan Pengukuran dan Pemetaan

No	Tahapan	<i>Output</i> /Keluaran
1	Penyuluhan	Berita Acara Penyuluhan dari Kantor Pertanahan
2	Pengukuran Bidang Tanah	Gambar Ukur, Peta Bidang Tanah, Surat Ukur, Data Tanah, Informasi Bidang Tanah/Toponimi dan Penggunaan Tanah

Sumber : Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan Tahun 2020

Tabel 2
Kegiatan Penerbitan Sertipikat

No	Tahapan	<i>Output</i> /Keluaran
1	Penyuluhan	Berita Acara Penyuluhan dari Kantor Pertanahan
2	Pengumpulan Data (alat bukti hak/alas hak)	Dokumen Alas Hak, Daftar Nominatif Alas Hak
3	Pemeriksaan Tanah	Risalah Panitia Ajudikasi
4	Penerbitan SK Hak/Pengesahan Data Fisik dan Yuridis	Pengesahan Data Pengumuman, SK Hak Atas Tanah
5	Penerbitan Sertipikat	Buku Tanah dan Sertipikat
6	Pelaporan	Pelaporan kegiatan PTSL mulai dari penyuluhan sampai dengan Penerbitan Sertipikat dan Penyerahan Sertipikat (total target tiap satker)

Sumber : Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan Tahun 2020

Sumber pembiayaan dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah:

1. Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN)

Target legalisasi aset terdiri dari peta bidang tanah dan sertipikat hak atas tanah sebagai berikut:

Tabel 3
Sumber Pembiayaan Pelaksanaan PTSL Berasal Dari APBN

PETA BIDANG TANAH				JUMLAH	
ASN		Pihak III			
Fisik	Anggaran	Fisik	Anggaran	Fisik	Anggaran
4.930.000	882.473.000.000	3.070.000	650.757.650.000	8.000.000	1.433.230.650.000
Sertipikat Hak Atas Tanah				7.500.000	1.123.807.000.000

Sumber : Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan Tahun 2020.

DIPA kegiatan PTSL dapat berada di Kantor Wilayah BPN Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, tergantung pada kondisi masing-masing wilayah.

2. Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) dan *Corporate Social Responsibility* (CSR) BUMN/BUMD.

APBD dan dana CSR dapat menjadi alternatif pembiayaan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Para Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan melakukan koordinasi dengan pemerintah daerah setempat dan pimpinan BUMN/BUMD dalam rangka mengupayakan pembiayaan pensertipikatan tanah melalui APBD/CSR. Apabila skema pembiayaan tersebut disepakati bersama maka Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan melaporkan kepada Menteri Cq. Sekretaris Jenderal disertai naskah perjanjian

hibah yang sudah ditandatangani para pihak. Adapun tata cara hibah pembiayaan legalisasi aset mengacu pada Surat Sekretaris Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3262/3.3-100/VIII/2017 tentang Petunjuk Teknis Administrasi Pengelolaan Hibah dan Sistem Akuntansi Pelaporan Hibah, skema hibah langsung. Biaya sertipikat dengan sumber dana berasal dari APBD/CSR BUMN/D mengacu pada tarif Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tahun berjalan.

3. Sertipikat Massal Swadaya (SMS)

Permohonan pendaftaran tanah yang diajukan mengelompok paling sedikit 10 (sepuluh) bidang dalam 1 (satu) satuan wilayah kelurahan, desa, atau nama lainnya dengan biaya berasal dari swadaya masyarakat dapat diberlakukan ketentuan satuan biaya sertipikat massal swadaya sebagai berikut:

- a. Tarif pengukuran dan penetapan batas bidang tanah missal sebesar $75\% \times$ tarif pengukuran;
- b. Tarif Pemeriksaan Tanah oleh Panitia A untuk pemeriksaan tanah secara massal sebesar $1/5 \times (L/500 \times \text{HSBKpa}) + \text{Rp.}350.000,00$;
- c. Pelayanan Pendaftaran Penegasan Konversi atau Pengakuan Hak/Pemberian Hak perorangan sebesar Rp.50.000,00.

4. *Corporate Social Responsibility* (CSR) Swasta.

Alternatif pembiayaan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) juga dapat bersumber dari dana CSR perusahaan swasta pada lokasi pensertipikatan desa lengkap atau untuk melengkapi target desa lengkap yang sudah tersedia anggarannya namun belum mencukupi. Adapun tarif biayanya

sebesar tarif biaya SMS atau apabila anggaran tersebut dihibahkan ke DIPA Satuan Kerja Kantor Pertanahan, maka tarifnya sesuai dengan tarif Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tahun berjalan.

5. Penerimaan lain yang sah berupa hibah (*grant*), pinjaman (*loan*) badan hukum swasta atau bentuk lainnya melalui mekanisme APBN.

2. Standar Biaya Keluaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Standar Biaya Keluaran (SBK) adalah besaran biaya yang ditetapkan untuk menghasilkan keluaran (*output*)/sub keluaran (*sub output*). Besaran biaya yang dapat dilampaui memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Proses pengadaannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan;
- b. Ketersediaan alokasi anggaran;
- c. Prinsip ekonomis, efisiensi, dan efektifitas.

Satuan biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dibedakan dalam lima kategori berdasarkan zonasi wilayah sebagai berikut:

Tabel 4
Zonasi Wilayah

No	Zona	Wilayah
1	Zona I	Papua, Papua Barat, Nusa Tenggara Timur, Maluku, Maluku Utara
2	Zona II	Sulawesi Utara, Sulawesi Tengah, Sulawesi Tenggara, Nusa Tenggara Barat, Kepulauan Riau, Kepulauan Bangka Belitung
3	Zona III	Sulawesi Barat, Sulawesi Selatan, Kalimantan Timur, Kalimantan Barat, Aceh, Sumatera Utara, Sumatera Barat, Kalimantan Tengah, Gorontalo
4	Zona IV	Kalimantan Selatan, Riau, Jambi, Sumatera Selatan, Bengkulu, Lampung
5	Zona V	Banten, DKI Jakarta, Jawa Barat, Jawa Tengah, D.I. Yogyakarta, Jawa Timur, Bali
6	Zona VI	Wilayah Kepulauan
7	Zona VII	Wilayah Terpencil/Terluar

Sumber: Petunjuk Teknis Nomor 1069/3.1-100/IV/2018 Tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2018.

Standar Biaya Keluaran Sertipikat berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 86/PMK.02/2017 yang terdiri dari Peta Bidang Tanah (PBT) dan PENSERTIPIKATAN Hak Atas Tanah (PHAT) adalah sebagai berikut:

Tabel 5
Harga Satuan Peta Bidang Tanah oleh ASN (Swakelola)

Tahapan	ASN						
	Zona I	Zona II	Zona III	Zona IV	Zona V	Zona VI	Zona VII
Penyuluhan	14.000	13.300	12.620	11.880	11.160	17.128	23.128
Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah	311.600	262.600	214.980	163.920	114.340	524.872	929.872
Jumlah	325.600	275.900	227.600	175.800	125.500	542.000	953.000

Sumber: Petunjuk Teknis Nomor 1069/3.1-100/IV/2018 Tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2018.

Tabel 6
Harga Satuan Peta Bidang Tanah oleh Pihak III

Tahapan	PIHAK III				
	Zona I	Zona II	Zona III	Zona IV	Zona V
Penyuluhan	14.000	13.300	12.620	11.880	11.160
Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah					
a. Persiapan	587	587	587	587	587
b. Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah	478.872	404.210	330.204	252.510	175.248
c. Kendali Mutu Per Bidang	2.536	2.256	1.984	1.688	1.400
Sub Jumlah	481.995	407.210	332.775	254.785	177.145
Jumlah	495.995	420.510	345.395	266.665	188.305

Sumber: Petunjuk Teknis Nomor 1069/3.1-100/IV/2018 Tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2018.

Tabel 7
Harga Satuan Sertifikasi Hak Atas Tanah

Tahapan	ASN						
	Zona I	Zona II	Zona III	Zona IV	Zona V	Zona VI	Zona VII
Penyuluhan	14.000	13.300	12.620	11.880	11.160	17.914	23.681
Pengumpulan Data (alat bukti hak/alas hak)	80.000	68.100	56.540	43.960	31.720	50.732	69.763
Pemeriksaan Tanah	155.000	134.000	113.600	91.400	69.800	272.430	445.432
Penerbitan SK Hak/Pengesahan Data Fisik dan Yuridis	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Penerbitan Sertipikat	10.400	10.400	10.400	10.400	10.400	10.400	10.400
Pelaporan	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Jumlah	263.400	229.800	197.160	161.640	127.080	355.476	553.276

Sumber: Petunjuk Teknis Nomor 1069/3.1-100/IV/2018 Tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2018.

