



**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS  
LENGKAP (PTSL) DI KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN SIMALUNGUN  
DAN PENGARUHNYA TERHADAP MASYARAKAT  
(Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun)**

**TESIS**

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat  
Memperoleh Gelar Magister Ilmu Kenotariatan (M.Kn)  
Dalam Bidang Ilmu Kenotariatan*



Oleh :

**PAMITRI**  
**NPM : 1620020007**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2018**

## DAFTAR ISI

Kata Pengantar.....	i
Pernyataan.....	iv
Abstrak.....	v
Abstract.....	vi
Daftar Isi.....	vii
<b>BAB I : PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Keaslian Penelitian.....	8
F. Kerangka Teori Dan Konsep.....	9
1. Kerangka Teori.....	9
2. Konsep.....	15
G. Metode Penelitian.....	59
1. Spesifikasi Penelitian.....	60
2. Metode Pendekatan.....	60
3. Lokasi Penelitian.....	61
4. Alat Pengumpul Data.....	62
5. Analisis Data.....	65
H. Sistematika Penulisan.....	66
<b>BAB II : 2.1 GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN.....</b>	<b>67</b>
2.2 Dasar Hukum Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah - Sistematis Lengkap (PTSL).....	68
<b>BAB III : 3.1 FAKTOR-FAKTOR YANG MENJADI HAMBATAN.....</b>	<b>.....</b>
<b>DALAM RANGKA PELAKSANAAN PENDAFTARAN...         TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL).....</b>	<b>115</b>
3.2 Upaya - Upaya yang dilakukan Untuk Mengatasi..... Hambatan - Hambatan Dalam Pelaksanaan PTSL.....	118



## ABSTRAK

### PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SIMALUNGUN DAN PENGARUHNYA TERHADAP MASYARAKAT

(Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun)

Bumi air dan luar angkasa adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi penting guna membangun masyarakat adil dan makmur. Sebagaimana tertera dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Salah satu upaya untuk mewujudkannya adalah dengan melalui pendaftaran tanah seluruh bidang tanah di Indonesia. Pendaftaran tanah yang populer dengan sebutan sertipikat tanah adalah kewajiban pemerintah untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum kepemilikan tanah masyarakat (UUPA Pasal 19 ayat (1)), selain itu sebagai modal peningkatan kesejahteraan hidup masyarakat.

Pendaftaran tanah yang selama ini dilakukan pada umumnya masih bersifat sporadik yang tentunya akan memerlukan waktu yang lama untuk menyelesaikan pendaftaran seluruh bidang tanah di wilayah Indonesia. Oleh karena itu, pemerintah dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 dan kemudian disempurnakan dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Pemerintah memilih menggunakan metode pendaftaran tanah sistematis lengkap sebagai solusi pendaftaran tanah yang lebih efektif dan efisien dan sebagai sarana peningkatan kualitas data pendaftaran tanah di Indonesia. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun, dan hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan PTSL, upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut serta pengaruh PTSL terhadap masyarakat. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris dan penelitian ini bersifat deskriptif analitis.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa dalam pelaksanaan PTSL Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun telah melaksanakan program tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan pemerintah. Tujuan dari PTSL untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil merata dan terbuka serta akuntabel,

sehinggadapatmeningkatkan kesejahteraandankemakmuranmasyarakatakanterwujud.

**Kata Kunci,** *Pendaftaran Tanah SistematisLengkap, PTSL.*

## **Abstract**

The Implementation Of Complete Systematic Land Registration In The Office  
Pertanahan Kabupaten Simalungun And Its Effecton The Community

(Study at the Kabupaten Simalungun Pertanahan Office)

The earth of water and outther space is the gift of the omnipotent God has an impotant function to build a just and prosperous society, as it turns out in the case 33 verse (3) UUD 1945. One of the effort to make happen is through the registration of land all plots of land in Indonesia. Land registration popularly known as land certification is the obligation of the government to guarantee the legal certainty and legal protection of community and ownership (UUPA) aerticle 19 paragrap (1) besides as a capital to improve the welfare of the community.

The registration of land that has been done is generally still sporadic which will certainly need a long time to complete the registration of all fields of land in the territory of Indonesi. Therefore, the government in this matter kementerian Agraria anf Tata Ruang/Head Badan Pertanahan Nasional publish regulations number 35 year 2016 on the acceleration of the implementation of complete systematic land registration whice is then amended by the registration of Kementerian Agraria and Tata Ruang/Head Badan Pertanahan Nasional number 35 year 2016 on the acceration of the implementation of complete systematic land register which is then amended by the regulation of Kementerian Agraria and Tata Ruang/Head BadanPertanahan Nasional number 1 year 2017 th improved by the regulation of Kementerian Agraria and Tata Ruang/Head Badan Pertanahan Nasional number 12 year 2017 about acceleration of systematyc land registration complete.

The government chose to use the systematic land registration method as a more effective and efficient land registration solution and as a means of improving the quality of land registration data in Indonesia. The purpose of this research is to know the implementation of complete systematic land registration implemented in the Kabupaten Simalungun office and obstacles barriers which occurrad in its implementation, effort made to overcome obstacles barriers PTSL. The method of approach used in this researchis empirical juridical and this research is deskriptif analistis.

Based on the result the reserch, it can be concluded that in the implementation of the Pertanahan Kabupaten Simalungun office has implemented the program in accordance with the provision of the government regulation. PTSL objective is to accelerete the provision of legal certainty and legal protection of people's land rights in certain, simple, past, smoothly, safe, equitable, and open and accountable so as to improve the welfar and prosperity of society will be realized.

**Keywords**, complete systematic land registration, PTSL

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Achmad, Ali, 2002, *HukumPertanahan, Seri HukumPertanahan I*, PenerbitPrestasiPustaka, Jakarta;
- Ashshofa, Burhan, 2003, *MetodePenelitianHukum*, PenerbitRinekaCipta, Jakarta;
- Harsono,Boedi,2003, *HukumAgrariaIndonesia SejarahPembentukanUndang-UndangPokokAgraria, Isi danPelaksanaannya*, CetakanKesembilan (EdisiRevisi), PenerbitDjambatan, Jakarta;
- H.B, Sutopo, 1988, *MetodePenelitianKualitatifBagian II*, Penerbit UNS Press, Surakarta;
- Lubis, M Solly, 1994, *FilsafatIlmudanPenelitian*, PenerbitMandarMaju, Bandung;
- Moleong, Lexy J, 2000, *MetodePenelitianKualitatif*, PenerbitRemajaRosadaKarya, Bandung;
- Mudjiono, 1992, *HukumAgraria*, PenerbitLiberti, Jogjakarta;
- Nawawni, Hadari, 1995, *MetodepenelitianBidangSosial*, Penerbit Gajah Mada Press, Yogyakarta;
- Parlindungan, AP, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, PenerbitMandarMaju, Bandung;
- Peranginangin, Efendi, 1994, *HukumAgraria di Indonesia*, Penerbit Raja GrafindoPersada, Jakarta;
- Santoso,Urip, 2005, *HukumAgrariadanHak-HakAtas Tanah*, PenerbitKencana, Jakarta;
- , 2010, *PendaftarandanPeralihanHakatas Tanah*, PenerbitKencana, Jakarta;
- Soekanto, 1986, *PengantarIlmuHukum*, PenerbitUI Press, Jakarta;
- Soemitro, Ronny Hanitijo, 1983, *MetodepenelitianHukum*, PenerbitGhalia, Jakarta;
- Soeroso, 2011, *PengantarIlmuHukum*, PenerbitSinarGrafika, Jakarta;

Zainal, Asikin, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Penerbit Rajawali Press, Jakarta;

### **Undang-Undang**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1960 Tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2017 perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;

Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5/SE/IV/2017, tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;

KUHPerdata

### **Tesis**

Vitri Rahmawati, 2010, *Praktek Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik di Kabupaten Tangerang*;

Siti Prihatin Yulianti, 2008, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis dan Terhadap Tertib Pertanahan. (Studi di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat)*;

Rohiman, 2007, Proses Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui Ajudikasi di Kecamatan Sebrang Ulu I Kota Palembang Berdasarkan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

### **Skripsi**

Zulkifli, 2007, *Status Kepemilikan Hak atas Tanah, pemukiman Nelayan Kelurahan Untia Kecamatan Biringkanaya Makassar*, FH. Hasanuddin, Makassar;

### **Internet**

[www.BPS](http://www.BPS) Kabupaten Simalungun diakses pada tanggal 17 Februari 2018

[www.bpn.go.id](http://www.bpn.go.id) diakses pada tanggal 26 Februari 2018

*Bismillahirrohmanirohim*

Dengan mengucapkan puji dan syukur kehadirat Allah SWT karena atas limpahan Rahmat dan Karunia-Nya sehingga penulisan tesis yang berjudul “***Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun dan Pengaruhnya Terhadap Masyarakat (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun)***” dapat diselesaikan.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat :

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Dr. Agussani, M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Pascasarjana Magister Kenotariatan ini.
2. Direktur Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Dr. Syaiful Bahri, M.AP.
3. Ketua Prodi Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Dr. Adi Mansar, SH, M.Hum.
4. Bapak Dr. H. Surya Perdana, SH, M.Hum selaku Pembimbing I dan Bapak Dr. Ahmad Fauzi, SH, M.Kn selaku Pembimbing II yang dengan penuh perhatian dan kesabaran telah membimbing dan memotivasi penulis sehingga tesis ini selesai.

5. Seluruh Staf Pengajar Bapak dan Ibu Dosen Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Program Studi Magister Kenotariatan.
6. Seluruh Staf Birokrasi Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
7. Secara Khusus dari hati yang terdalam Penulis ucapkan terimakasih kepada Suami tercinta Yudi Irwanda, SST, Ayah dan Ibu, serta Anak-anak Arjuna Pahlevi dan Chila Ayunda Jasmine yang dengan sabar selalu memberikan semangat sehingga tesis ini selesai.
8. Para sahabat tercinta kakak Lely Suharti, Kakak Indri Meiliawati, Kakak Novida Rahayu Harahap, Syurmiyati, adinda Nailun Najmi, para Abangda yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang sama- sama berjuang dalam suka dan duka dalam menyelesaikan tesis ini, semoga persahabatan kita abadi selama-lamanya.
9. Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun beserta para staf.
10. Bapak Kepala Desa Nagori Bah Joga dan Masyarakat Nagori Bah Joga.
11. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini, semoga Allah SWT membalasnya dengan berkali lipat, Amin.

Penulis menyadari adanya segala kekurangan baik dari isi maupun cara penyajiannya. Oleh karena itu penulis bersedia menerima saran dan kritik untuk perbaikan dan penyempurnaannya dikemudian hari. Akhirnya semoga Allah SWT selalu memberikan rahmat dan karunianya kepada kita semua, Amin.

Medan, Maret 2018

PAMITRI

## PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini menyatakan bahwa :

1. Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri dan dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh di suatu gelar di perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengambilannya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagai mana tercantum dalam daftar pustaka.
2. Tidak berkeberatan untuk dipublikasikan oleh Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dengan saran apapun baik sebagian maupun seluruhnya untuk kepentingan akademik.

Medan, Maret 2018

PAMITRI

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan bangsa Indonesia, sehingga setiap kegiatan yang dilakukan oleh sebagian bangsa Indonesia berhubungan dengan tanah, bahkan pada sebagian masyarakat Indonesia tanah dianggap sebagai tolak ukur status sosial seseorang. Perkembangan ekonomi yang pesat saat ini menyebabkan kebutuhan tanah sangat tinggi terlebih tanah yang berada di daerah yang sedang berkembang, karena setiap orang membutuhkan tanah untuk keperluan hidupnya.

Banyaknya kegiatan pembangunan mengakibatkan ketersediaan tanah menjadi sangat terbatas. Hal ini membuat setiap orang yang memiliki tanah akan sangat berhati-hati dan kuat dalam menjaga tanahnya. Mengingat arti pentingnya tanah bagi kelangsungan hidup rakyat maka diperlukan pengaturan yang lengkap dalam hal penggunaan, pemanfaatan, pemilikan dan pembuatan hukum yang berkaitan dengan pertanahan agar terhindar dari persengketaan tanah baik yang menyangkut pemilikan maupun perbuatan - perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya.

Bumi air dan luar angkasa adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi penting guna membangun masyarakat adil dan makmur. Sebagaimana ternyata dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945

bahwa bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Salah satu upaya untuk mewujudkannya adalah dengan melalui pendaftaran tanah seluruh bidang tanah di Indonesia. Pendaftaran tanah yang populer dengan sebutan sertipikasi tanah adalah kewajiban pemerintah untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum kepemilikan tanah masyarakat (UUPA Pasal 19 ayat (1)), selain itu sebagai modal peningkatan kesejahteraan hidup masyarakat.

Perlu kita ketahui bahwa saat ini Indonesia memiliki 126 juta bidang tanah dimana baru sekitar 47 juta bidang tanah yang telah terdaftar (pidato Presiden Joko Widodo pada pembagian sertipikat tanah di Mandailing Natal, Sumatera Utara, pada tanggal 25 Maret 2017)<sup>1</sup> dan sisanya merupakan target pendaftaran tanah bagi pemerintah. Oleh karenanya Presiden Jokowi menargetkan 79 juta tanah dapat disertipikatkan dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) yang mulai dilaksanakan sejak tahun 2017 dengan rincian pada tahun 2017 target 5 juta bidang tanah, tahun 2018 target 7 juta bidang tanah dan tahun 2019 target 9 juta bidang tanah, dan tahun selanjutnya masing-masing 10 juta bidang tanah sehingga tahun 2025 seluruh bidang tanah yang ada di wilayah Republik Indonesia akan terdaftar.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan dengan dua cara yaitu :

---

<sup>1</sup>. <https://news.okezone.com> diakses pada tanggal 11 Februari 2018

### 1. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

### 2. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pendaftaran tanah secara Sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah dalam suatu desa/kelurahan secara individu atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pendaftaran tanah yang selama ini dilakukan pada umumnya masih bersifat sporadik yang tentunya akan memerlukan waktu yang lama untuk menyelesaikan pendaftaran seluruh bidang tanah di wilayah Indonesia. Oleh karena itu, pemerintah dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kapala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 dan kemudian disempurnakan dengan Peraturan Menteri Agraria

dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Pemerintah memilih menggunakan metode pendaftaran tanah sistematis lengkap sebagai solusi pendaftaran tanah yang lebih efektif dan efisien dan sebagai sarana peningkatan kualitas data pendaftaran tanah di Indonesia. Pendaftaran tanah sporadik hanya terbatas pada jumlah masyarakat yang mengajukan permohonan saja, sehingga bidang tanah yang diukur dapat berpencar sesuai data yuridis, tidak mengakomodir adanya peningkatan kualitas pendaftaran tanah bagi tanah-tanah yang telah terdaftar.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 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.

Tujuan dari program PTSL adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil,

merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan<sup>2</sup>.

Kelengkapan alat bukti kepemilikan hak atas tanah adalah syarat utama dalam proses pendaftaran tanah, adapun kegiatan selanjutnya adalah pengukuran dan pemetaan luas, bentuk dan letak bidang tanah, pengumpulan bukti kepemilikan atau penguasaan bidang tanah yang dimiliki masyarakat, pengumuman, kemudian proses pengakuan atau penegasan hak dan pemberian hak atas tanah negara dalam buku tanah, penerbitan dan penyerahan sertipikat, dengan demikian pendaftaran tanah lebih cepat dan transparan karena partisipasi masyarakat lebih tinggi dalam mendukung sertipikat tanah untuk rakyat. Program PTSL dilaksanakan dengan berbagai kemudahan untuk mewujudkan sertipikat tanah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pelaksanaan program PTSL di Kabupaten Simalungun ditargetkan akan menyelesaikan 5 ribu bidang sertipikat. Adapun Desa yang di prioritaskan menjadi desa lengkap adalah desa/nagori Bah Joga, Kecamatan Jawa Maraja Bah Jambi. Adapun pemilihan desa Bah Joga adalah karena desa tersebut terletak ditengah-tengah Perkebunan PTP IV Bah Jambi sehingga merupakan satu hamparan desa yang tertata.

---

<sup>2</sup>.Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 12 Tahun 2017, *tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian atas:

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

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dasar hukum dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dan upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut.
3. Untuk mengetahui pengaruh pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap terhadap masyarakat.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis yaitu:

##### 1. Secara Teoritis

- a. Memberikan sumbangan pemikiran ilmu dalam bidang pertanahan khususnya mengenai pendaftaran tanah sistematis lengkap.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi peneliti selanjutnya yang akan melakukan penelitian yang sama mengenai pendaftaran tanah sistematis lengkap.

##### 2. Secara Praktis

- a. Hasil penelitian ini dapat membantu penulis dalam memahami mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap, hambatan-hambatan yang terjadi dan cara mengatasinya.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pihak yang berwenang atau pihak pelaksana program pendaftaran tanah sistematis lengkap dalam membuat kebijakan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah sistematis lengkap.
- c. Memberikan pengetahuan kepada masyarakat umum dan semua pihak yang berkepentingan mengenai pendaftaran tanah sistematis lengkap.

## E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran kepustakaan yang dilakukan di perpustakaan Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara diketahui bahwa penelitian tesis dengan judul:

**“PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SIMALUNGUN DAN PENGARUHNYA TERHADAP MASYARAKAT.**

(Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun) belum pernah dilakukan penelitian oleh peneliti sebelumnya. Dengan demikian penelitian ini adalah asli dan secara akademis dapat dipertanggungjawabkan.

Ada beberapa penelitian mengenai pendaftaran tanah tetapi permasalahan yang diteliti berbeda yaitu :

1. Tesis dengan Judul “Praktek Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Di Kabupaten Tangerang” oleh Vitri Rahmawati, Universitas Diponegoro tahun 2010. Permasalahan yang diteliti adalah :
  1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara Sporadik di Kabupaten Tangerang?
  2. Bagaimana cara masyarakat melakukan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Tangerang?