Biaya penyuluhan pada peta bidang tanah dan pada sertipikasi hak atas tanah apabila dilakukan pada subyek yang sama dan tahun yang sama hanya boleh direalisasikan salah satu saja. Pada kondisi tertentu yang sangat diperlukan kedua-dua biaya penyuluhan tersebut dapat dicairkan.

Tabel 8
Output Dari Kegiatan PTSL

No	Kluster	Sertipikat
1	Kluster 1/K1	Terbit Sertipikat
2	Kluster 2/K2	Data yuridis dan subyek memenuhi syarat namun terdapat perkara di Pengadilan dan/atau sengketa, dicatat dalam buku tanah.
3	Kluster 3/K3	Data yuridis memenuhi syarat namun subyek tidak memenuhi syarat, dicatat dalam daftar tanah.
4	Kluster 4/K4	Bidang tanah sudah bersertipikat, dengan kondisi perlu penambahan/perbaikan informasi peta.

Sumber: Petunjuk Teknis Nomor 1069/3.1-100/IV/2018 Tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2018.

Berdasarkan tabel di atas, maka diketahui bahwa *output* dari kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terdiri dari 4 Kluster dan biaya pembayarannya adalah:

1. Pembayaran Kluster 1/K1

Dibayarkan untuk seluruh tahapan mulai dari kegiatan penyuluhan, pengumpulan data (alat bukti hak/alas hak), pengukuran bidang tanah, pemeriksaan tanah, penerbitan surat keputusan hak/pengesahan data fisik dan yuridis, penerbitan sertifikat dan pelaporan, sesuai dengan bukti/*evidence* yang ditentukan.

Tabel 9
Pembayaran Kluster 1/K1

URAIAN	PBT		Persertipikatan HAT
	Pihak III	ASN	
Zona I	495.995	325.600	263.400
Zona II	420.510	275.900	229.800
Zona III	345.395	227.600	197.160
Zona IV	266.665	175.800	161.640
Zona V	188.305	125.500	127.080
Zona VI	-	542.000	355.476
Zona VII	-	953.000	553.276

Sumber: Petunjuk Teknis Nomor 1069/3.1-100/IV/2018 Tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2018

Tabel 10
Pembayaran Kluster 2/K2

Uraian	Penyuluhan	Puldadis	PBT		Pemeriksaan Tanah
			Pihak III	ASN	
Zona I	14.000	80.000	495.995	325.600	155.000
Zona II	13.300	68.100	420.510	275.900	134.000
Zona III	12.620	56.540	345.395	227.600	113.600
Zona IV	11.880	43.960	266.665	175.800	91.400
Zona V	11.160	31.720	188.305	125.500	69.800
Zona VI	17.128	50.732	-	542.000	272.430
Zona VII	23.128	69.763	-	953.000	445.432

Sumber: Petunjuk Teknis Nomor 1069/3.1-100/IV/2018 Tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2018.

Berdasarkan tabel di atas, bahwa jumlah tersebut hanya dapat dibayarkan bila didukung dengan dokumen/*evidence* pertanggungjawaban. Contoh: Apabila dalam Kluster 2/K2 tidak ada bukti pemeriksaan tanah maka tahapan ini tidak dapat dibayarkan. Untuk Kluster 2/K2, apabila telah terdapat putusan hukum yang tetap (*inkracht*) atau berita acara penyelesaian sengketa yang ditandatangani oleh para pihak yang bersengketa pada tahun setelah ditetapkan sebagai lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), maka pemenang perkara/sengketa yang ingin mendapatkan sertifikat diwajibkan membayar biaya sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 yang meliputi biaya:

- a. Pendaftaran Tanah;
- b. Kutipan Surat Ukur.

Anggaran Peta Bidang Tanah baik oleh Pihak III maupun Swakelola dapat dicairkan seluruhnya, kecuali biaya penyuluhan apabila pelaksanaannya bersamaan dengan pelaksanaan pensertipikatan hak atas tanah maka dicairkan salah satu.

Tabel 11
Pembayaran Kluster 3/K3

Uraian	Penyuluhan	Puldadis	PBT		Pemeriksaan Tanah
			Pihak III	ASN	
Zona I	14.000	80.000	495.995	325.600	155.000
Zona II	13.300	68.100	420.510	275.900	134.000
Zona III	12.620	56.540	345.395	227.600	113.600
Zona IV	11.880	43.960	266.665	175.800	91.400
Zona V	11.160	31.720	188.305	125.500	69.800
Zona VI	17.128	50.732	-	542.000	272.430
Zona VII	23.128	69.763	-	953.000	445.432

Sumber: Petunjuk Teknis Nomor 1069/3.1-100/IV/2018 Tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2018.

Berdasarkan tabel di atas, bahwa jumlah tersebut hanya dapat dibayarkan bila didukung dengan dokumen/*evidence* pertanggungjawaban. Contoh: Apabila dalam Kluster 3/K3 tidak ada bukti pemeriksaan tanah maka tahapan ini tidak dapat dibayarkan. Untuk Kluster 3/K3, apabila subjek hak telah memenuhi syarat dan ingin mendapatkan sertipikat, pada tahun berikutnya, sepanjang lokasi tersebut ditetapkan sebagai lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan data fisik tidak ada perubahan, maka dapat dilanjutkan sebagai kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), namun apabila tidak memenuhi syarat maka diwajibkan membayar biaya sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 yang meliputi biaya:

- a. Pendaftaran Tanah;
- b. Kutipan Surat Ukur.

Anggaran peta bidang tanah baik oleh pihak III maupun swakelola dapat dicairkan seluruhnya, kecuali biaya penyuluhan apabila pelaksanaannya bersamaan dengan pelaksanaan pensertipikatan hak atas tanah maka dicairkan salah satu.

Pembayaran kondisi 4/K4 yaitu untuk pengukuran bidang tanah yang sudah bersertipikat namun belum terpetakan, alokasi anggaran untuk pengumpulan informasi bidang tanah atau penambahan informasi bidang tanah sebagai berikut:

Tabel 12
Pembayaran Kondisi 4/K4

Uraian	Pengukuran Bidang Tanah (K4 ASN)			Pengukuran Bidang Tanah Pihak III
	Belanja Bahan	Biaya Pengukuran Bidang Tanah	Satuan/bidang	
Zona I	1.702	154.298	156.000	239.400
Zona II	1.220	129.280	130.500	202.200
Zona III	910	105.090	106.000	162.800
Zona IV	418	78.582	79.000	120.400
Zona V	138	52.862	53.000	83.500
Zona VI	1.948	266.052	268.000	-
Zona VII	1.928	480.372	482.300	-

Sumber: Petunjuk Teknis Nomor 1069/3.1-100/IV/2018 Tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2018.

Bidang tanah yang sudah terpetakan dan tidak terdapat penambahan informasi bidang tanah, biaya tersebut tidak dibayarkan. Bidang tanah yang dapat dibayarkan dengan kualitas 4, 5 dan 6 yang terbit sebelum tanggal 1 Januari 2017.

Seluruh tahapan kegiatan PTSL baik K1, K2, K3 dan K4 dapat dibayarkan dengan *evidence* sebagai berikut:

Tabel 13
Tahapan Pembayaran Kegiatan PTSL

No	Tahapan	Bukti/Dokumen Pertanggungjawaban
1	Penyuluhan	Surat Tugas, Berita Acara Kegiatan, Daftar Absensi/Undangan, Laporan Kegiatan dan dokumen terkait lainnya
2	Pengumpulan Data Yuridis	Data alat bukti hak/alas hak
3	Pengukuran Bidang Tanah	Gambar Ukur, Peta Bidang Tanah, Toponimi
4	Pemeriksaan Tanah	Risalah Panitia A/Risalah Tim Ajudikasi
5	Penerbitan Surat Keputusan Hak/Pengesahan Data Fisik dan Yuridis	Surat Keputusan Hak Atas Tanah atau penetapan yang menguatkan hak yang bersangkutan
6	Penerbitan Sertipikat	Buku Tanah dan Sertipikat
7	Pelaporan	Laporan Kegiatan PTSL

Sumber: Petunjuk Teknis Nomor 1069/3.1-100/IV/2018 Tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2018.

Mekanisme pembayaran kegiatan PTSL yang dilakukan secara swakelola, dibayarkan per tahapan kegiatan atau sekaligus diakhir kegiatan, mekanisme pembiayaan dapat melalui UP/TUP atau LS.

1. Pembayaran Menggunakan Mekanisme UP/TUP

Kegiatan PTSL yang dilakukan secara swakelola, maka pembayaran dapat menggunakan Uang Muka Kerja (UMK) pada saat persiapan/sebelum pekerjaan dilaksanakan. UP/TUP dapat diberikan untuk pengeluaran-pengeluaran belanja barang, belanja modal dan belanja lain-lain. UP/TUP yang digunakan sebagai UMK menggunakan mekanisme sebagai berikut:

- a. Pengajuan pembayaran dilaksanakan per tahapan pekerjaan/kegiatan;
- b. Penanggungjawab/Koordinator Kegiatan mengajukan permohonan UMK kepada PPK untuk diterbitkan Surat Perintah Bayar (SPBy) yang ditujukan kepada Bendahara Pengeluaran dengan dilampiri:
 - d. Rencana pelaksanaan kegiatan/pembayaran;
 - e. Rincian kebutuhan dana;
 - f. Batas waktu pertanggungjawaban penggunaan uang muka kerja, dari penerima uang muka kerja.
- c. Atas dasar SPBy, Bendahara Pengeluaran menyerahkan UMK kepada penanggungjawab/koordinator kegiatan selaku penerima UMK;
- d. Penanggungjawab atau koordinator kegiatan wajib menyelesaikan pertanggungjawaban UMK dalam jangka waktu maksimal 5 (lima) hari kerja setelah tahapan kegiatan selesai. Bendahara Pengeluaran dapat memberikan UMK untuk tahapan pekerjaan/kegiatan selanjutnya, apabila

penanggungjawab atau koordinator kegiatan telah menyelesaikan kewajibannya.

2. Pembayaran Menggunakan Mekanisme LS

Pembayaran dengan mekanisme LS dapat ditujukan kepada bendahara pengeluaran/pegawai untuk pembayaran honorarium, perjalanan dinas atas dasar surat keputusan, atau langsung kepada pihak penyedia barang/jasa atas dasar kuitansi/SPK/kontrak. Pembayaran LS kepada bendahara pengeluaran/pegawai untuk suatu kegiatan dapat dilakukan lebih dari 1 (satu) kali. Penanggungjawab atau koordinator kegiatan menyiapkan dokumen pertanggungjawaban kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai berikut:

- a. Belanja Barang/Jasa (ATK/konsumsi/sewa atau lainnya) dilengkapi dengan bukti pembelian/kuitansi/SPK/kontrak serta dokumen pendukung lainnya dan dibayarkan setelah barang/jasa diterima;
- b. Belanja operasional lapang yang digunakan untuk perjalanan dinas/transport/uang saku/uang lapang/biaya petugas desa/biaya lainnya dilengkapi dengan daftar nominatif penerima transport/uang saku/uang lapang/dokumen pendukung lainnya dan dapat dibayarkan sebelum/sesudah perjalanan dinas dilaksanakan;
- c. Belanja honorarium dilengkapi dengan daftar nominatif penerima honor dan dibayarkan kepada pegawai atau pihak lain setelah pekerjaan selesai dilaksanakan.

3. Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) oleh pihak ketiga

Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) khususnya tahapan pengukuran bidang tanah yang dilakukan melalui pihak ketiga merupakan jasa lainnya, dapat dilakukan oleh surveyor kadaster berlisensi, Kantor Jasa Surveyor Kadaster Berlisensi (KJSKB), atau pihak lainnya yang sesuai peraturan perundang-undangan, dengan menggunakan perjanjian/kontrak yang berpedoman pada ketentuan tentang pengadaan barang dan jasa dan peraturan perundang-undangan yang terkait.

Langkah yang harus dilaksanakan untuk persiapan pelaksanaan oleh pihak ketiga sebagai berikut:

- a. Terhadap kegiatan pengukuran, pemetaan dan informasi bidang tanah yang dialokasikan di DIPA Kantor Wilayah BPN, PPK Satuan Kerja Kantor Wilayah BPN agar segera menerbitkan Surat Penunjukan Penyedia Barang dan Jasa (SPPBJ) dan kontrak dengan penyedia.
- b. Terhadap kegiatan pengukuran, pemetaan dan informasi bidang tanah yang direncanakan dialokasikan di DIPA Kantor Pertanahan, PPK Satuan Kerja Kantor Pertanahan agar menerbitkan Surat Penunjukan Penyedia Barang dan Jasa (SPPBJ) dan kontrak dengan penyedia dengan menyebutkan pembebanan pada DIPA di Kantor Wilayah BPN. Klausul kontrak dalam Syarat-Syarat Khusus Kontrak (SSKK) ditambahkan pasal bahwa alokasi DIPA akan direvisi menjadi DIPA Kantor Pertanahan.
- c. Jumlah termin pembayaran agar diatur dalam kontrak minimal 3 (tiga) kali dan maksimal 5 (lima) kali termin. Pada setiap termin pembayaran memperhitungkan pengembalian uang muka.

- d. Setiap hasil pekerjaan dilakukan supervisi oleh satgas fisik selaku pengawas pekerjaan yang berjumlah ganjil dan sekaligus bertindak selaku panitia penerima hasil pekerjaan yang ditetapkan dengan Surat Keputusan KPA.

4. Pengenaan pajak

Pengenaan pajak untuk kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dilakukan secara swakelola diatur yaitu kegiatan penyuluhan, pengumpulan data, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pemeriksaan tanah, penerbitan surat keputusan hak/pengesahan data fisik dan yuridis, penerbitan sertifikat, pelaporan yang merupakan belanja penggandaan, penjilidan, konsumsi dikenakan PPN dan PPh:

- a. Pengenaan pajak untuk nilai transaksi lebih dari Rp. 1.000.000,00 dikenakan PPN sebesar 10%;
- b. Untuk nilai transaksi lebih dari Rp. 2.000.000,00 dikenakan PPN sebesar 10% dan PPh Pasal 22 sebesar 1,5%.

Belanja non operasional lainnya merupakan rangkaian kegiatan yang dibayarkan sekaligus (lumpsum) terdiri dari:

- a. Biaya penyuluhan yang meliputi uang lapang, transport ke lokasi;
- b. Biaya Pengumpulan data yang meliputi transport ke lokasi, uang saku, biaya petugas desa;
- c. Biaya Pengukuran yang meliputi biaya pembantu ukur, transport petugas ukur, uang saku petugas ukur, transport coordinator petugas ukur, uang saku koordinator petugas ukur;
- d. Biaya Pemeriksaan tanah yang meliputi transport ke lokasi.

Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dilakukan oleh pihak ketiga, dikenakan pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% dan Pajak Penghasilan Pasal 23 (PPh Pasal 23) sebesar 2%.

Pembayaran K4 sertipikat yang belum terpetakan dan perlu penambahan informasi bidang tanah sebesar Rp.53.000,00 sisanya sebesar Rp.61.340,00 (Rp.114.340,00-Rp.53.000,00) dioptimalisasi. Apabila pemilik tanah ikut diundang dalam penyuluhan, maka biaya penyuluhan sebesar Rp.10.500,00 dapat dibayarkan.

B. Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri

Menuju terciptanya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah maka diperlukan pondasi hukum yang kuat. Pondasi hukum terkait dengan masalah keagrariaan di Indonesia secara umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).

Pemerintah dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah tersebut memiliki tujuan agar dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Hal ini dikarenakan hasil dari kegiatan pendaftaran tanah berupa penerbitan alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Alat bukti kepemilikan tersebut dapat digunakan untuk membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Sertipikat hak atas tanah merupakan benang merah yang menghubungkan antara kepastian hukum, bidang tanah dan pemegang hak. Pasal 19 ayat (2) huruf (c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa: "Pemberian surat-surat tanda bukti hak (sertipikat) yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat", tetapi hal yang ditegaskan dalam pasal tersebut belum menjamin sepenuhnya kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah., karena sistem pendaftaran tanah Indonesia yang menganut sistem stelsel negatif bertendensi positif, artinya segala apa yang tercantum dalam buku tanah dan Sertipikat hak atas tanah berlaku sebagai tanda bukti yang kuat sampai dapat dibuktikan suatu keadaan sebaliknya yang tidak benar.³³ Disisi lain, pembuktian ketidakbenaran data sebagaimana dimaksud dalam sistem pendaftaran stelsel negatif bertendensi positif memiliki batasan waktu bagi pihak lain yang berkeberatan atas suatu hak yang dipegang oleh pemegang hak atas tanah.

Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa: "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun

³³ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, halaman vi.

tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

Kemungkinan munculnya masalah pertanahan bukan hanya terhadap bidang-bidang tanah yang belum terdaftar saja, bahkan yang sudah terdaftar (bersertipikat) pun masih menyimpan masalah apalagi yang belum atau tidak didaftar.³⁴ Artinya, sertifikat hak atas bidang tanah yang sudah terdaftar juga memungkinkan masih menyimpan segudang masalah baik menyangkut pihak lain (subyek hak lain) maupun menyangkut subyek pemegang hak sebagaimana yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah (dirinya sendiri).

Masalah ketidakpastian hukum sertifikat hak atas tanah menyangkut subyek hak lain (pihak lain) dapat berupa klaim pihak lain menyangkut penguasaan bidang tanah yang tumpang tindih, sertifikat ganda, dan sengketa-sengketa lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis dan bersifat strategis, sedangkan persoalan yang menyangkut antara diri pemegang hak dengan sertifikat hak atas tanah yang dipegangnya (dirinya sendiri), yaitu kerap ditemukannya perbedaan identitas subyek pemegang hak yang tidak sesuai antara yang tertulis di buku tanah atau sertifikat hak atas tanah dengan identitas bukti diri yang asli (Kartu Tanda Penduduk untuk orang perorangan, akta pendirian untuk badan hukum, dan lain sebagainya).

Kadar kepastian hukum sertifikat sebagai tanda bukti hak yang kuat, tidak hanya ditentukan oleh terpenuhinya aturan hukum secara formil, tetapi lebih penting adalah sejauhmana penerapan aturan-aturan secara benar sehingga

³⁴ Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis. 2016, *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju, halaman 7.

substansi hukum terpenuhi. Oleh karena itu alur proses permohonan dan perekaman data fisik dan yuridis, serta subyek hak harus dilaksanakan secara seksama sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan petunjuk pelaksanaan pendaftaran tanah yang berlaku.³⁵

Merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka terdapat dua hal pokok tentang tujuan atau hakikat pendaftaran tanah yang substansinya menjamin kepastian hukum, yakni:

1. Kelompok teknis yang menekankan pada segi-segi teknis operasional, mengenai faktor kepastian obyek yang meliputi luas, letak dan batas-batas tanah.
2. Kelompok yuridis yang terletak pada segi-segi yang bersifat legalitas tanah, mengenai faktor kepastian status hukum bidang tanah yang terdaftar, asal-usul pemilikan dan cara perolehan tanah, serta faktor kepastian subyek hak yang meliputi identitas, domisili kewarganegaraan, dan pihak lain serta beban-beban yang membebaninya.³⁶

Ada dua informasi yang dituangkan dalam sertipikat yaitu:

1. Data fisik yang menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar serta keterangan mengenai bangunan atau bagian bangunan di atasnya, dan kedua, data yuridis, yang menurut Pasal 1 angka 7 P Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, tentang pemegang haknya dan pihak-pihak lain, serta beban-beban lain yang membebaninya.
2. Informasi data di atas yang dituangkan dalam sertipikat adalah merupakan cuplikan atau salinan dari buku tanah. Buku tanah menurut Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data fisik dan data yuridis suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya, sehingga dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah

³⁵ Rahmat Ramadhani, *Jaminan Kepastian Hukum yang Terkandung dalam Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara De Lega Lata, Volume 2, Nomor 1, Januari –Juni 2017 halaman 146.

³⁶ *Ibid.*

dalam kegiatan pendaftaran tanah bertujuan agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak.³⁷

Konstruksi hukum yang ingin dibangun oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam penerbitan suatu sertipikat hak atas tanah yaitu meliputi, kepastian obyek, kepastian hak dan kepastian subyek yang dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Kepastian hukum obyek hak

Penetapan letak tepat bidang tanah merupakan salah satu yang sangat menentukan nilai kepastian hukum hak atas tanah yang terdaftar. Kepastian obyek hak ini meliputi letak dan batas-batas bidang tanah yang dilekati suatu hak di atasnya. Terkait dengan kepentingan tersebut tersedianya peta dasar pendaftaran tanah sangat diperlukan, terutama untuk memastikan letak tepat sebidang tanah yang sudah dilekati suatu hak, serta keberadaan bidang-bidang tanah lainnya, baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar.³⁸

2. Kepastian hukum status tanah

Kajian terhadap status hukum suatu hak atas tanah penting dilakukan untuk menggali tentang jaminan kepastian hukum terhadap sertipikat hak atas tanah yang akan diterbitkan. Ada berbagai macam status hukum atas tanah yang masing-masing status tersebut mengandung hak dan kewajiban kepada pihak yang mempunyainya.³⁹

³⁷ Urip Santoso, *Op. Cit*, halaman 261.

³⁸ Muchtar Wahid. 2018. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah; Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosilogis*. Jakarta: Republika, halaman 127.

³⁹ *Ibid*, halaman 130

3. Kepastian hukum subyek hak

Pembahasan seputar masalah pertanahan memang seakan tidak ada habisnya, hal tersebut sejalan dengan bertambahnya populasi manusia sebagai subjek hukum yang mendongkrak angka kebutuhan akan tanah dan pemanfaatannya, tetapi berbanding terbalik dengan jumlah ketersediaan tanah yang cenderung bersifat statis.

Terwujudnya suatu jaminan kepastian hukum sertipikat hak atas tanah juga dipengaruhi oleh kepastian akan subyek hukum sebagai pemegang hak atas tanah (subjek hak), sebab dari kajian kepastian subyek hak ini setidaknya akan menjawab tentang siapa yang berhak. Kepastian subyek adalah kepastian mengenai siapa yang mempunyai, diperlukan untuk mengetahui dengan siapa yang berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, mengenai ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga, serta untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakan tindakan-tindakan untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.⁴⁰

Terkait dengan hal tersebut, penelitian akan riwayat penguasaan tanah juga merupakan suatu kegiatan yang sangat penting strategis dan hasilnya merupakan faktor penentu kebenaran aspek yuridis dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah. Penelitian terhadap riwayat penguasaan tanah ini setidaknya dituntut untuk dapat menemukan informasi tentang proses penguasaan dan peralihan-peralihannya termasuk pihak-pihak yang menguasai tanah sebelum tanah dikuasai pemohon. Dengan arti kata lain, kepastian subyek hak merupakan upaya untuk

⁴⁰ Rahmat Ramadhani, *Op.Cit*, halaman 151.

membuktikan kebenaran hak yang dimohonkan dilakukan dengan cara menelaah riwayat penguasaan/pemilikan tanah secara runtut dari awal sampai dengan dikuasai/dimiliki oleh si pemohon hak termasuk proses perolehan haknya (baik penguasaan langsung maupun peralihan atau pemindahan hak). Telaah akan hal tersebut ditujukan untuk menemukan adanya itikad baik atau sebaliknya dari pemohon dan hal ini sudah barang tentu juga berefek pada penentuan kadar kepastian hukum sertipikat hak atas tanah.

Kepastian subyek memiliki perananan penting dalam mendudukan dan menunjukkan siapa yang berhak atau tidak dalam penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan suatu bidang tanah. Sehingga untuk melihat secara detail tentang kepastian subyek hak ini, maka unsur-unsur yang penting untuk diteliti ada berkaitan dengan identitas subyek, domisili, pekerjaan, kewarganegaraan dan lain sebagainya.⁴¹

Berdasarkan UUPA, ada 4 (empat) sebab lahirnya tanah hak yaitu; tanah hak yang lahir karena hukum adat, tanah hak yang lahir karena penetapan pemerintah, tanah hak yang lahir karena undang-undang dan tanah hak yang lahir karena pemberian⁴² sedangkan pihak yang dapat ditunjuk sebagai subjek hak untuk memiliki atau menguasai tanah hak, adalah:

1. Perseorangan (*naturlijk person*): baik individu maupun sekelompok individu secara bersama-sama berkewarganegaraan Indonesia maupun berkewarganegaraan asing yang berkedudukan di Indonesia.
2. Badan hukum (*recht person*): meliputi Lembaga Negara, Kementerian, Lembaga Pemerintah Non-Kementrian, Badan Otorita, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, Pemerintah Desa, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Badan

⁴¹ *Ibid*, halaman 152.