3. Apa faktor-faktor yang menjadi penghambat dan pendukung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Tangerang?
2. Tesis dengan judul “Pelaksanaan Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) di Kabupaten Karanganyar” oleh Dian Retno Wulandari, Universitas Diponegoro tahun 2006, permasalahan yang diteliti adalah :
  1. Bagaimana pelaksanaan program PRONA di Kabupaten Karanganyar?
  2. Adakah permasalahan yang dihadapi oleh kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar dalam melaksanakan program PRONA?
  3. Bagaimana upaya penyelesaian yang dilakukan kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar untuk mengatasi permasalahan dalam melaksanakan program PRONA?

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

### **A. Kerangka Teori**

Menurut M Solly Lubis adalah suatu kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis mengenai sesuatu kasus atau permasalahan yang dijadikan bahan perbandingan, pegangan teoritis yang mungkin disetujui ataupun tidak disetujui yang dijadikan masukan dalam membuat kerangka berfikir dalam penulisan<sup>3</sup>. Kerangka teori bertujuan untuk

---

<sup>3</sup>. M.Solly Lubis, Filsafat Ilmu dan Penelitian, Bandung, Mandar Maju, 1994, hal.80

menyajikan cara bagaimana mengorganisasikan dan mengimplementasikan hasil penelitian dengan hasil – hasil terdahulu<sup>4</sup>.

Dalam penelitian ini teori yang digunakan sebagai pisau analisis adalah

1. Teori Perlindungan Hukum
2. Teori Kepastian Hukum,
3. Teori Kesetaraan
4. Teori Penguasaan Negara

Secara umum setiap negara yang menganut paham negara hukum selalu berlakunya tiga prinsip dasar yaitu supermasi hukum (supremacy of law). kesetaraan di hadapan hukum (equality before the lowd) dan penegakan hukum dengan cara tidak bertentangan dengan hukum (due proces of low). Menurut Dicey bahwa berlakunya konsep kesetaraan dihadapan hukum (equality before the law), dimana semua orang harus tunduk pada hukum dan tidak seorangpun berada diatas hukum (above the low)<sup>5</sup>.

Menurut Pasal 1 UUPA ruang lingkup bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air. Permukaan bumi sebagai bagian dari bumi juga disebut tanah, tanah yang dimaksud bukan pengaturan di segala aspek, tetapi hanya mengatur salah satunya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah.

---

<sup>4</sup>. Burhan Ashshofa. 2003, Metode Penelitian Hukum , Jakarta, Rineka Cipta, Cetakan Kedua, hal 23.

<sup>5</sup>. Ibid, 3

Pengertian penguasaan dapat diartikan dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Ada penguasaan ber aspek privat dan ber aspek publik penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan pada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain<sup>6</sup>.

Penguasaan secara yuridis, biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik pada kenyataannya penguasaan fisiknya dikuasai oleh pihak lain. Sebagai contoh seseorang yang memiliki tanah tidak mempergunakan tanahnya sendiri akan tetapi disewakan kepada pihak lain. Dalam hal ini secara yuridis tanah tersebut dimiliki oleh pemilik tanah akan tetapi secara fisik dilakukan oleh penyewa tanah. Penguasaan yuridis ber aspek publik yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 1 UUPA penatagunaan tanah, Pasal 1 sub 2 mendefenisikan penguasaan tanah adalah hubungan hukum antara orang perorangan, kelompok masyarakat atau badan hukum dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki, sesuatu yang boleh, wajib atau

---

<sup>6</sup>. Urip Santoso, Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah (Jakarta: Kencana, 2005) hal. 75

dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah. Menurut Urip Santoso<sup>7</sup> pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah dibagi menjadi dua yaitu :

1. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum
2. Hak penguasaan tanah ini belum dihubungkan yang orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya.

Ketentuan-ketentuan dalam penguasaan atas tanah adalah sebagai berikut :

1. Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan
2. Menetapkan isinya yaitu mengatur apasaja yang boleh, wajib dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya.
3. Mengatur hal-hal mengenai subyeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya dan syarat-syarat bagi penguasaannya.
4. Mengatur hal-hal mengenai tanahnya.
5. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang kongret, hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subyek atau pemegang haknya.

---

<sup>7</sup>. Ibid, 74

Pengertian “penguasaan” dan “menguasai” dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA dipakai dalam aspek publik. Pasal 2 UUPA menentukan bahwa:

1. Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkata tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
2. Hak menguasai dari negara termasuk dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk :
  - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
  - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
  - c. Menentukan dan mengatur hubungan hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
3. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada ayat (2) ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

4. Hak menguasai dari negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantara dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

Teori Kepastian Hukum menurut Jan Michiel Otto mendefinisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu :

1. Tersedianya aturan aturan yang jelas (jernih) konsisten dan mudah diperoleh diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) Negara.
2. Intansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
3. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
4. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berfikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
5. Keputusan peradilan secara kongrit dilaksanakan<sup>8</sup>.

Menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan jalan yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan

---

<sup>8</sup>. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum* (PT.Sinar Grafika: Jakarta 2011)

hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati<sup>9</sup>.

Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat serta pengakuan atas hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya, berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggaran dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut<sup>10</sup>.

Menurut Satjipto Raharjo Perlindungan Hukum adalah pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

### **B. Kerangka Konsep**

Salah satu tujuan pokok berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah untuk mewujudkan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Ada dua upaya untuk mewujudkan kepastian hukum tersebut yaitu :

1. Menyediakan perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas.

---

<sup>9</sup>. Asikin Zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia* ( Rajawali Press: Jakarta).

<sup>10</sup>. Philipus M Hadjon, *Loc Cit*, hlm 25

2. Menyelenggarakan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya dan bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan<sup>11</sup>.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pendaftaran tanah adalah 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-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun dan hak-hak tertentu yang membebaninya.

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan penuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengikat ketentuan Pasal 6<sup>12</sup>. Percepatan pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lain yang setingkat dengan itu.

Hak atas tanah adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16

---

<sup>11</sup>. Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Cet 2 Jakarta, Kencana: 2010) hal 2.

<sup>12</sup>. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 20 ayat (1) *tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria<sup>13</sup>.

Tanah Negara adalah tanah yang tidak dilekati dengan suatu hak atas tanah, bukan merupakan tanah ulayat masyarakat hukum adat, bukan merupakan tanah wakaf, dan/atau bukan merupakan barang milik negara/daerah/BUMN/BUMD<sup>14</sup>.

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<sup>15</sup>.

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya<sup>16</sup>. Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum atau status penguasaan bidang tanah atau satuan rumah susun yang didaftar, pemegang hak atau pihak yang menguasai, dan hak pihak lain serta beban-beban pihak lain yang membebaninya<sup>17</sup>. Buku Tanah adalah

---

<sup>13</sup>. Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 35 tahun 2016 Pasal 1 ayat (3) *tentang Percepatan Pendaftaran Tanah sistematis Lengkap*

<sup>14</sup>. Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 35 Tahun 2016 Pasal 1 ayat (4) *tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap*

<sup>15</sup>. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *tentang Pendaftaran tanah*

<sup>16</sup>. Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 35 Tahun 2016 Pasal 1 ayat (5), *tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap*

<sup>17</sup>. Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 35 Tahun 2016 Pasal 1 ayat (6), *tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap*

dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lain yang setingkat dengan itu<sup>18</sup>. Tanah sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah meliputi bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas dan merupakan objek dari pendaftaran tanah. Jadi yang dimaksud dengan tanah dalam tulisan ini adalah permukaan bumi yang terbatas dan merupakan objek pendaftaran tanah yang mana tujuan akhir dari pendaftaran tanah tersebut adalah untuk mendapatkan kepastian hukum dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah. Tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi ada dibawahnya dan sebagian dari ruang-ruang angkasa yang ada diatasnya dengan pembatasan dalam Pasal 4 yaitu “sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi<sup>19</sup>.

Pendapat tersebut tampak lebih mengarah kepada pengertian agraria menurut hukum Indonesia, sedangkan tanah menurut UUPA

---

<sup>18</sup>.Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 35 Tahun 2016 Pasal 1 ayat (2), *tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap*

<sup>19</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 4 Ayat (2) *tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*

terbatas pada kulit bumi saja, sedangkan air dan ruang angkasa tidak termasuk pada pengertian tanah. Syahrudin Nawi lebih lanjut mengemukakan tentang klasifikasi negara bebas dan tanah negara tidak bebas dengan penjelasan sebagai berikut :

“Jika diatas tanah tidak ada pihak tertentu (orang atau badan hukum) maka tanah itu disebut tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah negara yang bebas (*vrij lands domein*). Kalau diatas tanah itu ada hak pihak tertentu, maka tanah tersebut disebut tanah hak atau tanah negara yang tidak bebas (*onvrij lands domein*). Tanah hak itu juga dikuasai oleh negara, tetapi penguasaannya tidak langsung sebab ada pihak tertentu diatasnya. Bila hak pihak tertentu itu kemudian hapus, maka tanah itu menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Dengan demikian, tanah yang berstatus *onvrij lands domein* dapat menjadi *vrij lands domein* bila hak-hak pihak tertentu yang ada diatasnya menjadi hapus”<sup>20</sup>.

Pernyataan diatas sudah menghubungkan antara tanah dengan hak atas tanah dalam kaitannya dengan Pasal 2 ayat (4) dan Pasal 4 ayat (2) UUPA yaitu hak menguasai atas tanah dari negara, sehingga ada tanah negara yang bebas dan ada tanah negara tidak bebas, tanah hak milik tergolong tanah negara tidak bebas (*onvrij lands domein*). Tanah yang tidak dapat dibuktikan kepemilikannya, dapat diklasifikasikan

---

<sup>20</sup>.Zulkifli. 2007. *Status Kepemilikan Hak atas Tanah, Pemukiman Nelayan Kelurahan Untia Kecamatan Biringkanaya Makassar*, (Skripsi, Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar) hal. 14.

sebagai tanah negara. Ali Achmad Comzah mengemukakan bahwa tanah negara adalah tanah yang tidak dipunyai oleh perorangan atau badan hukum dengan sesuatu hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.<sup>21</sup>

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa Belanda kadaster) suatu istilah teknis untuk semua *Record* (rekaman) menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin "*Capitastrum*" yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti *Cadastre* adalah *Record* (rekaman daripada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan).

*Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari lahan tersebut juga sebagai *continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan dari pada hak atas tanah).<sup>22</sup> Sebelum berlakunya UUPA pendaftaran tanah pada waktu itu hanyalah pendaftaran tanah yang tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat. Pada Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan "untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Untuk menjamin kepastian hukum sebagaimana

---

<sup>21</sup>. Ali Achmad . 2002. *Hukum Pertanahan. Seri Hukum Pertanahan I. Pemberian Hak atas Tanah Negara. Seri Hukum Pertanahan II. Sertifikat dan Permasalahannya*, (Prestasi Pustaka: Jakarta) hal. 1

<sup>22</sup>.A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Bandung: Mandar Maju, 1999) hal 18

dimaksud dalam Pasal 19 (ayat) 1 UUPA diperintahkan untuk dibuatkan suatu aturan pelaksanaannya, maka pada tanggal 23 Maret 1961 diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah sistematis lengkap sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam suatu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu<sup>23</sup>. Pendaftaran tanah sistematis lengkap diutamakan karena melalui cara ini akan mempercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Tetapi karena prakarsanya datang dari pemerintah diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan<sup>24</sup>.

Program pendaftaran tanah sistematis lengkap ini mirip dengan Program Operasi Nasional Agraria atau Prona sebagaimana dimaksud dalam keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981. Dalam program Prona sudah ditetapkan jumlah bidang tanah yang akan diterbitkan sertifikatnya disetiap Desa/Kelurahan sedangkan pendaftaran tanah sistematis lengkap dilakukan terhadap seluruh bidang-bidang tanah

---

<sup>23</sup>.Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 35 Tahun 2016, tentang *Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, Pasal 1.

<sup>24</sup>.Boedi Harsono, *Hukum Agraria Nasional*, (Djambatan: Jakarta, 2008) hal. 475.

yang ada dalam satu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah sistematis lengkap dalam prakteknya belum dapat terlaksana secara maksimal sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 tersebut diatas, karena terdapat hal-hal prinsip dan substantif yang belum diatur. Untuk itu pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Dan disempurnakan dengan keluarnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang mulai diundangkan pada tanggal 14 Agustus 2017.

Ruang lingkup pendaftaran tanah sistematis lengkap sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017, tentang tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah percepatan pelaksanaan program PTSL yang dilaksanakan desa demi desa diwilayah kabupaten dan kelurahan demi

kelurahan diwilayah perkotaan yang meliputi semua bidang tanah di seluruh Wilayah Indonesia.<sup>25</sup>

### **2.1.2 Asas Pendaftaran Tanah**

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 2, Pendaftaran Tanah dilaksanakan berdasarkan asas sebagai berikut :

#### **1. Asas Sederhana**

Asas Sederhana yang dimaksud yaitu agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama pemegang hak atas tanah.

#### **2. Asas Aman**

Asas Aman yang dimaksud yaitu untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum sesuai pendaftaran tanah itu sendiri. Sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 “sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

#### **3. Asas Terjangkau**

---

<sup>25</sup> Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 12 Tahun 2017, tentang *Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, Pasal 2 ayat (2).

Asas terjangkau yang dimaksud yaitu keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan. Sebagaimana dimaksud dalam UUPA Pasal 19 ayat (4) “ dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

#### 4 Asas Muktahir

Asas Mutahir yang dimaksud yaitu alat yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari. Tugas kantor pertanahan sebagai sumber informasi/data, juga melakukan pendaftaran awal yang disebut sebagai *Recording of Title* dan dilanjutkan dengan *Continous Recording*, artinya pendaftaran tersebut secara terus menerus berkesinambungan artinya selalu dimuktahirkan<sup>26</sup>.

---

<sup>26</sup>AP Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia (Mandar Maju: Bandung, 1999) hal 78

## 5 Asas Terbuka

Asas terbuka yang dimaksud yaitu masyarakat dapat dengan mudah memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Data tentang obyek maupun subyek hak atas tanah.

### **2.1.3 Tujuan Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah berisikan sejumlah dokumen yang akan penulis teliti, merupakan sejumlah rangkaian dari proses yang mendahuluinya sehingga suatu bidang tanah terdaftar dan demikian pula prosedur apa yang harus dilaksanakan dan demikian pula hal-hal yang menghalangi pendaftaran tersebut ataupun larangan-larangan bagi para pejabat yang bertanggungjawab dalam pendaftaran tanah tersebut. Pendaftaran ini melalui ketentuan yang sangat teliti dan sangat terarah sehingga tidak mungkin asal saja, terlebih lagi bukan tujuan pendaftaran tersebut untuk sekedar diterbitkannya sebuah sertipikat saja.

Sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 tujuan pendaftaran tanah meliputi :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tanah tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi :
  1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah

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

Adapun mengenai kepastian hukum yang dimaksud adalah meliputi :

- a. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakan pemegang hak atas tanah tersebut dengan kepastian subyek hak atas tanah.
- b. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah, kepastian mengenai data fisik tanah.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 3 tujuan pendaftaran tanah adalah :

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.

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan<sup>27</sup>.

Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 adalah untuk percepatan 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 Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 12 Tahun 2017 tujuan dari program PTSL adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.

#### **2.1.4 Sistem Pendaftaran Tanah**

Terdapat beberapa sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh beberapa Negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah yaitu sebagai berikut:

##### **a. Sistem Torrens**

---

<sup>27</sup>. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 3 *tentang Pendaftaran Tanah*

Pendaftaran tanah di Indonesia dikatakan menggunakan sistem Torrens, Sir Robert Torrens seorang pejabat bea cukai terkesan sekali atas sistem pemilikan dan saham atas kapal sebagaimana yang diatur oleh English Merchant's Shipping Act. Ketika ia ditunjuk sebagai pejabat pendaftaran dari suatu badan pertanahan guna pembuatan akta peralihan, ia dihadapkan pada sebuah masalah alas hak untuk tanah, atas keragu-raguan dan ketidakpastian maka dia menerima pola-pola dari merchant's Shipping Act dengan modifikasi untuk suatu undang-undang pendaftaran tanah. Ketika dia menjadi anggota First Colonial Ministry dari Propinsi South Australia, Torrens mengambil inisiatif untuk memproduksi pendaftaran tanah yang di Australia terkenal sebagai Real Property Act Nomor 15 Tahun 1857-1858.

Sistem ini kemudian dikenal dengan system Torrens atau Torrens System. Cita dasar dari system tersebut bahwa mana seseorang mengklaim sebagai pemilik fee simple baik karena undang-undang atau sebab lain karena mengajukan suatu permohonan agar lahan yang bersangkutan diletakan atas namanya. Permohonannya ini kemudian diteliti oleh Barister and Conveyancer yang terkenal sebagai examiner of titel (pemeriksaan alas kan), dan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 disebut panitia tanah A/B, atau Panitia Ajudikasi oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Ada beberapa keuntungan dari system Torrens antara lain :

1. Menetapkan biaya-biaya yang tidak dapat diduga sebelumnya
2. Meniadakan pemeriksaan yang berulang-ulang
3. Meniadakan kebanyakan rekaman
4. Secara tegas menyatakan dasar haknya.
5. Melindungi terhadap kesulitan-kesulitan yang tidak tersebut dalam sertipikat.
6. Meniadakan (hampir tak mungkin) pemalsuan.
7. Meniadakan alas hak pajak
8. Memberikan suatu alas hak yang abadi, oleh karenanya negara menjaminnya tanpa batas.