⁴² Urip Santoso, *Op. Cit*, halaman 54.

Keagamaan, Badan Sosial, Badan Hukum Asing yang mempunyai Perwakilan di Indonesia, Perwakilan Negara Asing, Perwakilan Badan Internasional, Perseroan Terbatas, dan Yayasan.⁴³

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Penegasan akan hal tersebut dapat dilihat pada Pasal 19 ayat (1) UUPA jo. Pasal 3 huruf (a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang pada intinya tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan dalam rangka mencapai tujuan pendaftaran tanah tersebut di atas, maka akhir dari proses pendaftaran tanah menghasilkan sertifikat hak atas tanah sebagai produk pendaftaran tanah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA jo. Pasal 4 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah yang dilaksanakan di Indonesia memiliki tujuan untuk pemerintah, masyarakat, dan pihak ketiga, tujuan tersebut antara lain:

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dalam bentuk pemberian sertifikat hak atas tanah.
2. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan agar dengan mudah untuk memperoleh data, baik data fisik dan data yuridis yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
3. Terselenggaranya tertib administrasi, baik dalam hal peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik satuan rumah susun yang wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat.⁴⁴

Dasar hukum PTSL yang berlaku saat ini yaitu Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Keputusan Bersama Menteri

⁴³ *Ibid*, halaman 218.

⁴⁴ Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, 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.

PTSL merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan, atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.⁴⁵

Kegiatan ini bertujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat. Asas yang digunakan dalam pelaksanaan PTSL yaitu sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka, serta akuntabel. PTSL yang dilaksanakan oleh Pemerintah pada dasarnya untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan ekonomi negara, selain itu juga untuk mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan akibat tidak adanya alat bukti yang kuat terhadap penguasaan suatu bidang tanah.

Alasan dikeluarkannya beberapa aturan terkait PTSL tersebut dikarenakan jumlah bidang tanah yang ada di wilayah Indonesia sangat luas, sehingga terkait dengan pendaftaran tanahnya diperlukan suatu terobosan supaya dalam mewujudkan tertib administrasi di bidang pertanahan, yang salah satu caranya

⁴⁵ Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

adalah dengan pendaftaran tanah yang akan menghasilkan alat bukti berupa sertipikat dapat dicapai dengan waktu yang tidak terlalu lama.⁴⁶

Salah satu alasan mengapa PTSL ada, guna untuk percepatan pendaftaran tanah, supaya segera dapat terwujud tanah-tanah yang berada di wilayah Indonesia dapat terdaftar. Dalam pelaksanaannya, PTSL membutuhkan peran yang sangat besar, tidak hanya dari panitia yang telah ditunjuk yang berasal dari kantor pertanahan saja, melainkan juga peran dari perangkat desa, serta masyarakat itu sendiri. Masyarakat dapat melakukan kerjasama, ataupun mendukung adanya pelaksanaan kegiatan PTSL yang sedang berlangsung di wilayahnya.⁴⁷

Kota Medan merupakan salah satu kota di Propinsi Sumatera Utara yang mengikuti Program PTSL. Landasan pelaksanaan yang digunakan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Medan dalam melaksanakan Program PTSL telah diatur dalam Permen ATR/BPN No 6/2018. Pasal 4 ayat (4) Permen ATR/BPN No 6/2018 menyebutkan tahapan pelaksanaan PTSL sebagai berikut:

1. Perencanaan;
2. Penetapan lokasi;
3. Persiapan;
4. Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas;
5. Penyuluhan;
6. Pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis;
7. Penelitian data yuridis untuk pembuktian hak;
8. Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya;
9. Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak;
10. Pembukuan hak;
11. Penerbitan sertipikat hak atas tanah;
12. Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan;
13. Pelaporan.⁴⁸

⁴⁶Mira Novana Ardani. *Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum*, Jurnal Gema Keadilan (ISSN: 0852-011) Volume 6, Edisi III, Oktober - November 2019, halaman 272.

⁴⁷*Ibid*, halaman 278.

⁴⁸ Pasal 4 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap,

Setiap kegiatan PTSL ditujukan kepada seluruh obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, baik yang sudah ada tanda batasnya ataupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam kegiatan PTSL. Perencanaan dilakukan oleh setiap kantor pertanahan khususnya Kepala Kantor Pertanahan untuk menetapkan lokasi penyebaran target PTSL yang dikhususkan pada beberapa desa/kelurahan, dan atau kecamatan.

Kriteria untuk penentuan lokasi yaitu ketersediaan anggaran PTSL dalam APBN/APBD, PNBPN, CSR, atau sumber dana lainnya. Penetapan lokasi tersebut lebih diprioritaskan terhadap daerah yang sebelumnya telah melaksanakan Prona dan pertimbangan kemampuan petugas pelaksana PTSL pada masing-masing Kantor Pertanahan.⁴⁹

Setelah perencanaan dan penetapan lokasi, langkah selanjutnya adalah melakukan persiapan. Persiapan tersebut adalah:

1. Harus dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan yaitu terkait sarana dan prasarana pelaksanaan Kegiatan PTSL, seperti alat ukur dan lokasi tempat kerja Panitia Ajudikasi.
2. Sumber daya manusia yang perlu disiapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan menetapkan Panitia Ajudikasi sebagai pelaksana PTSL.
3. Kebutuhan transportasi, PTSL merupakan pendaftaran pertama kali dimana pihak dari Kantor Badan Pertanahan Kota Medan harus datang langsung ke lokasi untuk melakukan pengukuran, sehingga perlu adanya akomodasi untuk mempermudah kegiatan tersebut.
4. Koordinasi dengan aparat pemerintah lainnya. Aparat pemerintah yang berkaitan dengan pelaksanaan PTSL yaitu perangkat kelurahan, dan Pegawai Kelurahan yang juga masuk dalam bagian Panitia Ajudikasi.⁵⁰

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

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

Setelah persiapan selesai, langkah selanjutnya yang dilakukan adalah Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Medan membentuk dan menetapkan Panitia Ajudikasi melalui Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Batu. Kegiatan PTSL Kota Medan diketuai oleh Kepala Seksi Bagian Hubungan Hukum Pertanahan, sebagai Ketua Panitia Ajudikasi yang bertugas dan berwenang untuk memimpin dan bertanggung jawab terhadap seluruh pelaksanaan program kegiatan adjudikasi.⁵¹

Panitia Ajudikasi dalam bertugas juga dibantu oleh Satuan Tugas (Satgas) yang terdiri dari Satgas Fisik, Satgas Yuridis, dan Satgas Administrasi yang akan tetap saling berkoordinasi dengan Panitia Ajudikasi. Ketua Panitia Ajudikasi PTSL Kota Medan, bersama tim melakukan penyuluhan secara bertahap di masing-masing kelurahan yang berpartisipasi dalam PTSL.⁵²

Penyuluhan yang dilakukan tidak hanya melibatkan kantor Badan Pertanahan Kota Medan melainkan turut mengundang pihak kepolisian, kejaksaan, dan perbankan. Tujuan melibatkan pihak-pihak tersebut yaitu agar terjadi keterbukaan dalam pelaksanaan PTSL sehingga tidak ada pihak yang dirugikan. Sasaran penyuluhan yaitu masyarakat yang sudah memiliki atau belum memiliki sertifikat tanah.⁵³

Pengumpulan data fisik dan data yuridis dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dan dalam pelaksanaan PTSL di Kota Medan. Setelah data yuridis sudah

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

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

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

terkumpul, maka pengumpulan data fisik akan dilakukan oleh petugas ukur dari Kantor Badan Pertanahan Kota Medan. Setelah bidang tanah sudah diukur untuk memenuhi data fisik, langkah selanjutnya adalah pembuktian hak dengan melakukan penelitian data yuridis. Penelitian tersebut terdiri dari pemeriksaan riwayat kepemilikan tanah yang dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis. Panitia Ajudikasi Kota Batu akan meneliti terkait riwayat tanah berdasarkan bukti kepemilikan yang telah dikumpulkan oleh peserta PTSL. Tujuan penelitian ini yaitu untuk keperluan pembuktian hak.⁵⁴

Kemudahan dari pendaftaran melalui PTSL yaitu ketika riwayat kepemilikan tanah peserta PTSL tidak lengkap, maka dapat dilengkapi dan dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis bermaterai cukup dengan tentang kepemilikan dan/atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik dari pihak yang bersangkutan. Indikator itikad baik yaitu tidak ada pihak yang keberatan atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa, tidak termasuk aset pemerintah, dan bukan kawasan hutan. Meskipun terdapat kemudahan tersebut, kekuatan pembuktian dari surat pernyataan bermaterai yang dibuat oleh Peserta PTSL sama dengan akta di bawah tangan.

Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan adalah orang terhadap siapa akta di bawah tangan tersebut digunakan diwajibkan membenarkan atau memungkiri tanda tangannya. Ketika tandatangan tersebut dipungkiri, maka hakim harus memerintahkan agar kebenaran akta diperiksa. Namun, ketika tanda tangan diakui oleh yang bersangkutan maka akta di bawah tangan tersebut

⁵⁴ Hasil Wawancara dengan Erni Hasibuan, Kepala Tata Usaha Kantor Badan Pertanahan Kota Medan, Senin 10 Agustus 2020.

mempunyai kekuatan dan menjadi bukti yang sempurna sehingga, dapat disimpulkan bahwa kekuatan pembuktian dari surat pernyataan yang dibuat oleh Peserta PTSL adalah tidak otomatis memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Langkah selanjutnya yaitu pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya. Pengumuman dalam PTSL hanya dilakukan selama 14 hari kalender dan diumumkan di Kantor Panitia Ajudikasi PTSL dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan. Hal ini juga diberlakukan dalam pelaksanaan PTSL di Kota Medan. Lama waktu 14 hari kalender tersebut digunakan untuk diadakannya pengajuan keberatan atau kekuranglengkapan data. Ketika terdapat pihak yang keberatan terhadap data fisik atau data yuridis yang diumumkan tersebut, maka pihak yang keberatan wajib memberitahukan secara tertulis agar segera mengajukan gugatan ke Pengadilan.

Ketentuan 14 hari kalender untuk melakukan pengumuman berbeda dengan ketentuan dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa pengumuman pendaftaran pertama kali secara sistematis dilakukan selama 30 hari kerja. Alasan Pemerintah mempersingkat waktu tersebut karena PTSL merupakan pendaftaran tanah secara massal yang diketahui oleh masyarakat umum dan merupakan kegiatan percepatan pendaftaran tanah antara 4 hingga 6 bulan sejak sosialisasi kegiatan, sehingga pengumumannya lebih singkat dan ketika ada sengketa tanah akan segera diketahui.⁵⁵

⁵⁵ Hasil Wawancara dengan Erni Hasibuan, Kepala Tata Usaha Kantor Badan Pertanahan Kota Medan, Senin 10 Agustus 2020.

Ketika pengumuman selama 14 hari kalender tidak ada pihak yang keberatan atau data sudah lengkap maka hal yang harus dilakukan lagi yaitu penegasan konversi, pengakuan hak, atau pemberian hak. Perbedaan dari ketiga kegiatan tersebut ketika penegasan konversi yaitu diberikan pada bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap atau alat bukti tertulisnya tidak lengkap, tetapi terdapat keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan. Pengakuan hak akan diberikan kepada tanah yang dibuktikan dengan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 tahun secara terus menerus. Sedangkan pemberian hak diberikan kepada tanah yang termasuk tanah Negara dengan mengusulkan secara kolektif oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Tahap selanjutnya yaitu pembukuan hak yang merupakan kegiatan dimana data fisik dan data yuridis yang dibukukan dalam buku tanah yang ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan. Pembukuan hak ini berisikan pembatasan dalam pemindahan hak, penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai, sungai, dan pembatasan penggunaan tanah hak dalam kawasan lindung. Ketika sudah ditandatangani dan sudah memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya, sertipikat hak atas tanah akan diterbitkan dan diberikan kepada masyarakat.

Pendaftaran tanah secara sistematis lebih diutamakan karena mempercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada melalui pendaftaran tanah secara sporadis.⁵⁶ Implementasinya yaitu Program PTSL yang merupakan program percepatan pendaftaran tanah yang terlihat dari aturannya

⁵⁶ FX. Sumarja, 2018, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandar Lampung: Universitas Lampung, halaman 41.

yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia. Kedua aturan tersebut merupakan landasan pelaksanaan PTSL di Indonesia.

Kota Medan yang merupakan salah satu wilayah yang menjalankan program ini juga menggunakan kedua aturan tersebut. Pemerintah menginginkan bahwa seluruh wilayah di Indonesia terdaftar dalam peta tunggal, sehingga seluruh wilayah khususnya di Kota Medan diukur dan didata. Tujuan utama pelaksanaan PTSL yaitu memberikan kepastian hukum kepada masyarakat dalam hal kepemilikan tanah dalam bentuk sertipikat tanah.⁵⁷

PTSL dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang memiliki kepentingan dengan tanah yang dikuasainya tersebut. Kepastian hukum kepemilikan tanah dapat diwujudkan dengan penerbitan sertipikat tanah. UUPA mengatur bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum atas hak-hak atas tanah.⁵⁸ Upaya mewujudkan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah yaitu penerbitan sertipikat tanah. Sertipikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah berupa satu lembar dokumen yang memuat informasi tentang data yuridis dan data fisik yang diperlukan terhadap suatu bidang tanah yang didaftarkan haknya.

⁵⁷ Hasil Wawancara dengan Erni Hasibuan, Kepala Tata Usaha Kantor Badan Pertanahan Kota Medan, Senin 10 Agustus 2020.

⁵⁸ Urip Santoso, *Op.Cit*, halaman 248.

Sertipikat tanah menghubungkan antara kepastian hukum bidang tanah dan pemegang hak. Sifat sertipikat tanah yaitu alat bukti yang kuat, tetapi hal yang ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah belum menjamin sepenuhnya kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Hal ini disebabkan karena sistem pendaftaran tanah yang dianut Indonesia adalah sistem stelsel negatif bertendensi positif sehingga, segala yang tercantum dalam buku tanah dan sertipikat hak atas tanah berlaku sebagai tanda bukti yang kuat sampai dapat dibuktikan suatu keadaan sebaliknya yang tidak benar.⁵⁹

Berdasarkan penelitian ini, bahwa PTSL memberikan kemudahan pada masyarakat untuk memperoleh sertipikat tanah dan Pemerintah akan memiliki peta tunggal terkait tanah di Indonesia. Selain itu, meskipun menyimpangi beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya berkaitan dengan penangguhan pembayaran pajak peralihan (BPHTB dan/atau PPh) dan jangka waktu pengumuman, kegiatan ini tetap memberikan kepastian hukum pada masyarakat dalam penguasaan tanah yang berasal dari kegiatan PTSL. Hal ini disebabkan karena kegiatan PTSL di Kota Medan dilakukan sesuai dengan ketentuan dalam Permen ATR/BPN No 6 Tahun 2018.

Prakteknya dalam pelaksanaan kegiatan PTSL, masih terdapat kendala dan hambatan. Kendala dan hambatan tersebut antara lain:

⁵⁹ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, halaman vi.

1. Rendahnya minat keikutsertaan masyarakat

Rendahnya minat keikutsertaan dari masyarakat ini dapat terlihat ketika petugas dari kantor pertanahan datang ke lokasi yang telah ditetapkan menjadi lokasi PTSL, namun yang ditemukan ketika petugas mengetok pintu rumah warga untuk melakukan sosialisasi, dan disampaikan bahwa tanahnya akan dilakukan pengukuran, orangnya sedang sibuk.⁶⁰

Selain minat masyarakat yang masih rendah terhadap PTSL yang dapat berdampak pada kegiatan pengukuran dan penetapan batas bidang tanah yang akan dilakukan pengukuran, dapat juga berpengaruh kepada sulitnya warga untuk dimintai pembayaran untuk kegiatan pra pendaftaran, seperti materai, biaya penyediaan tanda batas, serta biaya pra pendaftaran tanah lainnya yang sifatnya mendukung untuk dapat dilakukan tahapan pendaftaran tanah selanjutnya, contoh surat keterangan ahli waris, surat kematian, dan sebagainya. Meski, biaya yang harus ditanggung oleh masyarakat pada pra pendaftaran nilainya tidak banyak, dikarenakan biaya tersebut sudah ditetapkan dalam masing-masing kategori per wilayah yang telah diatur dalam peraturan perundangan, seperti pengaturan di keputusan Bersama (SKB) 3 Menteri Nomor 25/SKB/V/2017; Nomor 590-3167A Tahun 2017; Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis.