Disamping itu keuntungan dari sistem ini antara lain

1. Ketidakpastian diganti menjadi kepastian
2. Shilling dan waktu penyelesaian dari bulanan menjadi harian
3. Ketidakjelasan dan berbelitnya uraian menjadi singkat, jelas.
4. Persetujuan-persetujuan disederhanakan sedemikian rupa, sehingga setiap orang akan dapat sendiri mengurus kepentingannya.
5. Penipuan sangat dihalangi
6. Banyak hak milik atas tanah yang berkurang nilainya karena ketidakpastian hukum hak atas tanah telah dikembalikan kepada nilai yang sebenarnya.

7. Sejumlah proses-proses (prosedur) dikurangi dengan meniadakan beberapa hal.

Adapun sistem tanah menurut Torrens ini merupakan alat bukti pemegang hak atas tanah yang paling lengkap serta tidak bisa untuk diganggu gugat.

#### **b. Sistem Positif**

Sistem positif dilaksanakan di Jerman dan di Swiss, menurut sistem positif ini suatu sertipikat tanah yang diberikan itu adalah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. ciri pokok sistem ini adalah bahwa pendaftaran tanah menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah, kendatipun ia bukan pemilik tanah yang berhak atas tanah tersebut. Sistem positif memberikan kepercayaan yang mutlak kepada buku tanah.

Pejabat-pejabat balik nama dalam sistem ini memainkan peranan yang sangat aktif. Mereka menyelidiki hak atas tanah yang dipindahkan itu dapat untuk didaftarkan atau tidak. Menyelidiki identitas para pihak wewenangnya dan apakah formalitas-formalitasnya yang disyaratkan untuk itu telah terpenuhi ataukah tidak. Menurut sistem positif ini hubungan hukum antara hak dari orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan

pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan.Kebaikan dari sistem positif adalah:

1. Adanya kepastian dari buku tanah
2. Peranan aktif dari pejabat balik nama tanah.
3. Mekanisme kerja dalam penerbitan sertipikat tanah mudah dimengerti oleh orang awam.

Dengan demikian sistem positif ini memberikan jaminan yang mutlak terhadap buku tanah, kendatipun ternyata pemegang sertipikat bukanlah pemilik tanah yang sebenarnya. Oleh karena itu pihak ketiga yang beritikad baik berdasarkan bukti tersebut menurut sistem positif ini mendapat jaminan mutlak walaupun ternyata bahwa segala keterangan yang tercantum dalam sertipikat tanah tersebut adalah tidak benar. Adapun kelemahan dari sistem positif ini adalah :

1. Peranan aktif pejabat balik nama tanah akan memakan waktu yang lama.
2. Pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya oleh karena kepastian dari buku tanah itu sendiri.
3. Wewenang pengadilan diletakan dalam wewenang administratif.

### **3. Sistem Negatif**

Menurut sistem negatif ini ialah bahwa segala apa yang tercantum di dalam sertipikat tanah dianggap benar sampai

dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) dimuka pengadilan. Adapun asas peralihan hak atas tanah menurut sistem ini adalah asas *MemoPlus Yuris* yakni melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui pemegang hak yang sebenarnya.

Ciri pokok sistem negatif adalah bahwa pendaftaran tanah tidaklah menjamin bahwa nama-nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat untuk dibantah jika nama yang terdaftar bukanlah pemilik sebenarnya. Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak pemberi hak sebelumnya, perolehan hak tersebut merupakan mata rantai perbuatan hukum dalam pendaftaran hak atas tanah. Ciri pokok dari sistem negatif ialah bahwa pejabat balik nama tanah berperan pasif artinya pejabat yang bersangkutan tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dari surat-surat yang diserahkan kepadanya.

Kebaikan dari sistem negatif ini adalah adanya perlindungan kepada pemegang sejati. Kelemahan sistem ini adalah :

1. Peranan pasif pejabat balik nama tanah yang menyebabkan tumpang tindihnya sertipikat tanah.
2. Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertipikat tanah sedemikian rupa sehingga kurang dimengerti oleh orang awam.

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah kepada pemerintah telah diletakan suatu kewajiban untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia. Dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA yang merupakan dasar hukum pokok pendaftaran tanah dapat kita ketahui dengan didaftarkannya hak-hak atas tanah maka akan diberikan sertipikat tanah tanda bukti pemegang hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kata “kuat” dalam pengertian Pasal 19 ayat (2) huruf C ini berarti sertipikat tanah yang diberikan itu adalah “Tidak Mutlak” dan membawa akibat hukum bahwa segala apa yang tercantum didalamnya adalah dianggap benar sepanjang tidak ada yang dapat membuktikan keadaan yang sebaliknya yang menyatakan sertipikat itu adalah tidak benar. Jika dihubungkan dengan pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA dengan sistem-sistem dari pendaftaran tanah yang telah tersebut diatas, maka akibat hukum dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA tersebut sebagaimana yang tersebut dalam sistem negatif. Dengan kata lain sistem pendaftaran tanah yang dianut UUPA adalah sistem negatif yang bertendensi positif.

### 2.1.5. Dasar Hukum Pengaturan Pendaftaran Tanah

Dasar hukum dalam pelaksanaan yaitu:

1. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Ayat (1) untuk menjamin kepastian hukum dari pemerintah diadakan pendaftaran diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah.

Ayat (2) pendaftaran tersebut dalam ayat (1) meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas dan peralihan hak tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ayat (3) pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas social ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria.

Ayat (4) dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran yang dimaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan

bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

2. Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Ayat (1) Hak milik demikian pula setiap peralihan hapusnya dan pembenahannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Ayat (2) pendaftaran yang dimaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebasan tersebut.

3. Pasal 32 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Ayat (1) hak guna usaha termasuk syarat-syarat pemberiannya demikian pula setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftar menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dengan Pasal 19

Ayat (2) pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan dan hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

4. Pasal 38 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Ayat (1) Hak Guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya demikian pula setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftar menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dengan Pasal 19.

Ayat (2) pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan dan hapusnya hak guna bangunan, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 19 UUPA merupakan perintah untuk melakukan pendaftaran tanah yang ditunjukkan kepada pemerintah, sedangkan Pasal 23, 32 dan 38 UUPA merupakan perintah untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah yang ditunjukkan kepada para pemegang hak yang bersangkutan agar mereka memperoleh kepastian tentang hak mereka tersebut<sup>28</sup>.

4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

5. Peraturan Menteri Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah ini merupakan

---

<sup>28</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Nasional*, (Djambatan: Jakarta, 1989) hal 11-16

peraturan lanjutan dari Pasal 12,23,32 dan 38 UUPA yang mengatur pendaftaran tanah secara terperinci dan disempurnakan lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 serta disusul dengan diundangkannya beberapa Peraturan Menteri Dalam Negeri sebagai peraturan pelaksanaannya<sup>29</sup>.

6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
7. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
8. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

#### **2.1.6. Objek Pendaftaran Tanah**

Menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, obyek pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :

---

<sup>29</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Nasional*, (Djambatan: Jakrta, 1998) hal 11-16

1. Hak Milik (Pasal 20 ayat 1 UUPA)
2. Hak Guna Usaha (Pasal 28 ayat 1 UUPA)
3. Hak Guna Bangunan (Pasal 35 ayat 1 dan ayat 2 UUPA)
4. Hak Pakai (Pasal 41 ayat 1 UUPA)
5. Tanah Hak Pengelolaan
6. Tanah Wakaf
7. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
8. Hak Tanggungan (UU No. 4 Tahun 1996)
9. Tanah Negara (Pasal 1 angka 3 PP 24 Tahun 1997)

Menurut Permen ATR/KBPN Nomor Nomor 35 Tahun 2016 obyek pendaftaran Tanah meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah hak, tanah asset pemerintah Daerah, tanah BUMN/BUMD tanah desa, tanah negara, tanah masyarakat hukum adat, termasuk kawasan hutan dan bidang tanah lainnya.

Pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 ada pembaharuan dalam obyek PTSL yaitu :

Pasal 3 ayat (1) PTSL dilaksanakan untuk seluruh obyek pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia.

ayat (2) Obyek PTSL sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi seluruh bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak, baik

merupakan bidang tanah aset pemerintah/pemerintah daerah, tanah badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah, tanah desa, tanah negara, tanah masyarakat hukum adat, kawasan hutan, tanah obyek landerform, tanah transmigrasi dan bidang tanah lainnya.

Ayat (3) Obyek PTSL sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) meliputi baik bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan PTSL.

#### **2.1.7. Hak Penguasaan atas Tanah Pada Umumnya**

Dalam Hukum Pertanahan Nasional diatur bermacam-macam hak penguasaan atas tanah, antara lain:

##### **a. Hak Milik**

Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur tentang hak milik yang merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan

mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Dari defenisi di atas dapat disimpulkan bahwa hak milik mempunyai unsur-unsur .<sup>30</sup>

- a. Turun-temurun yang artinya hak milik tidak hanya berlangsung selama hidupnya orang yang mempunyai, tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemiliknya meninggal dunia.
- b. Terkuat menunjukkan Jangka waktu
- c. Hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti
- d. Terpenuhi artinya Hak milik yaitu memberikan kewenangan pada yang punya hak, yang paling luas jika dibandingkan dengan hak lain.
  - a. Hak milik bisa merupakan induk daripada hak-hak lainnya artinya, seorang pemilik tanah bisa memberikan tanah kepada orang lain dengan hak-hak yang kurang daripada hak milik : menyewakan, membagi hasil, menggadaikan dan sebagainya.
  - b. Hak milik tidak berinduk kepada hak atas tanah lain, karena hak milik adalah hak yang paling penuh.
  - c. Hak milik dilihat dari segi peruntukannya terbatas.

Hak milik dapat terjadi karena :<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, (Raja Grafindo Persada: Jakarta, 1994) hal 236.

1. Berdasarkan hukum adat, biasanya dengan jalan membuka tanah artinya, membuka hutan untuk dijadikan lahan pertanian.
2. Penetapan Pemerintah, misalnya pemberian tanah kepada warga transmigran.
3. Ketentuan Undang-undang.

Hak milik hanya boleh dipunyai oleh Warga Negara Indonesia, baik sendiri maupun bersama dengan orang lain. Badan hukum tidak boleh memiliki tanah dengan orang lain. Badan hukum tidak boleh memiliki tanah dengan status hak milik, kecuali yang ditunjuk berdasarkan Peraturan Pemerintah.<sup>32</sup> Badan hukum yang dapat mempunyai tanah dengan tanah hak milik dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 adalah :

- a. Bank-bank yang didirikan oleh negara
- b. Perkumpulan-perkumpulan koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri

Hak milik dapat beralih karena :<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup> Mudjiono, *Hukum Agraria*, (Liberty: Jogjakarta, 1992). hal 9

<sup>32</sup> Effendi Perangin, *Op.cit*, hal 240

<sup>33</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Nasional*, (Djambatan: Jakarta, 1994, cetakan ke-5) hal. 259

1. Pewarisan tanpa wasiat
2. Pemindahan hak: jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat, hibah wasiat.

Hak milik dapat hapus karena :

1. Tanahnya jatuh pada negara, hal ini disebabkan :
  1. Karena pencabutan hak
  2. Karena penyerahan sukarela dari pemiliknya
  3. Karena tanah tersebut ditelantarkan
  4. Subyeknya tidak memenuhi syarat, antara lain karena belum cukup umur, di bawah perwalian atau pengampuan, tidak sehat akal.
2. Tanahnya musnah

#### **b. Hak Guna Usaha**

Ketentuan dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA, hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 29 guna perusahaan, pertanian, perikanan dan peternakan. Ada batasan-batasan tertentu untuk hak guna usaha yaitu:

1. Luas tanah minimal 5 hektar dan paling banyak adalah 25 hektar (Pasal 5 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah)
2. Jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang lagi

Untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.

Hak guna usaha dalam Pasal 30 UUPA dapat dimiliki oleh :

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

Seperti halnya ketentuan dalam Pasal 31 UUPA, hak guna usaha terjadi karena penetapan pemerintah. Selain itu dapat juga karena konversi.

Untuk peralihan hak guna usaha dapat terjadi karena :<sup>34</sup>

1. Pemiliknya meninggal dunia.
2. Perbuatan hukum tertentu yang sengaja dilakukan, misalnya jual beli, tukar menukar, penyertaan modal, hibah atau legaat.

Hak guna usaha hapus karena ( Pasal 34 UUPA) :

1. Jangka waktunya berakhir.
2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi.
3. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir .
4. Dicabut untuk kepentingan umum
5. Ditelantarkan
6. Tanahnya musah
7. Ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2) UUPA

---

<sup>34</sup> Effendi Perangin, *Op.cit*, hlm 271

### **c. Hak Guna Bangunan**

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun (Pasal 35 UUPA). Yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah (Pasal 36 ayat (1) UUPA) adalah :

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan adalah tanah negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik. Peralihan hak guna bangunan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dapat terjadi karena jual beli, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, hibah dan pewarisan.

Hapusnya hak guna bangunan (Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996) adalah karena :

1. Jangka waktu berakhirnya
2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir karena :
  - a. Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak

- b. Tidak terpenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan.
  - c. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
  4. Dicabut berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961
  5. Ditelantarkan
  6. Tanahnya musnah
  7. Ketentuan Pasal 20 ayat (2)

#### **d. Hak Pakai**

Ketentuan dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA bahwa, hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi kewenangan dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pemerintah atau pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan sewa menyewa/perjanjian pengelolaan tanah. Tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai adalah : tanah Negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik. Hak pakai dapat dimiliki oleh (Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996) :

1. Warga negara Indonesia

2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
3. Departemen, Lembaga Pemerintah non Departemen dan Pemerintah Daerah.
4. Badan-badan keagamaan dan sosial.
5. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
6. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
7. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Hak pakai hanya dapat dialihkan dengan ijin pejabat yang berwenang dan jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.<sup>35</sup>

Terjadinya hak pakai adalah karena :

1. Pemberian dari Pemerintah, mungkin berasal dari tanah yang berlangsung dikuasai oleh negara atau berasal dari tanah yang tadinya adalah dari hak milik yang dilepas/dibebaskan.
2. Karena konversi, antara lain dari hak eigendom kepunyaan Pemerintah Negara Asing yang dipakai untuk membangun tempat tinggal/kantor Kepala perwakilan negara asing itu di Indonesia
3. Karena perjanjian adalah berasal dari tanah hak milik.

---

<sup>35</sup> Mudjiono, *Op.cit*, hal 16

Perjanjian ini dapat dilakukan secara lisan maupun tulisan. Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur jangka waktu hak pakai adalah paling lama 25 (dua puluh lima tahun) dan dapat diperpanjang paling lama 20 (dua puluh tahun).Peralihan hak pakai dapat terjadi karena (Pasal 54 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996): jual beli, tukar menukar, penyertaan modal, hibah dan pewarisan.Mengenai hapusnya hak pakai hampir sama dengan hak atas tanah lainnya yaitu pada Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 :

1. Jangka waktu berakhir
2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
  - a. Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban sebagaimana diatur dalam Pasal 46
  - b. Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak pakai
  - c. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
4. Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961
5. Ditelantarkan

6. Tanahnya musnah

7. Ketentuan Pasal 40 ayat (2)

Pendaftaran tanah sistematis lengkap dilaksanakan untuk seluruh obyek pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia.<sup>36</sup> adapun penggolongan pendaftaran tanah sistematis lengkap yaitu<sup>37</sup>:

1. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam suatu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.
2. Panitia Ajudikasi adalah panitia yang dibentuk dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan untuk melaksanakan kegiatan dalam rangka percepatan proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.
3. Pengumpulan dan penetapan data yuridis adalah kegiatan yang meliputi pemeriksaan tanah, meneliti kelengkapan data/dokumen yuridis, menerbitkan risalah hasil pemeriksaan untuk dijadikan dasar dalam penetapan hak atau penetapan penegasan/pengakuan hak.

---

<sup>36</sup>. Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 1 Tahun 2017, *tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*

<sup>37</sup> Juknis Percepatan PTSL 2017

4. Pengumpul data yuridis adalah seorang aparatur sipil negara dan/atau non aparatur sipil negara yang melaksanakan tugas pengumpulan data yuridis;
5. Satuan Tugas (Satgas) Yuridis adalah terdiri dari paling sedikit 2 Pengumpul data yuridis dan sebanyak-banyaknya 4 Pengumpul data yuridis.
6. Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum atau status penguasaan bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang hak atau pihak yang menguasai, dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.
7. Desa Lengkap adalah desa yang seluruh bidang tanah yang terdapat didalamnya telah didaftarkan di dalam daftar tanah.
8. Subyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah orang atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai peserta pendaftaran tanah sistematis lengkap.
9. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah sengan suatu sistem penomoran.
10. Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan suatu hak atas tanah atau hak pengelolaan, oleh orang perseoranagn atau badan hukum tertentu.
11. Gambar ukur adalah dokumen tempat mencantumkan gambar suatu bidang tanah atau lebih dan situasi sekitarnya serta data

hasil pengukuran bidang tanah baik berupa jarak, sudut, azimuth ataupun sudut jurusan.

12. Peta Bidang Tanah adalah gambar hasil pemetaan satu bidang tanah atau lebih pada lembaran kertas dengan suatu skala tertentu yang batas-batasnya telah ditetapkan oleh pejabat-pejabat yang berwenang dan digunakan untuk pengumuman data fisik.
13. Buku Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.
14. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
15. Sertipikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.
16. Surveyor kadaster berlisensi adalah mitra kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan pertanahan Nasional yang terdiri dari surveyor kadaster dan asisten surveyor kadaster.
17. Komputerisasi kegiatan pertanahan yang selanjutnya disebut KKP adalah aplikasi utama dalam menunjang pelaksanaan

kewenangan , tugas/fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional berbasis teknologi informasi dan komputerasi yang dibangun/dikembangkan mengacu pada alur, persyaratan, waktu, biaya dan kewenangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

18. Ajudikasi pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang dilaksanakan oleh panitia judikasi pendaftaran tanah sistematis lengkap.
19. Obyek pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.
15. Klusterisasi adalah pengelompokan jenis keluaran/output/hasil kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berdasarkan hasil penelitian terhadap data/dokumen yuridis dan fisik yang terdiri dari kluster 1, kluster 2, kluster 3 dan kluster 4.
  - a. KLUSTER 1 (satu) yaitu bidang tanah yang data yuridisnya memenuhi syarat untuk sampai diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya meliputi:
    1. Tanah Milik Adat
      - a. Girik, Pipil, Petuk, Verponding Indonesia atau sebutan lain yang sama/berlaku di daerah setempat atas nama peserta PTSL.

- b. Girik, Pipil, Petuk, Verponding Indonesia atau sebutan lain yang sama/berlaku di daerah setempat bukan atas nama peserta PTSL maka perlu dilengkapi dengan riwayat perolehan tanahnya berupa bukti perolehan tanah di bawah tangan jika perbuatan hukumnya dilakukan sebelum tahun 1997. Akta Peralihan Hak dibuktikan dengan akta PPAT jika perbuatan hukumnya dilakukan setelah tahun 1997. Akta Pembagian/Fatwa/Keterangan Waris, Akta Lelang jika diperoleh melalui lelang.
- c. Girik, Pipil, Petuk, Verponding Indonesia atau sebutan lain yang sama/berlaku di daerah setempat, yang dijadikan dasar permohonan pengakuan hak harus menunjuk lokasi peserta PTSL, kecuali dalam hal terjadi pemekaran wilayah administrasi pemerintahan (desa/kelurahan, kecamatan, kabupaten/kota).
- d. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah sebagaimana Lampiran Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016, berlaku terhadap semua permohonan (dokumen/berkas yuridis yang lengkap/tidak lengkap/tidak ada sama sekali).

- e. Dalam hal tidak terdapat materai didalam surat pernyataan maka berlaku ketentuan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai.
- f. Identitas subyek peserta PTSL harus memenuhi syarat sebagai berikut :
  1. Perorangan Warga Negara Indonesia, berupa KTP atau keterangan identitas lainnya.
  2. Badan Hukum Sosial keagamaan, berupa Akta Pendirian, pengesahan Badan Hukum.
  3. Instansi Pemerintah dan Pemerintah Daerah, berupa peraturan perundangan tentang pembentukan Instansi Pemerintah/ Pemerintah Daerah.
  4. Nazir, berupa KTP atau keterangan identitas lainnya dilengkapi Akta Ikrar Wakaf atau akta pengganti akta Ikrar Wakaf.
- g. Dikuasai dan dimanfaatkan sendiri oleh pemiliknya, baik langsung maupun tidak langsung.
- h. Dalam hal tanah yang diajukan merupakan harta bersama yang belum dibagi/dipisahkan dan dimohon oleh salah satu pihak baik dalam masa perkawinan maupun perceraian maka tetap diterbitkan atas nama suami istri.

i. Hal tersebut angka 8 di atas berlaku mutatis mutandis terhadap harta/boedel waris yang belum terbagi.

1. Girik/Pipil/ Petuk/ Verponding Indonesia atau sebutan lain yang sama/berlaku di daerah setempat yang dipergunakan sebagai alat bukti PTSL yang menunjuk lokasi berbeda dari obyek pendaftaran tanah sistematis lengkap, tidak dapat dipergunakan sebagai dasar pendaftaran tanah dan dokumen/berkas tersebut harus dikembalikan, dan sebagai pengganti adalah Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah sebagaimana lampiran II pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016.

2. Tanah Negara

1. Surat/Dokumen yang menunjukkan bukti penguasaan fisik.

2. Surat/Dokumen sebagaimana huruf a dilengkapi Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah sebagaimana lampiran II pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016.

3. Dalam hal tanah garapan dimanfaatkan oleh pihak lain atas dasar sewa/perjanjian lain harus dibuktikan dengan adanya surat perjanjian sewa/perjanjian lainnya.
  4. Dalam hal tanah yang dimohon dikuasai bersama maka hak tanah dapat diterbitkan atas nama bersama.
  5. Tidak termasuk dalam kawasan hutan.
- b. KLUSTER 2 (dua) yaitu bidang tanah yang data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat namun terdapat perkara di Pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016. Panitia Ajudikasi melakukan langkah-langkah sebagai berikut :
- a. Panitia Ajudikasi Percepatan dapat melakukan pembukuan hak dengan mengosongkan nama pemegang haknya.
  - b. Panitia Ajudikasi Percepatan menerbitkan sertipikat hak atas tanah setelah ada putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan amar putusannya menyatakan salah satu pihak sebagai yang berhak.

- c. Kepala Kantor ATR/BPN menandatangani dan menerbitkan sertipikat apabila putusan Pengadilan yang berkuatan hukum tetap terbit setelah tahun anggaran kegiatan PTSL berakhir, tanpa mengganti buku tanah yang telah ditandatangani Panitia Ajudikasi.
- c. KLUSTER 3 (tiga) yaitu bidang tanah yang data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikat karena:
    - a. Subyek Warga Negara Asing
    - b. Badan Hukum Swasta
    - c. Subyek tidak diketahui
    - d. Subyek tidak bersedia mengikuti pendaftaran tanah sistematis lengkap
    - e. Obyek merupakan tanah P3MB, Prk 5, Rumah Golongan III, Obyek Nasionalisasi, Tanah Ulayat, Tanah Absente.
    - f. Obyek tanah milik adat, dokumen yang membuktikan kepemilikan tidak lengkap, peserta tidak bersedia membuat surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah. Terhadap tanah yang tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikatnya dicatat dalam daftar tanah.
  - d. KLUSTER 4 (empat) yaitu bilamana subyek dan obyek tidak memenuhi syarat untuk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap karena sudah bersertipikat.

1. Periodisasi pelaksanaan kegiatan adalah penjadwalan masing-masing tahapan kegiatan yang diberi tanda dengan bulan kesatu, bulan kedua, ... dst (B.1, B.2,... dst). Penjadwalan dimaksud tidak menggambarkan nama bulan.

Percepatan pelaksanaan PTSL dilakukan dengan tahapan<sup>38</sup>:

1. Penetapan lokasi kegiatan percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap.
2. Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi pendaftaran tanah sistematis lengkap
3. Penyuluhan
4. Pengumpulan dan pengolahan data fisik dan data yuridis bidang tanah
5. Pemeriksaan tanah
6. Pengumuman data fisik dan data yuridis
7. Penerbitan keputusan pemberian hak atas tanah
8. Pembukuan hak atas tanah
9. Penerbitan sertipikat hak atas tanah dan/atau
10. Penyerahan sertipikat hak atas tanah.

Percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap sebagaimana dimaksud dapat dilakukan melalui <sup>39</sup>:

---

<sup>38</sup>.Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 1 Tahun 2017 Pasal 3 ayat (3), *Tentang perubahan atas Permen Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.*

1. Program nasional agraria/program daerah agraria (PRONA/PRODA)
2. Program lintas sektor
3. Kegiatan dari dana desa
4. Kegiatan massal swadaya masyarakat
5. Kegiatan masal lainnya, gabungan dari beberapa atau seluruh kegiatan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai huruf d sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Syarat-syarat untuk menjadi peserta PTSL yaitu sebagai berikut <sup>40</sup>:

- a. Warga Negara Indonesia bagi perorangan
- b. Masyarakat yang termasuk dalam program pemerintah bidang perumahan sederhana.
- c. Badan hukum keagamaan dan badan hukum social yang sesuai antara penggunaan dengan peruntukan tanahnya.
- d. Pegawai negeri Sipil, Tentara Nasional Indonesia atau kepolisian republic Indonesia.
- e. Veteran, Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, Purnawirawan Tentara Nasional Indonesia, Purnawirawan Kepolisian Republik Indonesia, dan suami/Isteri/Janda/Duda veteran/Pensiunan Pegawai negeri

---

<sup>39</sup>. Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 1 Tahun 2017 Pasal 3 ayat (5), *Tentang perubahan atas Permen Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*

<sup>40</sup>. Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 1 Tahun 2017 Pasal 14 ayat (3), *Tentang perubahan atas Permen Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*

Sipil/Purnawirawan Tentara Nasional Indonesia/Puarnawirawan Kepolisian Republik Indonesia.

- f. Instansi pemerintah dan pemerintah daerah untuk melaksanakan tugas dan fungsinya dan tidak bersifat profit.
- g. Nadzir
- h. Masyarakat hukum adat.

Peseta PTSL sebagaimana dimaksud diatas bidang tanahnya hanya dilakukan pendaftaran pada daftar tanah dan daftar lainnya<sup>41</sup>.

Pemerintah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap akan dapat mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum dibidang pertanahan. Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Pemerintah Nomor 35 Tahun 2016.

### **G. Metode Penelitian**

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah. Penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup>. Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 1 Tahun 2017 Pasal 14 ayat (4), *Tentang perubahan atas Permen Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*

<sup>42</sup>. *Ibid*, hal 6

Metode Penelitian adalah cara ilmiah yang dipergunakan oleh peneliti untuk mendapatkan data-data yang dikehendaki, cara ilmiah berarti bahwa kegiatan-kegiatan yang dilakukan dilandasi oleh metode keilmuan yang telah diuji. Untuk menjamin ditemukannya kebenaran ilmiah, metode penelitian memberikan cara-cara kerja yang sangat cermat dan syarat-syarat yang sangat keras. Dengan demikian berarti metode penelitian tidak saja bertujuan memberikan peluang sebesar-besarnya bagi pengetahuan kebenaran yang obyektif, tetapi juga untuk menjaga agar pengetahuan dan pengembangannya memiliki nilai ilmiah yang tinggi<sup>43</sup>.

Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari :

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Berdasarkan latar belakang permasalahan maka penulis dalam tesis ini menggunakan spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analistis. Penelitian yang bersifat deskriptif analistis bertujuan untuk mengukur dan mencermati terhadap fenomena tertentu serta memberikan gambaran mengenai gejala yang menjadi pokok permasalahan yang dibahas sedangkan penelitian yang bersifat deskriptif analistis bertujuan menganalisis masalah yang timbul dalam penelitian.<sup>44</sup> Jadi jelaslah spesifikasi penelitian yang dilakukan bersifat penelitian kualitatif.

---

<sup>43</sup>. Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial* (Gajah Mada Press, Yogyakarta, 1985) hal. 25

<sup>44</sup>. Masri Singarimbun dan Sofyan Efendi, *Metode Penelitian Survei* (Jakarta: LPJES, 1995) hal 10.

## 2. Metode Pendekatan

Ronny Hanitjo Soemitro mengemukakan penelitian hukum dapat dibedakan menjadi<sup>45</sup>.

1. Penelitian hukum normatif atau penelitian hukum doktrinal, yaitu penelitian hukum yang mempergunakan data sekunder.
2. Penelitian hukum empiris atau penelitian hukum sosiologi yaitu penelitian hukum yang mempergunakan data primer.

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penulisan tesis ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, yang bertumpu pada data primer (hasil dari penelitian lapangan). Pendekatan yuridis adalah pendekatan dengan menitikberatkan berdasarkan peraturan dan ketentuan-ketentuan yang ada. Sedangkan pendekatan empiris yaitu pendekatan dilakukan dengan penelitian lapangan dengan melihat serta mengamati penerapan peraturan-peraturan tersebut dalam prakteknya di masyarakat. Pendekatan empiris digunakan mengingat permasalahan yang diteliti mengangkat faktor sosial masyarakat<sup>46</sup>.

## 3. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian dilaksanakan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Simalungun yang beralamat di Jalan Asahan Nomor 39, Pematangsiantar. Penentuan lokasi ini didasarkan pada pertimbangan bahwa Kabupaten Simalungun adalah daerah yang sangat strategis dan

---

<sup>45</sup>.Ronny Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri* (Jakarta: Galia Indonesia, 1998) hal 10

<sup>46</sup>Lexy, J, Moleong, *Metode penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosada Karya) hal 5

masih banyak terjadi permasalahan pertanahan serta masih banyak tanah di daerah tersebut yang belum terdaftar.

#### **4. Alat Pengumpul Data**

Alat pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara :

##### **1. Wawancara/Interview.**

Dengan cara ini penulis melaksanakan komunikasi langsung untuk mendapatkan keterangan yang diperlukan sesuai dengan penulisan. Wawancara/interview merupakan suatu proses tanya jawab secara lisan dimana dua orang atau lebih berhadapan secara fisik. Dalam proses interview ada dua pihak yang menempati kedudukan yang berbeda, satu pihak sebagai pencari informasi/disebut informan/responden<sup>47</sup>. Pengumpulan data dan informasi yang dilakukan dengan cara tanya jawab secara lisan dengan responden yang telah ditentukan dan terkait langsung dengan obyek penelitian diantaranya :

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun.
- b. Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun.
- c. Pangulu Nagori/Desa Bah Joga selaku Desa peserta PTSL

##### **2. Studi Kepustakaan**

Pengumpulan data dengan cara menelaah beberapa literatur serta bacaan-bacaan lain dan bahan-bahan hukum yang masih relevan serta berhubungan dengan obyek penelitian ini.

---

<sup>47</sup>. Ronny Hanitjo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum (Jakarta: Ghalia, 1983) hal

Jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Data Primer

yaitu data yang diperoleh langsung dalam penelitian lapangan dan berkaitan langsung dengan obyek penelitian. Dalam hal ini data diperoleh melalui pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun dan Masyarakat.

b. Data Sekunder

yaitu berbagai referensi yang dapat menunjang penelitian ini melalui bahan-bahan Undang-Undang, kepustakaan, buku-buku dan informasi dari berbagai media guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat bahan hukum yang berkaitan dengan penelitian ini.

Data sekunder berupa bahan-bahan pustaka yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
2. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2017 tentang percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Perubahan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016.
6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
7. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
8. Surat Edaran Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Nomor 5/SE/IV/2017, tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- g. Surat 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, 590-3167A Tahun 2017, 34 Tahun 2017, tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis.

## 5. Analisis Data

Setelah data primer dan data sekunder terkumpul selanjutnya diadakan analisis dengan menggunakan metode deskriptif analisis, yaitu menganalisis segala sesuatu yang dinyatakan responden secara tertulis maupun lisan sehingga hasilnya memberikan data yang seteliti mungkin. Setelah analisis data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Dari hasil tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini sehingga dalam penjelasannya nanti akan diharapkan dapat memperjelas pokok permasalahan.<sup>48</sup>

Analisis data yang digunakan dalam penelitian inia dalah analisis data kualitatif. Analisis data kualitatif sebagai cara penjabaran data berdasarkan hasil temuan lapangan dan studi kepustakaan, data yang diperoleh tersebut dibentuk penyusunan data kemudian dilakukan pengolahan data dan seterusnya diambil kesimpulan untuk digunakan menjawab pokok permasalahan penelitian ini.

---

<sup>48</sup> H.B.Sutopo, *Metode Penelitian Kualitatif, Bagian II*,( UNS Press: Surakarta, 1988)  
hal.37

## **H. SISTEMATIKA PENULISAN**

**BAB I** : Pendahuluan

Pada bab ini diuraikan hal yang menjadi latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian dan Teori, Konsep dan Metode Penelitian.

**BAB II** : Pada bab ini diuraikan hasil penelitian dan pembahasan yaitu Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

**BAB III** : Pada bab ini diuraikan hasil penelitian dan pembahasan yaitu mengenai hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) dan upaya - upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut.

**BAB IV** : Pada bab ini diuraikan tentang Pengaruh pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) terhadap masyarakat.

**BAB V** : Pada bab ini diuraikan tentang pokok-pokok yang menjadi kesimpulan dari penelitian dan saran-saran yang dikemukakan oleh penulis. Pokok-pokok kesimpulan diuraikan secara padat dan ringkas.

## **BAB II**

### **2.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

#### **2.1.1 Letak Geografis Kabupaten Simalungun**

Secara geografis Kabupaten Simalungun terletak diantara  $02^{\circ} 36'$  –  $03^{\circ}18'$  Lintang Utara (LU) dan  $98^{\circ} 32' - 99^{\circ}35'$  Bujur Timur (BT) di sebelah Timur Laut Danau Toba. Bagian barat sebagian terdiri atas dataran tinggi, sebagian daratan pegunungan yang tidak rata, sementara bagian timur dipenuhi lereng bukit dari pinggir Danau Toba sampai dataranrendah ke daerah perkebunan pemerintah pantai timur sumatera. Adapun letak wilayah Kabupaten simalungun berbatasan dengan:

Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Asahan

Sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Karo

Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Serdang Bedagai

Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Toba Samosir

Luas wilayah Kabupaten Simalungun adalah  $4.386.60 \text{ km}^2$  atau sekitar 6,12 % dari luas wilaya Sumatera Utara. Kecamatan yang paling luas adalah Kecamatan Hatonduhan sedangkan yang paling kecil adalah Kecamatan Jawa Maraja Bah Jambi. Penetapan batas-batas Simalungun dengan dengan Tapanuli ditertapkan dalam Staatblad Nomor 604 tahun 1908 sekaligus menetapkan batas wilayah Aceh dengan Karo. Sesuai pengukuran yang dilakukan daerah yang masuk dalam onderafdeeling Simeoloengeon mencakup luas wilayah 441.380 hektar.