Kurangnya minat masyarakat untuk mengikuti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini termasuk kendala dalam pelaksanaannya, sebab jika masyarakat sudah ada kemauan sebelumnya maka akan lebih mudah dalam

⁶⁰ Hasil Wawancara dengan Erni Hasibuan, Kepala Tata Usaha Kantor Badan Pertanahan Kota Medan, Senin 10 Agustus 2020.

pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Keinginan mengikuti kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) belum ada, maka panitia yang ditugaskan harus dapat meyakinkan masyarakat bahwa dengan adanya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dapat memberi dampak positif, dan keuntungan bagi masyarakat itu sendiri. Sebagai contoh dapat disosialisasikan bahwa pendaftaran secara sistematis, tidak saja menghasilkan keluaran berupa sertipikat, namun yang terpenting adalah mendaftarkan setiap bidang tanah di Indonesia sekaligus membenahi produk sertipikat yang telah ada sebelumnya, dan menekan sengketa pertanahan. Pada para pemegang haknya dapat diberikan sertipikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang.⁶¹

2. Kendala dan permasalahan terkait dengan bidang yuridis, dan bidang fisik:

Kendala dan permasalahan terkait dengan bidang yuridis antara lain: ⁶²

- a. Terdapat beberapa kantor pertanahan yang belum menyerahkan sertipikat hasil PTSL tahun 2017;
- b. Terdapat beberapa kantor pertanahan yang sertipikat, buku tanah dan surat ukur hasil PTSL tahun 2017 belum ditandatangani;
- c. Terdapat beberapa kantor pertanahan yang sudah cetak surat ukur, namun buku tanah belum dicetak, gambar ukur kosong dan tanda tangan panitia pemeriksaan tanah belum lengkap;
- d. Terdapat Kesalahan Pencantuman Pembatasan Perubahan Penggunaan Tanah dan Pemindahan Hak atas Tanah;

⁶¹ Boedi Harsono, *Op.Cit*, halaman 472

⁶² Hasil Wawancara dengan Erni Hasibuan, Kepala Tata Usaha Kantor Badan Pertanahan Kota Medan , Senin 10 Agustus 2020.

- e. Masih ditemukannya berkas di tahun 2018 yang belum dilengkapi dengan risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas;
- f. Penerbitan keputusan pemberian hak atas tanah sertipikat PTSL 2018 belum sesuai dengan ketentuan;
- g. Kelengkapan dokumen K1 dan K3 belum sesuai dengan ketentuan;
- h. Obyek tanah yang terhutang (BPHTB dan PPh) belum dilakukan pencatatan pada buku tanah dan sertipikat.

Kendala dan permasalahan terkait dengan bidang fisik antara lain:⁶³

- a. Satuan tugas fisik kegiatan PTSL tahun 2018 belum membuat peta kerja sebelum melaksanakan pengukuran bidang;
- b. Masih terdapat pembuatan Gambar Ukur (GU) yang belum lengkap;
- c. Mekanisme kendali mutu kegiatan pengukuran oleh pihak ketiga (KJSKB) belum dilaksanakan sepenuhnya untuk menjamin kualitas hasil pengukuran;
- d. Penetapan jarak bidang tanah yang berbatasan dengan sempadan sungai dan pantai belum memperhatikan jarak yang ditetapkan dalam peraturan perundangan;
- e. Terdapat bidang tanah obyek kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap masuk ke dalam kawasan hutan produksi dapat dikonversi (HPK);
- f. *Ploting* bidang tanah hasil pengukuran Pendaftaran Tanah Sistem Lengkap (PTSL) pada GeoKKP tumpang tindih sebagian dengan bidang tanah lainnya.

Solusi dari kendala dan permasalahan yang kedua ini dapat berasal dari peran serta yang berasal dari dukungan desa, aparat, serta pemerintah daerah

⁶³ Hasil Wawancara dengan Erni Hasibuan, Kepala Tata Usaha Kantor Badan Pertanahan Kota Medan, Senin 10 Agustus 2020.

setempat. Selain itu, dukungan dari stakeholder juga mempunyai peranan yang sangat penting. Dukungan yang berasal dari desa dan aparat seperti pemanfaatan juru ukur tambahan, Bintara Pembina Desa (BABINSA), Bhayangkara Pembina Keamanan dan Ketertiban Masyarakat (Bhabinkamtibmas) serta adanya dukungan kegiatan pengumpulan data fisik (Puldasic) dan pengumpulan data yuridis (Puldadis) dari desa

Dukungan yang berasal dari pemerintah daerah antara lain dapat berupa adanya kebijakan pengurangan atau pembebanan BPHTB dari Pemerintah Daerah, serta dukungan finansial kegiatan pra PTSL dari Pemerintah Daerah. *Stakeholder* juga tak kalah penting untuk memberikan dukungannya. Misalkan dukungan yang berasal dari akademisi, yang dapat berasal dari universitas, dapat ditempuh dengan cara mendorong riset, penelitian dan pengembangan teknologi terkini dalam rangka akuisisi dan pengelolaan data, serta sumber daya manusia secara kualitas, dan kuantitas. Dukungan dari publik, dapat berupa partisipasi yang diberikan masyarakat.

Selain itu dukungan yang berasal dari perusahaan survei dan pemetaan dapat berperan dalam akuisisi data, serta kontrol kualitas dan yang tidak kalah penting dukungan berasal dari kementerian atau lembaga yang dapat berupa saling sinergi dan kerjasama dan tidak menutup kemungkinan juga dapat dilakukan inovasi yang berupa pemetaan partisipatif. Apabila telah dilakukan solusi yang ada, maka diharapkan dapat mewujudkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.

C. Penyelesaian Sengketa dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Kasus pertanahan membedakan yang namanya sengketa, konflik, dan perkara pertanahan. Sengketa tanah merupakan perselisihan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Sementara konflik tanah adalah perselisihan pertanahan baik orang, kelompok, organisasi, badan hukum yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas. Sedangkan, perkara tanah sendiri adalah perselisihan pertanahan yang penanganan perkara dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.⁶⁴

Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan membedakan jenis laporan berdasarkan dua jalan, yakni inisiatif dari kementerian dan pengaduan masyarakat. Mekanisme laporan itu dibedakan masing-masing proses administrasi dan pencatatan penanganan aduan yang masuk.

Pasal 11 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan menyebutkan sengketa atau konflik yang menjadi kewenangan kementerian, dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang antara lain, kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan, dan/atau perhitungan luas, kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat, kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah, kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar, tumpang tindih hak atau sertipikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan. Selanjutnya, kesalahan prosedur

⁶⁴ <https://www.hukumonline.com>, Ini Poin Penting Dalam Peraturan Penyelesaian Kasus Pertanahan, diakses Senin, 3 Agustus 2020.

dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah, kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertipikat pengganti, kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan, kesalahan prosedur dalam proses pemberian izin.

Secara umum, sengketa tanah timbul akibat adanya beberapa faktor, antara lain:⁶⁵

1. Peraturan yang belum lengkap;
2. Ketidaksesuaian peraturan;
3. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia;
4. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap;
5. Data tanah yang keliru;
6. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah;
7. Transaksi tanah yang keliru;
8. Ulah pemohon hak
9. Adanya penyelesaian dari instansi lain, sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

Penyelesaian sengketa tanah di daerah-daerah yang belum berkembang umumnya dilakukan oleh tokoh-tokoh komunitas yang disegani warga setempat yaitu kepala adat, kepala suku, kepala kampung atau kepala marga. Selain itu, peran tokoh komunitas juga membantu untuk menentukan peruntukan serta pengawasan terhadap penggunaan tanah oleh warga setempat. Ini disebabkan

⁶⁵ Hasil Wawancara dengan Erni Hasibuan, Kepala Tata Usaha Kantor Badan Pertanahan Kota Medan , Senin 10 Agustus 2020.

karena kepala/ketua adat setempat umumnya memiliki data tanah yang ada di wilayahnya masing-masing, baik yang menyangkut jumlah, batas maupun penggunaan tanah oleh warga setempat.