Berdasarkan luas wilayah Kabupaten Simalungun dengan jumlah penduduk 849.405 jiwa<sup>49</sup>. Hal ini sangat berpengaruh pada ketersediaan tanah untuk memenuhi kebutuhan hidup masyarakat, karena dengan bertambahnya jumlah penduduk baik migrasi maupun kelahiran menyebabkan kebutuhan masyarakat akan tanah semakin meningkat. Oleh karena itu agar menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum yang merata bagi setiap masyarakat Indonesia diwajibkan agar setiap orang yang memiliki tanah harus mendaftarkan tanahnya.

## **2.2. Dasar Hukum Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).**

Dalam rangka mewujudkan kehadiran negara dibidang pertanahan dengan memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah sebagai bukti hak kepemilikan sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pemerintah berkewajiban menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia, oleh karena itu perlu dilakukan percepatan pendaftaran tanah untuk mengejar presentase tanah terdaftar yang masih dibawah 50 % hingga saat ini. Salah satu cara yang ditempuh oleh pemerintah yang dalam hal ini adalah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional adalah melalui program percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

---

<sup>49</sup>. Badan Pusat Statistik Kabupaten Simalungun Tahun 2015

Tujuan pelaksanaan PTSL yang utama adalah pengukuran dan pemetaan bidang tanah secara sistematis lengkap mengelompok dalam satu wilayah desa/kelurahan lengkap diantaranya <sup>50</sup>:

1. Waktu pelaksanaan relatif lebih cepat dibandingkan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah secara sporadik.
2. Mobilisasi dan koordinasi petugas ukur lebih mudah dilaksanakan
3. Dapat sekaligus diketahui bidang-bidang tanah yang belum terdaftar dan yang sudah terdaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan.
4. Dapat diketahui sekaligus bidang-bidang tanah yang bermasalah dalam suatu wilayah desa/kelurahan.
5. Persetujuan batas yang bersebelahan (asas *contradictoir delimitatie*) relatif lebih mudah dilaksanakan.
6. Dapat memperbaiki/melengkapi peta dasar pendaftaran.

Ruang lingkup percepatan program pendaftaran tanah sistematis lengkap dilaksanakan desa demi desa di wilayah kabupaten dan kelurahan demi kelurahan di wilayah perkotaan yang meliputi semua bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Sebagiman tujuan dari PTSL dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan

---

<sup>50</sup>. [www.bpn.go.id/direktorat](http://www.bpn.go.id/direktorat) *Jenderal Infrastruktur Keagrariaan, Petunjuk Teknis Pengukuran Dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap.*

perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.

Dasar hukum dalam pelaksanaan PTSL yaitu berdasarkan :

1. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Ayat (1) untuk menjamin kepastian hukum dari pemerintah diadakan pendaftaran diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah.

Ayat (2) pendaftaran tersebut dalam ayat (1) meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas dan peralihan hak tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ayat (3) pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas social ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria.

Ayat (4) dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran yang dimaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

2. Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Ayat (1) Hak milik demikian pula setiap peralihan hapusnya dan pembenahannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Ayat (2) pendaftaran yang dimaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebasan tersebut.

3. Pasal 32 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Ayat (1) hak guna usaha termasuk syarat-syarat pemberiannya demikian pula setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftar menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dengan Pasal 19

Ayat (2) pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan dan hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

4. Pasal 38 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Ayat (1) Hak Guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannyademikian pula setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftar menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dengan Pasal 19.

Ayat (2) pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan dan hapusnya hak guna bangunan, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 19 UUPA merupakan perintah untuk melakukan pendaftaran tanah yang ditunjukkan kepada pemerintah, sedangkan Pasal 23, 32 dan 38 UUPA merupakan perintah untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah yang ditunjukkan kepada para pemegang hak yang bersangkutan agar mereka memperoleh kepastian tentang hak mereka tersebut<sup>51</sup>.

---

<sup>51</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Nasional* (Djambatan: Jakarta,1998) hal 11-16

1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
2. Peraturan Menteri Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah ini merupakan peraturan lanjutan dari Pasal 12,23,32 dan 38 UUPA yang mengatur pendaftaran tanah secara terperinci dan disempurnakan lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 serta disusul dengan diundangkannya beberapa Peraturan Menteri Dalam Negeri sebagai peraturan pelaksanaannya<sup>52</sup>.
4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

---

<sup>52</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Nasional* ( Djambatan: Jakarta, 1998) hal 11-16

6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Pada dasarnya sistem administrasi pertanahan (land administration system) adalah pekerjaan yang rumit karena melibatkan berbagai aspek antara lain politik, hukum dan teknologi oleh karena itu program PTSL yang dikerjakan oleh Kementerian ATR/BPN adalah membangun sistem administrasi pertanahan modern yang bertujuan akhir pada pembangunan berkelanjutan untuk memudahkan perencanaan pembangunan Bangsa dan Negara<sup>53</sup>.

Program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) dilaksanakan di seluruh Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten di seluruh Wilayah Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA. Adapun tahapan kegiatan dalam program PTSL meliputi :

#### **2.1.1. Persiapan**

Tahap pertama yang dilakukan dalam persiapan pelaksanaan program PTSL adalah sebagai berikut :

##### **a. Sosialisasi**

Persiapan pertama yang dilakukan dalam pelaksanaan PTSL adalah mengadakan sosialisasi. Sosialisasi ini dilaksanakan pada

---

<sup>53</sup> [www.bpn.go.id](http://www.bpn.go.id)

Bulan Kesatu (B.1) yaitu pada bulan Januari tahun anggaran PTSL. Kantor Pertanahan pada bulan pertama yaitu bulan Januari mengadakan sosialisasi terhadap desa peserta PTSL. Sebelumnya Kantor Pertanahan mengadakan koordinasi kepada Kepala Desa setempat bahwa akan dilaksanakan sosialisasi tentang PTSL kepada masyarakat secara langsung.

b. Penetapan Lokasi dan Jumlah Bidang

Penetapan lokasi kegiatan PTSL ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Penetapan lokasi ini dapat dilakukan dalam satu wilayah desa/kelurahan atau secara bertahap bagian demi bagian dalam satu hamparan.

Penetapan lokasi pelaksanaan program PTSL dilakukan dengan ketentuan anggaran khusus PTSL yang telah dialokasikan dalam APBN/APBD. Selain itu diprioritaskan pada lokasi desa/kelurahan yang ada kegiatan Prona/Proda, dana desa, lintas sektor, massal swadaya masyarakat, corporate social responsibility (CSR) dan/atau program pendaftaran tanah massal lainnya. Atau berdasarkan ketersediaan dana yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk 1 desa/kelurahan PTSL. Ditetapkan dengan memperhatikan ketersediaan peta kerja, ketersediaan dan kemampuan optimal pelaksana PTSL pada masing-masing kantor pertanahan.

Penetapan lokasi pelaksanaan PTSL di Kabupaten Simalungun ditetapkan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun yaitu berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun Nomor : 51/KEP-12.08/VI/2017, tentang Penetapan Lokasi Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun tahun anggaran 2017<sup>54</sup>.

Pelaksanaan PTSL ini memperhatikan apabila volume bidang pada Nagori/Desa yang ditetapkan lebih kecil dari kapasitas jumlah bidang tanah yang dapat dikerjakan oleh panitia, maka panitia tersebut dapat mengerjakan pada beberapa Nagori/Desa. Satgas yang membantu panitia sebagaimana disebutkan diatas dapat dibentuk pada masing-masing Nagori/Desa. Adapun lokasi PTSL yang sudah disiapkan akan ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Setelah lokasi PTSL yang telah ditetapkan terdiri dari beberapa Nagori/Desa, maka diupayakan agar Nagori/Desa yang menjadi obyek PTSL letaknya berdekatan. Hal dipandang perlu guna efisiensi dan efektivitas tercapainya target kinerja PTSL, maka dimungkinkan penyebaran target PTSL dikonsentrasikan pada beberapa Kabupaten/Kota saja dalam satu provinsi. Apabila letak satu Nagori/Desa dengan Nagori/Desa lainnya memerlukan

---

<sup>54</sup>. Sumber Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun.

waktu perjalanan yang panjang, sementara jumlah bidang dalam satu Nagori/Desa tidak memerlukan satgas yuridis maka cukup dibentuk satu panitia dengan 1 pengumpul data yuridis. Jika diperlukan Kepala Kantor Pertanahan dapat melakukan perubahan lokasi yang sudah ditetapkan dan melaporkan ke Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi. Apabila lokasi tanah adalah obyek landreform yang ditetapkan menjadi obyek PTSL maka dengan sendirinya obyek tersebut dikeluarkan dari obyek landreform dan pelaksanaan pendaftaran tanahnya dilakukan melalui mekanisme PTSL. Dalam hal tanah obyek transmigrasi dan konsolidasi tanah yang menjadi obyek PTSL penerbitan sertipikat hak atas tanahnya dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kepala Kantor Pertanahan dapat melakukan perubahan lokasi PTSL yang sudah ditetapkan dalam hal perubahan itu benar-benar diperlukan. Adapun perubahan lokasi PTSL tersebut wajib dilaporkan kepada kantor wilayah ATR/BPN dengan memberikan alasan tentang perubahan dimaksud.

Tabel lampiran Penetapan Lokasi PTSL  
berdasarkan SK No. 51/KEP-12.08/VII/2017<sup>55</sup>

No.	Kecamatan	Semula		Menjadi		Ket
		Desa/Kel	Target	Desa/Kel	Target	
1	Raya	a.Sondi Raya	650	a.Sondi Raya b.Pematang Raya	650 350	
2.	Bandar	a.Pematang Kerasaan Rejo	1.577	a.Pematang Kerasaan Rejo	1.600	
3.	Siantar	a.Silampuyang	674	a.Silampuyang b.Pematang Silampuyang	100 720	Terindi kasi masuk wilayah perkebunan
4.	Gunung Malela	a.Pematang Sahkuda	215	a.Pematang Sahkuda	1.160	
5.	Bosar Maligas	a.Tempel Jaya	1.155	a.Tempel Jaya	1.160	
6.	Jawa Maraja Bah Jambi	-	-	a.Bah Joga	200	
JUMLAH			5.000		5.000	

c. Perencanaan Tenaga Panitia dan Satgas Yuridis

Kepala Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi melakukan inventarisasi jumlah pegawai yang dapat ditugaskan sebagai panitia dan satgas yuridis. Satu Panitia dalam PTSL disebut Panitia Ajudikasi Percepatan berjumlah

<sup>55</sup>. Sumber Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun.

4 orang pegawai Kantor Pertanahan ditambah satu dari Nagori/Desa dan keanggotaannya dapat ditambah sesuai kebutuhan. Untuk pengumpulan data yuridis Panitia Ajudikasi Percepatan dibantu oleh satgas yuridis yang terdiri atas paling sedikit 1 orang Pegawai kantor pertanahan dan 1 orang warga setempat sesuai kebutuhan. Satu Panitia Ajudikasi Percepatan dapat didampingi/dibantu oleh pengumpul data yuridis atau satgas yuridis sesuai dengan volume/target. Satu orang pengumpul data yuridis mempunyai target sebanyak minimal 15 berkas/bidang dalam satu hari kerja. Pengumpulan dan analisis data yuridis diselesaikan dalam satu tahun anggaran dengan memperhatikan jangka waktu tahapan kegiatan. Perbandingan antara kapasitas Panitia Ajudikasi Percepatan dan Satgas Yuridis dengan target volume bidang yang ditentukan.

d. Panitia Ajudikasi Percepatan

Dalam pelaksanaan PTSL di bentuk dan ditetapkan susunan Panitia Ajudikasi Percepatan yang terdiri dari :

1. Ketua panitia merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai kantor pertanahan.
2. Wakil ketua yang membidangi infrastruktur agraria merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai kantor pertanahan yang memahami urusan infrastruktur pertanahan.
3. Wakil ketua yang membidangi hubungan hukum agraria merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai kantor

pertanahan yang memahami urusan hubungan hukum pertanahan.

4. Sekretaris, yang dijabat oleh pegawai kantor pertanahan
5. Kepala Desa/Kelurahansetempat atau seorang Pamong Desa/kelurahan yang tunjuknya.
6. Anggota dapat ditambah dari unsur kantor pertanahan sesuai kebutuhan.

Adapun tugas Panitia Ajudikasi Percepatan sebagai berikut:

- a. Menyiapkan rencana kerja PTSL
- b. Mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada diwilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak dan kuasanya.
- c. Memberikan asistensi terhadap kelengkapan persyaratan bukti kepemilikan tanah sesuai dengan aturan yang berlaku.
- d. Memeriksa kebenaran formal data fisik dan data yuridis alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah.
- e. Mengumumkan data fisik dan data yuridis bidang tanah yang dikumpulkan.
- f. Memfasilitasi penyelesaian sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan.

- g. Mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud dalam huruf e yang akan digunakan sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak serta pendaftaran hak.
- h. Menyampaikan laporan secara periodic dan menyerahkan hasil kegiatan kepada kepala kantor pertanahan.
- i. Melakukan supervisi pelaksanaan dan hasil pekerjaan satuan tugas fisik (satgas fisik) dan satuan tugas yuridis (satgas yuridis).

Pengumpulan data fisik dilaksanakan melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud diatas Panitia Ajudikasi Percepatan PTSL dibantu oleh satgas fisik dan satgas yuridis. Satgas yang membantu Panitia Ajudikasi PTSL dapat dibentuk pada masing-masing desa/kelurahan atau meliputi beberapa desa/kelurahan. Dalam hal diperlukan kepala Kantor Wilayah ATR/BPN dapat menugaskan pegawai dari kantor Pertanahan sebagai satgas fisik atau satgas yuridis untuk membantu pelaksanaan PTSL di kantor Pertanahan lain dalam satu wilayah propinsi.

Adapun Satgas Fisik mempunyai tugas sebagai berikut:

1. Menyediakan peta dasar pendaftaran baik dalam bentuk peta dan/atau citra
2. Pengukuran batas bidang tanah secara kadastral yang dituangkan pada gambar ukur, atas penunjukan pemilik tanah atau kuasanya.

3. Melaksanakan pemetaan bidang tanah pada peta pendaftaran, membuat peta bidang tanah, surat ukur dan peta lainnya.
4. Menjalankan prosedur dan memasukan data dan informasi yang berkaitan dengan data fisik bidang tanah pada aplikasi KKP.
5. Menandatangani gambar ukur, surat ukur dan seluruh peta hasil pengukuran dan pemetaan bidang tanah.

Pengumpulan data yuridis dilaksanakan melalui kegiatan pengumpulan dan pemeriksaan riwayat kepemilikan tanah. Pengumpulan data yuridis dilakukan oleh satgas yuridis dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Adapun tugas Satgas Yuridis sebagai berikut :

- a. Melakukan pengumpulan data yuridis bidang tanah.
- b. Melakukan pemeriksaan bidang-bidang tanah
- c. Melakukan pemeriksaan riwayat kepemilikan tanah.
- d. Membuat daftar bidang-bidang tanah.
- e. Menyiapkan pengumuman mengenai data fisik dan data yuridis bidang tanah
- f. Menginventarisasi keberatan dan mengupayakan penyelesaiannya.
- g. Menyiapkan naskah surat keputusan pemberian hak dan/atau penegasan hak atas tanah.
- h. Menjalankan prosedur dan memasukan informasi yang berkaitan dengan data yuridis pada aplikasi KKP.

i. Membuat laporan pelaksanaan pekerjaan setiap minggu.

e. Pelatihan

Untuk mempersiapkan kelancaran pelaksanaan tugas PTSL perlu dilakukan pelatihan teknis “Pendaftaran Tanah Sistematis Bidang Yuridis”, bagi Panitia Ajudikasi Percepatan dan Satgas Yuridis yang meliputi :

1. Materi pengumpulan data yuridis
2. Pengolahan data yuridis
3. Tata pelaksanaan kegiatan PTSL

yang kegiatannya dilaksanakan oleh Kantor Wilayah ATR/BPN Propinsi.

### **2.1.2. Penyuluhan**

Tahap selanjutnya dalam program PTSL adalah penyuluhan. Penyuluhan dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Penyuluhan ini dilaksanakan selambat-lambatnya pada Bulan Kedua (B.2) tahun anggaran PTSL. Sebelum dilaksanakan penyuluhan Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun telah melakukan sosialisasi pada bulan pertama dengan Kepala Nagori/Desa yang menjadi peserta PTSL, yang bertujuan untuk memberitahukan kepada masyarakat bahwa akan di laksanakan pendaftaran tanah melalui PTSL di Nagori/Desa tersebut. Penyuluhan dilakukan oleh Panitia Ajudikasi Percepatan, Satgas Yuridis dan Satgas Fisik.

Penyuluhan ini dilakukan dengan secara langsung. Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun turun langsung ke lokasi dalam

penelitian ini lokasi yang dimaksud adalah Nagori/Desa Bah Joga yang merupakan salah satu Desa peserta PTSL. Tim Ajudikasi Percepatan melakukan penyuluhan kepada masyarakat dengan menjelaskan secara rinci mengenai :

1. Manfaat program PTSL bagi masyarakat, pemerintah dan negara atas hasil pelaksanaan program PTSL.
2. Tahapan dan mekanisme kegiatan PTSL.
3. Penetapan dan pemasangan tanda batas masing-masing bidang tanah.
4. Dokumen yuridis yang perlu disiapkan.
5. Jadwal pengukuran bidang tanah pengumpulan data yuridis oleh satgas fisik dan satgas yuridis.
6. Hasil akhir kegiatan PTSL
7. Pembiayaan yang disediakan oleh pemerintah dan/atau sumber lain yang sah melalui kegiatan PTSL.
8. Kemungkinan pajak yang akan ditanggung oleh peserta kegiatan PTSL.

Dalam melaksanakan penyuluhan tim mengajak partisipasi masyarakat dalam program PTSL dengan memperhatikan hak dan kewajibannya. Dalam rangka pelaksanaan PTSL sesuai dengan target yang ditentukan dan dapat selesai pada waktunya satgas fisik harus selalu siap berada di lokasi PTSL. Oleh karena itu satgas fisik dapat menyewa bangunan atau rumah masyarakat setempat yang lebih dikenal

dengan nama base camp yang juga berfungsi sebagai kantor satgas fisik. Setelah satagas fisik selesai melaksanakan pengukuran satgas fisik dapat membuat peta bidang atas obyek tanah yang telah diukur tersebut.

### **2.2.1 Pengumpulan Data Fisik dan data Yuridis**

Pengumpulan data yuridis yang dilakukan selambat-lambatnya pada Bulan Ketiga (B.3) tahun anggaran PTSL. Setelah satgas fisik melakukan pengukuran atas obyek PTSL maka selanjutnya dilaksanakan pengumpulan data yuridis. Pengumpulan/inventarisasi data yuridis dilakukan oleh Satgas Yuridis. Pengumpulan/Inventarisasi data yuridis dilakukan dengan formulir-formulir isian inventarisasi dan identifikasi peserta PTSL. selanjutnya mendokumentasikan hasil inventarisasi/pengumpulan data yuridis.

Berikut persyaratan yang menjadi kewajiban peserta:

1. Fotocopi KTP pemohon
2. Fotocopi Kartu Keluarga pemohon
3. Melampirkan bukti-bukti asli kepemilikan/perolehan tanah Misalkan Akta Jual Beli/Hibah/Tukar Menukar/Surat Keterangan Waris/Segel/Kuitansi/Surat Pernyataan di Bawah Tangan.
4. Melampirkan riwayat tanah yang dibuat oleh Kepala Desa/Lurah dan disahkan Camat
5. Melampirkan surat keterangan yang diperlukan
6. Melampirkan SPPT PBB
7. Mengisi formulir yang telah disediakan oleh Kantor Pertanahan.

Dalam hal bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau tidak ada sama sekali maka dapat dilengkapi dan dibuktikan dengan Surat Pernyataan tertulis tentang penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik oleh yang bersangkutan<sup>56</sup>. Unsur-unsur itikad baik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari secara fisik menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah secara turun temurun dalam waktu tertentu dan/atau memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan<sup>57</sup>.

Itikad baik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan pernyataan dari pemohon yang menyatakan :

1. Tidak dapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa.
2. Tidak termasuk atau bukan merupakan aset Pemerintah, Aset Pemerintah Daerah, Aset Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah.

Surat pernyataan sebagaimana dimaksud diatas dibuat dengan ketentuan :

1. Disaksikan paling sedikit oleh 2 orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam

---

<sup>56</sup>. Permen ATR/KBPN Nomor 1 Tahun 2017 Pasal 12 ayat (1) *Perubahan atas Permen ATR/KBN Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*

<sup>57</sup>. Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 1 Tahun 2017 Pasal 12 ayat (2) *Perubahan atas Permen ATR/KBPN Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*

kekerabatan vertikal maupun horizontal. Yang menyatakan bahwa yang bersangkutan benar sebagai pemilik dan yang menguasai bidang tanah tersebut.

2. Dibuat berdasarkan keterangan yang sebenar-benarnya dan dapat dipertanggungjawabkan baik secara perdata maupun pidana, dan apabila dikemudian hari terdapat unsur-unsur ketidakbenaran dalam pernyataannya, bukan merupakan tanggungjawab panitia adjudikasi pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Setelah persyaratan terkumpul satgas yuridis mengecek segala persyaratan peserta, apabila terdapat persyaratan yang belum terpenuhi maka persyaratan akan dikembalikan kepada peserta dan diharapkan peserta untuk segera melengkapinya. Dengan kata lain satgas yuridis bertugas sebagai *quality control* terhadap persyaratan peserta PTSL. Setelah persyaratan lengkap Satgas yuridis akan segera mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan.

### **2.1.3. Pengolahan Data Yuridis dan Pembuktian Hak**

Data yuridis yang telah terkumpul selanjutnya dilakukan analisis oleh Panitia Adjudikasi Percepatan, yaitu menyangkut alas hak data kepemilikan yang menunjukkan hubungan hukum antara peserta PTSL (hak kepemilikan) dengan tanah obyek PTSL. Hasil inventarisasi data yuridis tersebut lalu dikelompokkan ke dalam 4 (empat) klusteryaitu :Kluster 1, kluster 2, kluster 3, dan kluster 4.

Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun dalam pelaksanaan PTSL tersebut mengutamakan golongan Kluster 1 untuk diterbitkan sertifikatnya. Karna apabila pendaftaran tanah untuk pertama kali telah terlaksana maka akan mudah untuk pemetaannya. Desa/Nagori yang menjadi peserta PTSL tahun 2017 sebagian besar tanahnya belum bersertipikat.

#### **2.1.4. Pemeriksaan Tanah**

Pemeriksaan tanah dilakukan untuk memastikan keterangan yang tertuang di dalam data yuridis sesuai dengan keadaan di lapangan. Pemeriksaan tanah ini dilakukan dengan cara menggali informasi yang meliputi kesesuaian nama dan profesi peserta PTSL. Membandingkan keterangan yang tertera di dalam formulir isian inventarisasi dan dokumen/data yuridis dengan kesesuaian dengan kondisi penguasaan, penggunaan tanah tersebut di lapangan serta kesesuaian letak, batas dan luas yang tertuang dalam data fisik (Peta Bidang Tanah) dengan kenyataan di lapangan. Hasil pemeriksaan tanah mendukung analisis terhadap data yuridis yang menghasilkan K1, K2, K3, dan K4. Hasil pemeriksaan tanah dibuatkan dalam berita Acara/risalah pemeriksaan tanah sesuai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2007 .

#### **2.1.5. Pengumuman**

Setelah data fisik dan data yuridis diperiksa maka akan dikeluarkan Berita Acara pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis yang

menyimpulkan bahwa obyek tanah tersebut dapat dibukukan dan atau diterbitkannya Sertipikat hak atas tanah atas satu bidang tanah. Berita acara pengumuman data fisik dan data yuridis diumumkan dalam papan pengumuman di Kantor Pertanahan dan/atau Kantor Nagori/Desa dan/atau Sekretariat RT/RW lokasi PTSL tersebut selama 14 hari, dengan tujuan untuk diketahui khalayak masyarakat dan memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk menyampaikan keberatan jika ada keberatan. Dalam program PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun seluruh desa yang menjadi peserta tidak ada yang mengajukan keberatan.

Pengumuman data fisik dan data yuridis yang dilakukan untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian kepemilikan tanah. Dalam hal terdapat keberatan-keberatan dimaksud disampaikan secara tertulis oleh yang bersangkutan dalam rentang waktu atau masa waktu pengumuman. Setelah dilakukan verifikasi oleh ketua panitia adjudikasi percepatan gugatan tersebut dapat diterima, maka kepada yang bersangkutan diminta mengajukan keberatan melalui Pengadilan Negeri setempat. Dalam hal terdapat keberatan dimaksud disampaikan setelah batas atau masa waktu pengumuman maka keberatan tersebut tidak dapat diterima oleh Ketua adjudikasi percepatan maka dilakukan pembukuan haknya. Kepada yang bersangkutan dapat mengajukan keberatan atau gugatan kepada Pengadilan Negeri setempat. Apabila dalam waktu 14 hari kerja sejak berakhirnya pengumuman, yang

bersangkutan tidak dapat membuktikan bahwa gugatannya telah diterima oleh pengadilan maka ketua panitia aajudikasi percepatan tetap melaksanakan pembukuan dan selanjutnya menerbitkan hak atas tanah yang digugat tersebut. Apabila dalam waktu 14 hari kerja yang bersangkutan dapat membuktikan bahwa gugatannya telah diterima oleh pengadilan maka :

- a. Ketua panitia ajudikasi percepatan tetap melaksanakan pembukuan haknya dengan memberikan catatan tentang adanya atau sedang dilaksanakannya proses pengadilan atas gugatan atau sengketa dimaksud.
- b. Kepala kantor Pertanahan/Ketua panitia ajudikasi percepatan menunda penerbitan sertipikat hak atas tanah yang digugat tersebut sampai batas waktu gugatan tersebut telah memperoleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

#### **2.1.6. Pengesahan**

Setelah pengumuman hasil pemeriksaan tanah diumumkan pada kantor Pertanahan dan/atau Kantor Nagori/Desa dan/atau Sekretariat RT/RW lokasi PTSL dan tidak ada yang mengajukan keberatan maka hasil dari pengumuman tersebut akan disahkan dalam Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis yang ditandatangani oleh Ketua Ajudikasi.

### **2.1.7. Penerbitan Surat Keputusan Penetapan Hak dan Surat Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak**

Berdasarkan berita acara pengesahan pengumuman data fisik dan data yuridis selanjutnya panitia adjudikasi bidang yuridis membuat naskah Surat Keputusan Penetapan Hak atau Surat Keputusan Penegasan/Pangakuan Hak. Dalam Surat Keputusan Ketua Panitia Adjudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) telah mencakup beberapa bidang tanah. Misalkan atas Surat Keputusan Nomor : 591/HM/BPN-12.08/KKP/2017 untuk 12 bidang tanah yang terletak di Desa Bah Joga.

Ketua Panitia Adjudikasi Percepatan menandatangani Surat Keputusan Penetapan Hak atau Surat Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak. Dalam rangka penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak. Bagi para peserta PTSL yang mampu membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bukti pembayaran dibawa pada saat pendaftaran hak. Apabila peserta PTSL tidak mampu atau belum dapat memenuhi pembayaran BPHTB tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (7) :

“dalam hal penerima sertipikat belum mampu melunasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, maka dalam buku tanah dan sertipikat

diberi catatan sebagai pajak terhutang dari pemilik tanah yang bersangkutan”<sup>58</sup>.

Pasal 14 ayat (8) “ Pelaksanaan penerbitan sertipikat yang terdapat catatan pajak terhutang dari pemilik tanah yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam ayat (7) dibuatkan daftar secara periodik untuk setiap bulan dan disampaikan kepada Bupati/Walikota”<sup>59</sup>.

maka yang bersangkutan harus membuat Surat Pernyataanbea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan terhutang sesuaiyang formatnya sesuai dengan Permen ATR/KBPN Nomor 1 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

#### **2.1.8. Pembukuan Hak**

Setelah terbit surat keputusan penetapan hak dan surat keputusan penegasan/pengakuan hak panitia adjudikasi bidang yuridis menyiapkan atau mencetak buku tanah, selanjutnya Ketua Panitia Adjudikasi Percepatan menandatangani buku tanah.

Terhadap tanah yang sudah dibuatkan berita acara penyelesaian proses Pendaftaran Tanahnya, dibukukan dalam daftar umum

---

<sup>58</sup>. Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 1 Tahun 2017 Pasal 14 ayat (7) *Perubahan atas Permen ATR/KBPN Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*

<sup>59</sup>. Perearuran Menteri ATR/KBPN Nomor 1 Tahun 2017 Pasal 14 ayat (8) *Perubahan atas Permen ATR/KBN Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*

Pendaftaran Tanah dan daftar lainnya, dan ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL. Penyelesaian proses Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud diatas yaitu :

- a. Kategori 1, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah.
- b. Kategori 2, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanahnya namun terdapat perkara di Pengadilan.
- c. Kategori 3, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah, karena subyek haknya wajib terlebih dahulu memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri ini.
- d. Kategori 4, yaitu bidang tanah yang obyek dan subyeknya sudah terdaftar dan sudah bersertipikat Hak atas Tanah, sehingga tidak menjadi obyek PTSL secara langsung namun wajib dilakukan pengintegrasian peta-peta bidang tanahnya ke dalam Peta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Dalam hal penyelesaian proses Pendaftaran Tanah merupakan Kategori 2 atau Kategori 3 maka data pendaftaran tanah harus selalu dilakukan penyesuaian atas penggunaan dan pemanfaatan tanah yang ada. Dalam hal obyek PTSL merupakan Kategori 4 maka menjadi kewajiban bagi Panitia Ajudikasi PTSL untuk melakukan pengintegrasian peta bidang tanah Kategori 4 ke dalam Peta PTSL.

### 2.1.9. Penerbitan dan Penyerahan Sertipikat

Bidang tanah yang dapat diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanahnya (Kategori 1) sebagaimana dimaksud Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 diberikan kepada :

- a. Perorangan Warga Negara Indonesia.
- b. Masyarakat yang termasuk dalam Program Pemerintah Bidang Perumahan Sederhana.
- c. Badan hukum keagamaan dan badan hukum sosial yang sesuai antara peruntukan dan penggunaan tanahnya.
- d. Pegawai Negeri Sipil (PNS), Pensiunan PNS, Tentara Nasional Indonesia (TNI), Purnawirawan TNI, Kepolisian Republik Indonesia (POLRI), Purnawirawan POLRI, dan Suami/Istri/Janda/Duda Veteran/Pensiunan PNS/Purnawirawan TNI/ Purnawirawan POLRI.
- e. Instansi Pemerintah dan Pemerintah Daerah, untuk melaksanakan tugas dan fungsinya dan tidak bersifat profit.
- f. Nadzir; atau
- g. Masyarakat Hukum Adat.

Penerima sertipikat sebagaimana dimaksud diatas, harus memenuhi persyaratan, antara lain :

- a. identitas subyek peserta PTSL berupa :

1. Kartu Tanda Penduduk atau keterangan identitas lainnya bagi perorangan Warga Negara Indonesia.
2. Akta Pendirian dan pengesahan Badan Hukum bagi Badan Hukum Sosial keagamaan.
3. peraturan perundangan tentang pembentukan Instansi Pemerintah/Pemerintah Daerah bagi Instansi Pemerintah dan Pemerintah Daerah, atau
4. Kartu Tanda Penduduk atau keterangan identitas lainnya dilengkapi Akta Ikrar Wakaf atau akta pengganti akta Ikrar Wakaf bagi Nazir .

- b. Tanah dikuasai dan dimanfaatkan sendiri oleh pemiliknya, baik langsung maupun tidak langsung.

Dalam hal pelaksanaan program PTSL dibiayai oleh anggaran khusus PTSL melalui APBN/APBD dan/atau anggaran lain yang sah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan, maka dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud diatas dan penerbitan sertipikat Hak atas Tanah peserta program kegiatan PTSL diberikan kepada setiap pemegang hak atau pihak yang berhak yang berada dalam lokasi Ajudikasi PTSL tanpa kecuali.

Dalam hal tanah yang diajukan merupakan harta bersama yang belum dibagi/dipisahkan dan dimohon oleh salah satu pihak baik dalam masa perkawinan maupun perceraian maka tetap diterbitkan atas nama

suami istri. Terhadap ketentuan tersebut berlaku *mutatis mutandis* terhadap harta atau *boedel* waris yang belum terbagi.

Bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikat (Kategori 3) dalam hal :

- a. Subyek merupakan Warga Negara Asing, BUMN/BUMD/BHMN, Badan Hukum Swasta, subyek tidak diketahui, subyek tidak bersedia mengikuti program PTSL.
- b. Obyek merupakan tanah P3MB, Prk 5, Rumah Golongan III, Obyek Nasionalisasi, Tanah Ulayat, Tanah Absentee.
- c. Subyek tidak bersedia membuat surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, bagi obyek PTSL yang merupakan tanah bekas milik adat
- d. Dokumen obyek yang membuktikan kepemilikan atas tanah tidak lengkap; dan/atau
- e. Pihak yang berhak atau pemilik bidang tanah perorangan, dalam hal luas tanahnya :
  1. untuk tanah perkotaan, lebih dari 1 hektar .
  2. untuk tanah perdesaan atau pertanian, dari 5 hektar.

Bidang tanah yang tidak dapat dibukukan dan diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanahnya sebagaimana dimaksud diatas dicatat dalam daftar tanah dan daftar isian pendaftaran tanah lainnya. Bidang tanah tersebut dapat dibukukan dalam Buku Tanah dan diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanahnya kepada pihak yang berhak setelah :

- a. Selesainya pelaksanaan program PTSL di lokasi Ajudikasi PTSL yang bersangkutan.
- b. Dipenuhinya persyaratan yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
- c. Dimohon oleh pihak yang berhak dengan pembiayaan sendiri melalui mekanisme Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penandatanganan atau penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah tersebut dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Penerbitan sertipikat hak atas tanah dilaksanakan dengan syarat sebagai berikut :

1. Penerima hak menyerahkan surat-surat bukti kepemilikan yang asli.
2. Penerima hak membuat surat pernyataan bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan terhutang yang menjadi warkah hak atas tanah yang bersangkutan, dan dicatat dalam buku tanah dan sertipikat hak atas tanahnya apabila BPHTB belum dapat dibayar.
3. Peralihan atau perubahan data sertipikat hak atas tanah hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan dapat membuktikan bahwa bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhutang tersebut sudah dilunasi.

Setelah semua syarat terpenuhi panitia adjudikasi bidang yuridis menyiapkan/mencetak sertipikat hak atas tanah.Selanjutnya Panitia AdjudikasiPercepatan menandatangani Sertipikat hak atas tanah. Pendelegasikan kewenangan penandatanganan sertipikat kepada Ketua Panitia Adjudikasi Percepatan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun Nomor : 49/KEP-12.08/VII/2017 tentang pendelegasian pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun tahun anggaran 2017.Panitia Adjudikasi Percepatan menyerahkan sertipikat hak atas tanah kepada pemegang hak atau kuasanya dengan mencatatnya dalam daftar isian penyerahan sertipikat.

Penyerahan sertipikat PTSL tahun anggaran 2017 secara simbolis telah diserahkan langsung oleh Presiden Joko Widodo kepada masyarakat pada tanggal 27 Nopember 2017 sebanyak 1.500 sertipikat.

Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah melalui kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap terdapat kesalahan administrasi baik subyek maupun obyek, dapat dilakukan perbaikan berdasarkan berita acara perbaikan kesalahan administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Perbaikan sebagaimana dimaksud diatas berdasarkan inisiatif kantor pertanahan dan/atau inisiatif pemegang hak atau kuasanya. Berita acara perbaikan kesalahan administrasi dibuat dengan format sebagaimana dimaksud dalam Permen ATR/KBPN Nomor 1 Tahun 2017.

### **2.1.10 Pengelolaan Warkah/Dokumen**

Panitia Ajudikasi PTSL melakukan pengumpulan, pengelompokan, pengolahan, dan penyimpanan data PTSL, yang meliputi:

- a. Dokumen data yuridis yang terdiri dari identitas pemegang hak, alas hak, berita acara yang dibuat panitia, bukti pengumuman, dan surat keputusan pemberian hak/penegasan hak.
- b. Dokumen data fisik, data pengukuran dan perhitungan hasil pengukuran, gambar ukur, peta bidang, dan surat ukur.
- c. Daftar-daftar isian pendaftaran tanah dan Hak atas Tanah.
- d. Buku Tanah;
- e. Sertipikat Hak atas Tanah.
- f. Bukti-bukti administrasi keuangan.
- g. data administrasi lainnya.

Data PTSL sebagaimana dimaksud diatas dapat disimpan dalam bentuk elektronik. disimpan, didokumentasikan dan diarsipkan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Bentuk, cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumen PTSL dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menyerahkan hasil pelaksanaan PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan disertai data PTSL, Penyerahan hasil pelaksanaan PTSL dibuat dalam bentuk Berita Acara Serah-Terima berkas dan warkah hasil kegiatan PTSL

yang ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dan Kepala Kantor Pertanahan.

### **2.1.11 Pelaporan**

Pelaporan pelaksanaan kegiatan PTSL dilaksanakan pada saat :

- a. terjadi permasalahan dalam pelaksanaan PTSL
- b. PTSL selesai dilaksanakan.

Pelaporan pada saat terjadi permasalahan dalam pelaksanaan PTSL sebagaimana dimaksud dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan tembusan Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan dan Kepala Kantor Wilayah ATR/BPN. Pelaporan pada saat PTSL selesai dilaksanakan dilakukan secara berjenjang dan berkala dari Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN, dan Menteri, dengan menggunakan aplikasi Sistem Kendali Mutu Program Pertanahan (SKMPP). Laporan kemajuan pekerjaan fisik pelaksanaan PTSL selain dilaksanakan melalui SKMPP dilakukan pula secara berkala kepada Menteri *c.q.* Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan.

Penanggung jawab pelaksanaan laporan, terdiri atas:

- a. Kepala Seksi Hubungan Hukum Keagrariaan untuk Kantor Pertanahan
- b. Kepala Bidang Hubungan Hukum Keagrariaan untuk Kantor Wilayah ATR/BPN.

Laporan sebagaimana dimaksud diatas ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk Kantor Pertanahan dan Kepala Kantor Wilayah ATR/BPN untuk Kantor Wilayah ATR/BPN. Pelaksanaan Program PTSL yang baik memang harus dilakukan demi tercapainya tujuan PTSL itu sendiri. Seluruh anggota pelaksana haruslah disiplin dengan apa yang telah diamanatkan oleh Kepala Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi. Jika tidak mampu untuk memenuhi target pelaksanaan PTSL baik secara waktu dan jumlah bidang Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun akan mendapat raport merah. Penanggungjawab harus bertanggungjawab agar pelaksanaan PTSL bisa berjalan lancar sehingga dapat terselesaikan dalam waktu yang telah ditentukan. Oleh karena itu seluruh anggota lainnya sebisa mungkin mengerahkan segala kemampuan untuk melaksanakan kegiatan PTSL tersebut.

Adapun Sumber pembiayaan program PTSL dapat berasal dari :

- a. Daftar Isian Program Anggaran (DIPA) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, baik berupa anggaran khusus program PTSL maupun anggaran PRONA, transmigrasi, redistribusi tanah *landreform*, dan program pensertipikatan Hak atas Tanah.
- b. Daftar Isian Program Anggaran (DIPA) kementerian/lembaga pemerintah lainnya.
- c. Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD)

Provinsi, Kabupaten/Kota dan Dana Desa.

- d. *Corporate Social Responsibility* (CSR) Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, badan hukum swasta.
- e. Dana masyarakat melalui Sertipikat Massal Swadaya (SMS) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- f. 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.

Selain sumber pembiayaan sebagaimana tersebut diatas pembiayaan PTSL dimungkinkan berasal dari kerjasama dengan pihak lain yang diperoleh dan digunakan serta dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Biaya PTSL dialokasikan juga untuk:

- a. Pembayaran honorarium Panitia Ajudikasi PTSL yang bukan merupakan anggota Satgas Teknis dan Satgas Yuridis.
- b. Pembayaran sewa dan pembiayaan kegiatan kantor pembantu (*basecamp*) Panitia Ajudikasi PTSL.
- c. biaya mobilisasi pengumpulan data yuridis

Dalam hal anggaran tidak atau belum disediakan dalam anggaran maka harus dialokasikan melalui revisi anggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam hal tidak tersedia anggaran untuk

kegiatan dan/atau pengeluaran yang wajib dibayar oleh pemilik tanah peserta PTSL, yang meliputi biaya pengadaan dan pemasangan patok tanda batas, biaya meterai, biaya fotokopi berkas, biaya pengumuman tambahan, dan biaya administrasi kantor desa/kelurahan maka pembiayaan dimaksud dapat dianggarkan melalui Peraturan Desa atau Peraturan Bupati/Walikota yang bersangkutan.

Anggaran yang bersumber dari Pendapatan Belanja Daerah dan *Corporate Social Responsibility* (CSR) Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah dilakukan melalui :

1. Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan melakukan koordinasi dengan pemerintah daerah provinsi dan kabupaten/kota atau BUMN/BUMD dalam rangka pembiayaan pensertipikatan tanah melalui Sertipikat Massal Swadaya (SMS), APBD atau CSR BUMN/BUMD.
2. Dalam hal pembiayaan pensertipikatan Hak atas Tanah disepakati melalui APBD dan/atau CSR BUMN/BUMD, Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan melaporkan kepada Menteri *c.q.* Sekretaris Jenderal perihal adanya anggaran PTSL yang berasal dari APBD dan/atau CSR BUMN/BUMD.
3. Pengelolaan anggaran yang berasal dari APBD dan/atau CSR BUMN/BUMD ini dilakukan dengan 2 (dua) cara :

- a. Dikelola langsung oleh pemilik anggaran di mana Kantor Pertanahan bertindak sebagai pelaksana melalui Surat Perjanjian Kerja atau Surat Perintah Kerja.
  - b. Dihilangkan oleh pemilik anggaran kepada Kantor Pertanahan.
4. Tata cara hibah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, dilaksanakan sebagaimana diatur dalam Pengelolaan Hibah Langsung Uang Untuk Membiayai Kegiatan Legalisasi Aset sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  5. Biaya Sertipikat Hak atas Tanah yang sumber dananya berasal dari APBD dan/atau CSR BUMN/BUMD dapat disesuaikan dengan anggaran PRONA/PRODA tahun berjalan.
  6. Biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (5) komponennya disesuaikan dengan kebutuhan pelaksanaan Ajudikasi PTSL.

Anggaran yang bersumber dari Sertipikat Massal Swadaya (SMS). Masyarakat Sertipikat Massal Swadaya (SMS) masyarakat merupakan pensertipikatan Hak atas Tanah yang dibiayai oleh swadaya masyarakat dengan permohonan paling sedikit 10 (sepuluh) bidang tanah yang mengelompok dalam 1 (satu) kelurahan, desa, atau nama lainnya.

Biaya Sertipikat Massal Swadaya meliputi :

- a. tarif pengukuran dan penetapan batas bidang tanah massal sebesar  $75\% \times$  Tarif Pengukuran Sporadis.

- b. tarif pemeriksaan tanah oleh Panitia A untuk pemeriksaan tanah secara massal sebesar  $\frac{1}{5} \times (L/500 \times \text{HSBK-PA}) + \text{Rp.350.000,-}$
- c. pelayanan pendaftaran penegasan konversi atau pengakuan hak/pemberian hak perorangan sebesar Rp.50.000,00 (lima puluh ribu rupiah).
- d. biaya penyuluhan, pengumuman data fisik dan data yuridis bidang tanah obyek Ajudikasi PTSL, mobilisasi pengumpulan data yuridis, dan sewa serta operasional kantor pembantu (*basecamp*) Panitia Ajudikasi PTSL yang ditetapkan sesuai dengan HSBK masing-masing kegiatan dan/atau pengeluaran pada masing-masing daerah.
- e. honorarium anggota Panitia Ajudikasi PTSL yang ditetapkan sesuai dengan HSBK masing-masing kegiatan dan/atau pengeluaran pada masing-masing daerah.

Tarif Pengukuran Sporadis sebagaimana dimaksud merupakan tarif pengukuran dan pemetaan pada masing-masing daerah sesuai dengan tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. L sebagaimana dimaksud merupakan luas tanah yang dimohon dalam satuan luas meter persegi ( $\text{m}^2$ ). HSBK-PA sebagaimana dimaksud merupakan Harga Satuan Biaya Khusus kegiatan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia A untuk tahun berkenaan, untuk komponen belanja bahan dan honor yang terkait dengan keluaran (*output*)

kegiatan sidang panitia pemeriksaan tanah, penerbitan Keputusan hak, dan penerbitan sertipikat.

Anggaran yang bersumber dari *Corporate Social Responsibility* (CSR) Swasta :

1. Dalam hal pembiayaan PTSL berasal dari *Corporate Social Responsibility* (CSR) Swasta dan tidak dihibahkan ke dalam DIPA Satuan Kerja Kantor Pertanahan, maka tarif biayanya sebesar biaya Sertipikat Massal Swadaya.
2. Dalam hal dana dari *Corporate Social Responsibility* (CSR) Swasta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihibahkan ke DIPA Satuan Kerja Kantor Pertanahan, maka tarifnya sesuai dengan PRONA tahun berjalan.

Dalam hal penggunaan biaya ditentukan berdasarkan :

1. Mengingat kondisi data fisik dan data yuridis bidang tanah obyek Ajudikasi PTSL tidak sama untuk setiap lokasi/daerah maka penggunaan pembiayaan dikeluarkan sesuai dengan komponen anggaran untuk setiap kegiatan atau keluaran pekerjaan yang dihasilkan.
2. Dalam hal keluaran pekerjaan berupa Sertipikat Hak atas Tanah, atau Kategori 1 maka seluruh anggaran biaya PTSL dapat digunakan dan dipertanggungjawabkan.

3. Dalam hal keluaran pekerjaan sampai dengan pembukuan dalam Buku Tanah, atau Kategori 2 maka anggaran yang disisakan adalah biaya penerbitan sertipikat.
4. Dalam hal keluaran pekerjaan sampai dengan pencatatan dalam Daftar Tanah, atau Kategori 3 maka anggaran yang digunakan hanya biaya sampai dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah serta pencatatannya dalam Daftar Tanah.
5. Dalam hal PTSL menggunakan biaya sendiri yang dibayar oleh pihak yang berhak atau pemilik bidang tanah, dan penyelesaian pekerjaannya merupakan Kategori 3 maka anggaran yang dapat dikeluarkan hanya sesuai dengan sisa pekerjaan yang belum dan akan diselesaikan, dan sisanya digunakan untuk optimalisasi kegiatan PTSL melalui revisi anggaran DIPA PNBPN sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Mengingat bahwa tujuan pelaksanaan PTSL adalah Pendaftaran Tanah lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia jika anggaran PTSL tidak mencukupi maka:

- a. dilakukan optimalisasi anggaran dengan cara efisiensi anggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

b. dalam hal sumber pendanaan berasal dari dana masyarakat atau kerjasama dengan pihak lain, Kementerian melakukan perubahan atau *addendum* pada kerjasama/perjanjian dengan pihak lain, *Corporate Social Responsibility* (CSR) Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, Badan Usaha Swasta, atau dana masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Optimalisasi sebagaimana digunakan paling sedikit untuk pengukuran dan pemetaan serta pencatatan dalam Daftar Tanah bagi semua bidang tanah dalam satu wilayah desa/kelurahan sehingga terwujudnya desa/kelurahan lengkap atau desa/kelurahan PTSL. Pemanfaatan hasil optimalisasi anggaran dilakukan setelah dilaksanakannya revisi anggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan. Standar biaya keluaran sertipikat, optimalisasi dan penggunaan optimalisasi anggaran, standar biaya pensertipikatan tanah oleh pihak ketiga, serta prosedur dan contoh revisi Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) .

Selain sumber pembiayaan sebagaimana dimaksud diatas pembiayaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimungkinkan berasal dari kerjasama dengan pihak lain yang diperoleh dan digunakan serta

dipertanggungjawabkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan<sup>60</sup>. Mengingat bahwa tujuan pelaksanaan percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah pendaftaran tanah lengkap diseluruh wilayah Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 maka :

- a. Dalam hal anggaran tidak mencukupi dilakukan optimalisasi anggaran dengan melakukan efisiensi anggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- b. Pemanfaatan hasil optimalisasi sebagaimana dimaksud dalam huruf a, terlebih dahulu dimasukkan dalam revisi anggaran.
- c. Dalam hal sumber pendanaan berasal dari masyarakat atau kerjasama dengan pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) dan ayat (3), Kementerian melakukan perubahan atau addendum pada kerjasama/perjanjian dengan pihak lain, Corporate Social Responsibility (CSR) Badan usaha Milik Negara/Badan

---

<sup>60</sup>. Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 1 Tahun 2017, *Perubahan atas Permen ATR/KBPN Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap* Pasal 15 ayat (3)

Usaha Milik Daerah atau masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan<sup>61</sup>.

Surat 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, tanggal 22 Mei 2017.

#### Rekapitulasi PTSL Kabupaten Simalungun Tahun 2017

No	Lokasi	Target	Pemetaan	Berkas	Integrasi*	Potensi	K1	K2	K3	K4	% Total	% K1
1	Bah Joga	450	570	569	570	0	569		0			
2	Silampuyang	500	567	536	540	0	535		0			
3	Tempel Jaya	850	884	866	865	0	866		0			
4	Sondi Raya	700	705	710	695	0	708		0			
5	Pematang Sakhuda	100	78	101	74	1	100		0			
6	Pematang Kerasaan Rejo	569	563	575	560	1	557		16			
7	Pematang Raya	850	854	831	832	0	831		0			
8	Silulu	280	275	263	272	0	263		0			
9	Silau Malela	250	202	208	202	0	208		0			
10	Mancuk	462	343	302	343	0	302		0			
11	Maligas Bayu	480	199	187	196	0	187		0			

<sup>61</sup> Pasal 15 ayat (3) Permen ATR/KBPN Nomor 1 Tahun 2017, *Perubahan atas Permen ATR/KBPN Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*

12	Manrayap Bayu	609	213	209	213	0	209		0			
13	Bangun	800	30	30	30	0	30		0			
14	Bandar Silau	1000	20	20	20	0	20		0			
15	Riah Naposo		56	56	56	0	56		0			
16	Girsang		25	25	25	0	25		0			
17	Nagori Bandar		24	24	24	0	22		0			
18	Pematang Gajing		17	17	17	0	17		0			
19	Sordang Baru		17	17	17	0	16		0			
20	Daliq Raya		15	15	15	0	15		0			
21	Pamatang Asilom		13	13	13	0	13		0			
22	Bosar Maligas		13	13	12	0	12		0			
23	Rukun Mulyo		12	12	12	0	12		0			
24	Purba Sari		12	12	12	0	12		0			
25	Taratak Nagodang		12	12	12	0	12		0			
26	Huta Bayu		11	11	11	0	11		0			
27	Sordang Bolon		10	10	10	0	10		0			
28	Parbalogan		10	10	10	0	10		0			
29	Dolok Parmonangan		10	10	10	0	10		0			
30	Silau Dunia		10	10	10	0	10		0			
31	Dame Raya		10	10	10	0	10		0			
32	Seribu Asih		0	10	0	0	10		0			
33	Pematang Silampuyang		0	5	0	0	5		0			

34	Raya Bayu		0	2	0	0	2		0			
35	Panombean		38	0		0	0		0			
36	Purba Sinumbah		30	0	0	0	0		0			
37	Pematang Panombeian		18	0	0	0	0		0			
38	Tanjung Maraja		10	0	0	0	0		0			
39	Bah Lias		7	0	0	0	0		0			
40	Marjandi Pisang		1	0	0	0	0		0			
41	Tiga Bolon		1	0	0	0	0		0			
42	Saran Padang		1	0	0	0	0		0			
43	Pematang Simalungun		1	0	0	0	0		0			
44	Pematang Tanah Jawa		1	0	0	0	0		0			
45	Balimbingan		1	0	0	0	0		0			
46	Tiga Balata		1	0	0	0	0		0			
47	Dolok Marlawan		1	0	0	0	0		0			
48	Jawa Tengah		1	0	0	0	0		0			
49	Parik Sabungan		1	0	0	0	0		0			
50	Dolok Hataran		1	0	0	0	0		0			
51	Parasmian		0	0	0	0	0		0			
	Total	7.900	5.909	5.718	5.695	5.675			16			

Berdasarkan tabel diatas desa/nagori Bah Joga adalah desa/nagori yang hampir 80 % telah terdaftar semua bidang tanahnya, ini berarti desa

tersebut telah mempunyai peta lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun. Seperti yang disampaikan oleh Pangulu Desa /Nagori Bah Joga bahwa pada saat penyuluhan masyarakat sangat antusias untuk mengikuti program PTSL, prosedur yang mudah dan biaya yang murah sangat membantu masyarakat, mereka hanya menyediakan patok tanda batas saja pada saat pengukuran<sup>62</sup>. Salah satu masyarakat Bah Joga menyatakan bahwa sangat senang dengan adanya program PTSL rumah tempat tinggalnya telah disertipikatkan<sup>63</sup>.