Data tanah walaupun jarang yang tertulis, namun kepala/ketua adat yang bersangkutan mengetahui riwayat kepemilikan tanah yang ada di wilayahnya. Pengetahuan tokoh komunitas tentang sejarah penguasaan tanah yang didukung oleh kepercayaan dan solidaritas yang tinggi dari para warganya inilah yang membuat keputusan kepala/ketua adat dalam menyelesaikan sengketa tanah dipatuhi oleh para pihak yang bersengketa.

Secara umum, sengketa pertanahan yang timbul di Indonesia dapat dikelompokkan ke dalam 4 (empat) klasifikasi permasalahan, yaitu permasalahan yang berkaitan dengan:⁶⁶

1. Pengakuan kepemilikan atas tanah;
2. Peralihan hak atas tanah;
3. Pembebanan hak;
4. Pendudukan eks tanah partikelir.

Ditinjau dari subyek yang bersengketa, sengketa pertanahan dapat dikelompokkan ke dalam 3 (tiga) macam yaitu:⁶⁷

1. Sengketa tanah antar warga;
2. Sengketa tanah antara Pemerintah Daerah dengan warga setempat;
3. Sengketa yang berkaitan dengan pengelolaan sumber daya alam.

⁶⁶ Hasil Wawancara dengan Erni Hasibuan, Kepala Tata Usaha Kantor Badan Pertanahan Kota Medan , Senin 10 Agustus 2020.

⁶⁷ Hasil Wawancara dengan Erni Hasibuan, Kepala Tata Usaha Kantor Badan Pertanahan Kota Medan , Senin 10 Agustus 2020.

Kantor Badan Pertanahan Kota Medan tidak ragu untuk menerbitkan sertipikat dari hasil PTSL, karena Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Artinya, semua keterangan yang terdapat dalam sertipikat tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya. Ketika proses PTSL berlangsung hingga diterbitkannya sertipikat, Panitia tidak menemukan masalah. Permasalahan muncul ketika sertipikat telah diterbitkan, maka terhadap sertipikat tersebut masih ada kemungkinan untuk dibatalkan karena ada bukti kepemilikan yang sah sebelumnya. Pembatalan sertipikat juga dapat melalui putusan Pengadilan Negeri.⁶⁸

Praktiknya dalam penyelesaian sengketa tanah tidak hanya dilakukan melalui Pengadilan Negeri (PN), namun juga melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), bahkan tidak jarang penyelesaian sengketa tanah merambah ke wilayah hukum pidana karena dalam sengketa tersebut terkandung unsur-unsur pidana.⁶⁹

Obyek PTSL yang telah diketahui namun telah terjadi sengketa saat proses PTSL berlangsung, maka akan penerbitan sertipikatnya akan ditunda dan sengketanya diselesaikan sesuai dengan kluster tanah tersebut. Ketika obyek tersebut masih dalam jaminan perbankan, maka akan dibuatkan Surat Pernyataan oleh Kantor Pertanahan dengan ditandatangani pemohon, bahwa ketika sertipikat tanah sudah diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Medan akan

⁶⁸ Hasil Wawancara dengan Erni Hasibuan, Kepala Tata Usaha Kantor Badan Pertanahan Kota Medan, Senin 10 Agustus 2020.

⁶⁹ Hasil Wawancara dengan Erni Hasibuan, Kepala Tata Usaha Kantor Badan Pertanahan Kota Medan, Senin 10 Agustus 2020.

diserahkan kepada Bank terkait. Perbankan tidak perlu khawatir apabila obyek jaminannya akan hilang karena program PTSL, melainkan bank akan diuntungkan karena penerbitan sertipikat tanah akan menambah nilai dari tanah tersebut.

Permasalahan-permasalahan yang terjadi lebih kepada persoalan teknis pelaksanaan PTSL. Meskipun persyaratan dalam Program PTSL dapat dikatakan sederhana, namun tetap saja ketelitian Panitia Ajudikasi dalam pengecekan data yuridis dan fisik harus ditingkatkan. Obyek tanah yang ikut dalam program PTSL di Kota Medan ketika terdapat sengketa seharusnya penerbitannya dapat ditunda terlebih dahulu hingga sengketa tersebut selesai. Hal ini akan berkaitan dengan pemberian jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah yang diwujudkan dengan penerbitan sertipikat. Meskipun sertipikat merupakan alat bukti yang kuat dan dapat dibatalkan ketika ada pihak yang menggugatinya, namun ketika hal tersebut dapat dihindari, maka masyarakat dapat memegang sertipikat tersebut dengan tenang dan pemerintah dapat mewujudkan cita-citanya untuk memiliki peta tunggal.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Prosedur pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan sudah berjalan dengan baik dan sesuai berdasarkan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri. Program PTSL dilaksanakan secara rutin setiap tahunnya dan biaya persiapan pelaksanaan (kegiatan penyiapan dokumen, kegiatan pengadaan patok dan materai, kegiatan operasional petugas kelurahan/desa) PTSL untuk kategori III (Sumatera Utara) biayanya Rp. 197.160.- (seratus sembilan puluh tujuh ribu seratus enam puluh rupiah).
2. Kepastian hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri adalah memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dalam bentuk pemberian sertipikat hak atas tanah dan menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan agar dengan mudah untuk memperoleh data, baik data fisik dan data yuridis yang sudah terdaftar terbuka untuk umum serta terselenggaranya tertib administrasi, baik dalam hal peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah.
3. Penyelesaian sengketa dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah apabila ada kesalahan data baik data fisik maupun data yuridis pada saat pengumuman data di desa/kelurahan dapat diperbaiki kembali sebelum dibuatkan sertipikat, tetapi apabila sertipikat telah terbit tetapi didalamnya

ada kesalahan data, maka data yang salah dapat diajukan keberatan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional dan dapat diselesaikan melalui jalur litigasi ataupun non-litigasi, yakni melalui mediasi atau dengan cara Pengadilan Tata Usaha Negara.

B. Saran

1. Harus dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan tentang penyederhanaan prosedur pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan melakukan sosialisasi terhadap masyarakat, memberikan pemahaman secara jelas mengenai syarat dan prosedur pelayanan serta mengajak dan menyuruh untuk melengkapi persyaratan dalam pendaftaran pelayanan PTSL.
2. Sebelum Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan menerbitkan sertipikat hak milik melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berdasarkan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri, maka harus lebih jeli, teliti dalam memastikan keakuratan data subjek, data objek dan status hak atas tanah yang akan diterbitkan sertipikatnya.
3. Sebelum dilakukan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berdasarkan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri, maka Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan meminta pemohon untuk menyelesaikan sengketa tanahnya, mengajak pemohon untuk terbuka terhadap kepemilikan tanahnya, meminta untuk melengkapi persyaratan bebas dari sengketa dan memberikan pemahaman dan penjelasan tentang proses dan syarat pelayanan program PTSL.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Aartje Tehupeiory. 2020. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta: Raih Asa Sukses-Penebar Swadaya Grup.
- Adrian Sutedi. 2016. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- A.P. Parlindungan. 2016. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- ;2014. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju.
- Badriyah Harun. 2017. *Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Bambang Sunggono. 2018. *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Boedi Harsono. 2017. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, edisi revisi Jakarta: Djambatan.
- Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: FH. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Effendi Perangin-Angin. 2016. *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta. Rajawali.
- Eko Yulian Isnur. 2018. *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah dan Tanah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- FX. Sumarja, 2018, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandar Lampung: Universitas Lampung.
- Muchtar Wahid. 2018. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah; Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosilogis*. Jakarta: Republika.
- Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis. 2016, *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.

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

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

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

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

B. Peraturan Perundang-Undangan

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan.

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

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

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

Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

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

Keputusan Bersama Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 Tentang pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

C. Internet

<https://www.hukumonline.com>, Ini Poin Penting Dalam Peraturan Penyelesaian Kasus Pertanahan, diakses Senin, 3 Agustus 2020.

D. Jurnal

Mira Novana Ardani. *Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum*, Jurnal Gema Keadilan (ISSN: 0852-011) Volume 6, Edisi III, Oktober - November 2019.

Rahmat Ramadhani, *Jaminan Kepastian Hukum yang Terkandung dalam Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara De Lega Lata, Volume 2, Nomor 1, Januari -Juni 2017.