Sebagaimana dimaksud dalam Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu pada Pasal 3 bahwa pendaftaran tanah bertujuan :

- 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.

---

<sup>62</sup> hasil wawancara dengan Bapak Rahmat selaku Pangulu/Kepala Desa Bah Joga

<sup>63</sup> hasil wawancara dengan Ibu Sumiyem, salah satu peserta PTSL dari Desa Bah

### 3 Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Dengan demikian akan terwujud. masyarakat yang telah mempunyai alat bukti sertipikat akan mendapat kekuatan hukum yang kuat terhadap hak atas tanah yang dimilikinya. Bagi pemerintahan berguna untuk keperluan pembangunan yang memerlukan data-data otentik dibidang pertanahan. Dengan demikian data-data pertanahan secara nasional dapat teradministrasi dengan baik, sehingga apabila saatnya diperlukan dapat dengan mudah mencarinya. Sedangkan bagi kepentingan hukum sertipikat merupakan alat bukti yang kuat dan sudah dijamin oleh undang-undang. Dalam hal ini bila terjadi sengketa tanah terutama di pengadilan, dengan adanya sertipikat akan lebih mudah untuk menyelesaikan sengketa tanah.

## **BAB III**

### **3.1 FAKTOR-FAKTOR YANG MENJADI HAMBATAN DALAM RANGKA PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)**

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan penulis dapat mengetahui faktor-faktor yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun, yaitu<sup>64</sup>

1. Keterbatasan pengetahuan masyarakat akan prosedur pendaftaran tanah.
2. Para Ahli waris atau sebagian ahli waris atas tanah yang sudah tidak bertempat tinggal di daerah letak tanah.
3. Adanya tanah warisan yang belum dibagi.
4. Adanya tanah yang belum ada SPPT PBB nya.
6. Keterbatasan sumber daya manusia yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun.

Faktor penghambat dalam pelaksanaan program PTSL berdasarkan penelitian ini banyak terjadi dilapangan. Bagi masyarakat awam atau masyarakat yang jauh dari perkotaan mereka tidak tau apa itu pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL), bagi mereka apabila sudah memegang surat yang dikeluarkan oleh Pangulu (Kepala Desa) mereka sudah tenang. Apalagi bagi sebagian masyarakat yang mata pencariannya

---

<sup>64</sup> Berdasarkan wawancara dengan Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan PTSL Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun yaitu Bapak Nurdin Nasution, S.SiT.

petani mereka sangat sulit untuk mengurus surat-surat mengenai tanah mereka.

Satgas fisik dalam program PTSL ini harus bekerja lebih teliti karena banyak yang terjadi dilapangan bahwa tidak ada tanda batas tanah. Apalagi tanah yang tidak diusahai. Penentuan tanda batas dilakukan oleh pemilik tanah dan pemilik tanah yang berbatasan secara kontradiktual dikenal dengan asas kontradiktur. Penentuan asas kontradiktur merupakan perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya<sup>65</sup>. Perjanjian ini melibatkan semua pihak masing-masing harus memnuhi kewajiban menjaga letak batas bidang tanah. Setiap perjanjian berlaku suatu asas dinamakan asas konsensualitas berarti suatu perjanjian sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan, perjanjian sudah sah apabila sudah sepakat<sup>66</sup>. Penetapan tanda batas sebagaimana dituangkan dalam Pasal 14 Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 harus terpenuhi.

Salah satu hambatan pelaksanaan PTSL adalah besarnya pajak yang harus dibayar oleh peserta PTSL. Banyak dari peserta tidak memahami apa itu bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) yang wajib dibayar oleh peserta. BPHTB dikenakan terhadap orang atau badan hukum yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 dan telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Dalam

---

<sup>65</sup> Pasal 1338 KUHPerdara

<sup>66</sup> Pasal 1320 KUHPerdara.

hal BPHTB di Kabupaten Simalungun tidak ada keringanan. Apabila Peserta belum mampu membayar bea tersebut dapat membuat surat pernyataan yang formatnya telah ditentukan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017.

Selain itu beberapa tanah yang belum pernah terbit SPPT PBBnya, hal ini juga menyulitkan dalam proses pengumpulan data yuridis, kebanyakan masyarakat tidak mengetahui mengenai mengapa mereka tidak pernah menerima ataupun membayar SPPT PBB tersebut, bagi tim satgas yuridis percepatan apabila tidak ada PBB atas tanah yang dimohonkan tersebut maka dapat digunakan PBB tanah yang bersebelahan untuk sementara sambil menunggu PBB yang diurus oleh Kelurahan, adapun dasar penggunaan PBB atas tanah yang bersebelah harus dengan nilai tanah yang sama, dan dalam prosesnya PBB tersebut harus segera diurus oleh pemilik tanah.

Hal yang paling mendasar dari semua hambatan yang terjadi adalah keterbatasan sumber daya manusia dalam melaksanakan program PTSL tersebut. Khususnya tenaga profesional juru ukur yang ada pada kantor pertanahan. Tahun 2017 seluruh jajaran Kantor Pertanahan diseluruh wilayah Republik Indonesia melaksanakan proram PTSL dengan target yang telah ditentukan oleh Presiden Republik Indonesia yaitu 5.000.000 bidang tanah harus selesai. Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun sendiri harus bekerja ekstra keras dalam

menyelesaikan 5.000 sertipikat yang telah ditargetkan. Dengan volume kerja yang tinggi serta keterbatasan jumlah pegawai yang terbatas membuat para pegawai Kantor Pertanahan harus bekerja siang malam.<sup>67</sup> Hal yang paling mendasar dalam keterbatasan sumber daya manusia pada kantor pertanahan adalah

### **3.2 UPAYA-UPAYA YANG DILAKUKAN UNTUK MENGATASI HAMBATAN-HAMBATAN DALAM PELAKSANAAN PTSL**

Ada beberapa upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun untuk mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan PTSL antara lain:

1. Dengan melakukan penyuluhan dan memberikan panduan kepada masyarakat agar masyarakat mendapatkan informasi dan pengetahuan hukum yang memadai untuk mendukung terselenggarannya pendaftaran tanah dengan baik.
2. Berbagi informasi tentang pendaftaran tanah kepada Kepala Desa agar Kepala Desa melakukan pendekatan kepada masyarakat supaya lebih dini menyiapkan surat-surat yang berkaitan dengan kepemilikan tanah.
3. Dalam hal keterbatasan sumber daya manusia yang terampil dalam pelaksanaan PTSL tersebut, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional merekrut Pegawai Tidak

---

<sup>67</sup>.Hasil wawancara dengan Bapak Nurdin Nasution, S, SiT selaku Kepala seksi hubungan Hukum Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun.

Tetap (PTT) untuk membantu pelaksanaan program PTSL tersebut.

## **BAB IV**

### **4.1. PENGARUH PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) TERHADAP MASYARAKAT.**

#### **4.1.1 Pengaruh Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Masyarakat dari segi Hukum**

Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah dibebankan kepada pemerintah yang oleh Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditentukan tujuan tunggal yaitu untuk menjamin kepastian hukum. Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah bertujuan menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechtscadaster*, yang artinya untuk kepentingan pendaftaran tanah saja dan hanya memperlakukan haknya, apa dan siapa pemiliknya bukan untuk kepentingan lain seperti perpajakan.<sup>68</sup>

Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi pemegang hak atas tanah juga berfungsi untuk mengetahui status bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya.<sup>69</sup> Bagi hak tanggungan dengan terdaptarnya perikatan tersebut sebagai jaminan Hak Tanggungan akan diperoleh hak preferen bagi si kreditur dan asas publisitas yang melindungi eksistensi jaminan dari adanya gugatan pihak ketiga.

---

<sup>68</sup> AP.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung, Mandar Maju, 1994), hal 13

<sup>69</sup> Chadidjah Dalimuthe, *Pelaksanaan Landerform di Indonesia dan Permasalahannya*, (Medan: FH USU Press) 2000, Hal 132

Selain itu masih ada ketentuan Pasal 23, 32 dan 38 UUPA yang mengharuskan dilaksanakannya pendaftaran tanah oleh pemegang hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan. Keharusan bagi pemegang hak mendaftarkan tanahnya dimaksudkan agar menjadi kepastian hukum bagi mereka dalam arti demi kepastian hukum bagi pemegang haknya. Oleh karena itu pendaftaran setiap peralihan, penghapusan dan pembebanannya, pendaftaran pertama kali atau pembebanannya banyak menimbulkan komplikasi hukum jika tidak didaftarkan, apalagi pendaftaran tersebut merupakan bukti yang kuat bagi pemegang haknya<sup>70</sup>.

Sertipikat merupakan suatu bukti kepemilikan dan jaminan kepastian hukum yang diberikan oleh pemerintah kepada rakyat dalam mempertahankan kepemilikannya atas tanah yang mereka miliki. Jaminan kepastian hukum meliputi<sup>71</sup> :

1. Kepastian hukum mengenai orang atau badan yang menjadi pemegang hak (subyek hak).
2. Kepastian hukum mengenai lokasi, lokasi, batas serta luas suatu bidang tanah (obyek hak)
3. Kepastian hukum mengenai haknya.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut sistem publikasi negatif yang bertendensi positif yang maksudnya negara tidak menjamin mutlak kebenaran data yang disajikan dalam sertipikat, namun

---

<sup>70</sup> AP Parlindungan, *op.cit*, hal 11

<sup>71</sup> Artje Tehupoiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Raih Asa Sukses: Jakarta, 2012) hal 10.

selama tidak ada orang lain yang mengajukan gugatan ke pengadilan yang merasa lebih berhak, maka data dalam sertipikat adalah tanda bukti yang kuat.

Dengan adanya pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat maka akan tercapailah kepastian hukum dan hak-hak atas tanah, karena data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam sertipikat tanah tersebut diterima sebagai data yang benar. Diterima sebagai data yang benar baik dalam melaksanakan perbuatan hukum sehari-hari maupun berperkara di pengadilan. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah adalah pemerintah menjamin bahwa pemegang hak (subyek) benar-benar berhak atau mempunyai hubungan hukum dengan tanahnya (obyek), dibuktikan dengan adanya pembukuan data yuridis dan data fisik bidang tanah diterima sebagai data yang benar dan didukung dengan tersedianya peta hasil pengukuran secara kadastral, daftar umum bidang-bidang tanah yang terdaftar dan terpeliharannya daftar umum tersebut dengan data yang muktahir serta kepada pemegang hak diberikan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yang lazim disebut sebagai sertipikat tanah.

Dengan memiliki sertipikat masyarakat merasa bahwa hak milik tanahnya menjadi lebih diakui secara hukum oleh negara melalui Kantor Pertanahan. Sebelum adanya PTSL sebagian besar tanah masyarakat masih berupa Surat Jual Beli dan Surat Keterangan Tanah yang sangat

rentan kemungkinan gugatan pihak lain. Rasa aman selain dipengaruhi oleh kuatnya kepemilikan secara hukum juga karena batas tanah dengan tanah yang bersebelahan menjadi jelas akibat adanya pengukuran kembali oleh tim satgas fisik percepatan PTSL yang disaksikan oleh aparat desa dan pemilik tanah yang berbatasan. Dengan demikian konflik batas dengan tetangga dapat lebih dihindari. Disamping itu untuk tanah warisan pemilik merasa aman dengan adanya program PTSL karena tanah-tanah tersebut sudah langsung dibagi oleh para ahli warisnya.

#### **4.1.2 Pengaruh Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dari segi ekonomi dan Sosial**

Program PTSL sangat membantu masyarakat terutama dalam segi biaya pengurusan sertipikat, peserta hanya harus menyediakan patok, materai (apabila peserta tidak membawa/mempunyai materai pihak Kepala desa/kelurahan menyediakan materai peserta hanya mengganti biaya materai saja), Pajak BPHTB apabila atas tanah tersebut kena pajak. Tanah yang sudah bersertipikat juga bisa sebagai sarana untuk berinvestasi yang dapat diartikan sebagai perubahan yang dilakukan pada kondisi tanah sehingga manfaat dan keuntungan dari tanah tersebut meningkat.

Salah satu manfaat yang diperoleh dari program PTSL ini adalah pemilik tanah merasa bahwa hak milik tanahnya menjadi lebih diakui secara hukum melalui Kantor Pertanahan. Sebelum adanya program PTSL sebagian bukti kepemilikan hak atas tanah masyarakat hanyalah

surat jual beli dan surat keterangan tanah yang sangat rentan terhadap kemungkinan gugatan pihak lain. Selain itu dengan adanya sertipikat timbul rasa aman dalam masyarakat selain dipengaruhi oleh kuatnya kepemilikan secara hukum juga karena batas tanah dengan tanah yang bersebelahan menjadi lebih jelas akibat adanya pengukuran kembali oleh tim satgas fisik percepatan PTSL yang disaksikan oleh aparat desa dan pemilik tanah yang berbatasan. Dengan demikian konflik batas dengan tetangga dapat lebih dihindari. Para pemegang sertipikat hasil PTSL merasa bahwa mereka dapat berupaya meningkatkan kondisi tanahnya atau mendirikan rumah diatas tanahnya tanpa takut ada gangguan atau gugatan pihak lain.

Bagi masyarakat yang telah memiliki sertipikat, sertipikat tersebut bisa diagunkan ke bank dan lembaga keuangan lainnya untuk memperoleh kredit, khususnya para pelaku UMKM sertipikat tersebut bisa menjadi modal untuk memajukan usaha. Walaupun banyak masyarakat belum memanfaatkannya. Meskipun sebelum bersertipikat ada beberapa bank yang menerima jaminan atas surat tanah namun jumlahnya sangat terbatas. Setelah bersertipikat semua bank bisa menerima jaminan surat kepemilikan tanah tersebut selama persyaratan lainnya bisa dipenuhi.

Dengan memiliki sertipikat hak atas tanah otomatis harga tanah akan lebih mahal atau mempunyai nilai yang lebih tinggi di banding dengan tanah yang belum memiliki sertipikat. Apabila seseorang akan membeli tanah dengan dasar alas hak telah bersertipikat maka ia akan

lebih yakin karena tanah yang telah bersertipikat mempunyai kepastian hukum yang jelas.

Tampaknya program PTSL ini membawa pengaruh yang tidak hanya bagi masyarakat saja yang merasakan manfaat program PTSL tersebut, tetapi salah satu profesi yang berhubungan dengan pertanahan juga ikut mendapat pengaruh yang positif. Bagi profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan adanya program PTSL ini juga membawa pengaruh yang baik, akan banyak perbuatan hukum-perbuatan hukum yang akan dilakukan atas sertipikat tersebut, misalnya peralihan hak atas tanah, pemasangan hak tanggungan di bank dan perbuatan-perbuatan hukum lainnya. Dengan demikian permintaan jasa Notaris dan PPAT semakin tinggi. Hal ini juga membuka peluang bagi seorang Notaris dan PPAT untuk membuka kantor di tingkat Kecamatan yang dimana pendaftaran tanah melalui PTSL dilaksanakan. Selain itu dengan perbuatan hukum atas tanah yang telah bersertipikat juga memberi rasa aman terhadap Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah karena kepastian hukum atas sertipikat tersebut jelas.

Secara tidak langsung program PTSL ini kedepannya akan menjadi budaya dalam masyarakat. Apabila suatu desa telah terdaftar seluruh bidang tanahnya maka ini akan mempengaruhi masyarakat desa lain untuk ikut antusias dalam program pendaftaran tanah selanjutnya. Hal ini akan mempermudah pihak Kantor Pertanahan dalam melaksanakan program PTSL ditahun-tahun selanjutnya karena masyarakat telah



mempunyai kesadaran hukum untuk menjaga aset yang dimiliki yaitu hak atas tanah.

## **BAB V**

### **5.1 KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, maka diperoleh kesimpulan :

1. Program pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) yang dilaksanakan oleh Pemerintah dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional walaupun program PTSL tersebut tidak otomatis menuntaskan seluruh permasalahan di bidang pertanahan tapi setidaknya masalah pertanahan dapat diminimalkan.
2. Salah satu desa/nagori di Kabupaten Simalungun yaitu Desa/Nagori Bah Joga adalah desa yang telah mempunyai peta lengkap di Kantor Pertanahan. Hal ini akan memudahkan bagi siapa saja untuk mendapatkan informasi pertanahan secara cepat dan akurat
3. Adapun manfaat pendaftaran tanah secara sistematis lengkap bagi pemilik tanah yaitu prosedurnya mudah (panitia percepatan PTSL datang ke lokasi), biaya murah, waktu relatif cepat (pengumuman data yuridis hanya 14 hari), memberikan kepastian hukum, memberi rasa aman, dapat dijadikan jaminan.

4. Bagi pemerintah dengan adanya program PTSL ini akan menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang, sebagaimana tujuan dari pendaftaran tanah yang dimaksud dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

## **5.2 SARAN**

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

1. Pemerintah sebaiknya lebih gencar lagi dalam mensosialisasikan program PTSL tersebut, terlebih lagi kepada masyarakat di daerah terpencil dan masyarakat ekonomi bawah agar mereka memahami secara jelas program PTSL tersebut dan prosedur pelaksanaan PTSL ditahun-tahun berikutnya diharapkan agar lebih mudah
2. Kepada masyarakat supaya tidak enggan dalam mengikuti program pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Pemerintah agar dapat terwujud jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum di bidang pertanahan.
3. Penetapan lokasi PTSL diharapkan lebih cepat dan merata agar masyarakat lebih cepat meraska manfaatnya.

