

Implementasi Pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

(Studi Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tapanuli Selatan)

*Implementation Of Land Registration Financing Full System (PTSL)
(Study of the Land Agency Office of South Tapanuli Regency)*

Julpan Harahap

Program Pascasarjana (S2) Magister Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara Medan
Email: julpanharahap@gmail.com

ABSTRAK

PTSL merupakan salah satu program yang diselenggarakan oleh Pemerintah untuk membantu masyarakat dalam memperoleh sertifikat tanah. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui prosedur pembiayaan PTSL berdasarkan SKB 3 Menteri, kepastian hukum PTSL, juga untuk mengetahui penyelesaian sengketa dalam PTSL. Penelitian ini bersifat deskriptif dan pendekatan yang dipergunakan adalah penelitian yuridis normatif dan empiris. Alat pengumpul datanya adalah studi dokumen dan wawancara serta dianalisis secara kualitatif. Prosedur pembiayaan PTSL pada kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Selatan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018. Dalam program pengurusan PTSL dananya ada yang ditanggung pemerintah dan ditanggung masyarakat. Dana yang ditanggung oleh pemerintah itu seperti biaya pengukuran, panitia dan pendaftaran. Sedangkan untuk biaya surat-surat tanah yang belum ada suratnya, patok, meterai, itu ditanggung oleh masyarakat. Implikasi PTSL berdasarkan SKB 3 Menteri adalah memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dalam bentuk pemberian sertifikat hak atas tanah. Penyelesaian sengketa dalam PTSL adalah apabila ada kesalahan data baik data fisik maupun data yuridis pada saat pengumuman data di desa/kelurahan dapat diperbaiki kembali sebelum dibuatkan sertifikat, tetapi apabila sertifikat telah terbit tetapi didalamnya ada kesalahan data, maka data yang salah dapat diajukan keberatan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional dan dapat diselesaikan melalui jalur litigasi ataupun non-litigasi.

Kata Kunci: Implementasi, Pembiayaan PTSL

ABSTRACT

PTSL is one of the programs organized by the Government to assist communities in obtaining land certificates. The purpose of this study was to determine the PTSL financing procedure based on the 3 Ministerial Decree, PTSL legal certainty, as well as to determine the dispute resolution in PTSL. This research is descriptive and the approach used is normative and empirical juridical research. The data collection tools are document studies and interviews and are analyzed qualitatively. The PTSL financing procedure at the South Tapanuli Regency Land Office is based on the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 6 of 2018. In the PTSL management program the funds are borne by the government and borne by the community. Funds borne by the government such as the cost of measurement, committee and registration. As for the costs of land certificates for which there are no documents, stakes, seals, it is borne by the community. The implication of PTSL based on the Ministerial Decree 3 is to provide legal protection to the holder of the right to a plot of land in the form of granting a certificate of land rights. Dispute resolution in PTSL is that if there is an error in data, both physical data and juridical data at the time of data announcement in the village/kelurahan, it can be corrected again before a certificate is made, but if the certificate has been issued but there are data errors in it, then the wrong data can be objected to the Office National Land Agency and can be resolved through litigation or non-litigation..

Keywords: Implementation, PTSL, Financing

1. PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Hukum tanah nasional memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang berhak atas tanah. Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus dilandasi hak atas tanah yang disediakan oleh hukum tanah nasional.

Tanah diberikan dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja.¹ Hak atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang merupakan hak nya.

UUPA menungaskan kewajiban kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.² Pemerintah dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan maka diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah di Indonesia merupakan hal yang penting harus dilakukan oleh masyarakat untuk memperoleh kepastian hukum terhadap tanah yang dimilikinya.

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

Upaya yang dilakukan oleh pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia terus berjalan, dengan melakukan perbaikan, penyempurnaan aturan-aturan yang telah dikeluarkan untuk percepatan pelaksanaan PTSL yakni Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018.

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

PTSL merupakan sarana bagi Badan Pertanahan Nasional untuk dapat menciptakan gambaran satu desa lengkap dan sebagai dasar untuk mengolah administrasi kelengkapan data base pertanahan yang aktual dan terpercaya. Pemerintah dalam melaksanakan pendaftaran tanah tidak membebaskan seluruh biaya pendaftaran tanah yang menjadi kewajiban pemohon pendaftaran tanah sebagaimana yang tertuang dalam Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Surat Keputusan Bersama 3 Menteri Tahun 2017).

Permasalahan yang ingin dikaji dalam penelitian ini adalah: bagaimana prosedur pembiayaan PTSL berdasarkan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri di Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Selatan, kepastian hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri di Kabupaten Tapanuli Selatan.

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2014, h.18

² Urip Santoso I, *Pejabat Pembuat akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, h. 3.

I.2 Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis prosedur pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kepastian hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri di Kabupaten Tapanuli Selatan.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum dengan metode pendekatan yuridis normatif dan yuridis empiris. Penelitian dengan metode yuridis normatif ialah dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*),³ penelitian hukum doktriner yang mengacu kepada norma-norma hukum⁴. Sebagai penelitian doktriner maka penelitian ini menekankan kepada sumber-sumber bahan sekunder, baik berupa peraturan-peraturan maupun teori-teori hukum, yang memfokuskan pengumpulan semua perundang-undangan yang terkait di dalam buku, melakukan pengkajian peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan pengaturan hukum dan implikasi pelaksanaannya di Indonesia maupun hukum yang diputuskan melalui proses penelitian. Penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang menggunakan sumber data primer.⁵

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

III.1 Prosedur Pembiayaan PTSL berdasarkan SKB 3 Menteri di Kabupaten Tapanuli Selatan

Indonesia mengatur hukum pertanahan sudah dikenak sejak zaman Hindia Belanda dan setelah Indonesia merdeka dibuatlah undang-undang yang bersifat nasional yang merombak undang-undang pertanahan lama yang masih berorientasi kepada kepentingan jajahan menjadi berorientasi kepada kepentingan rakyat Indonesia merdeka. Undang-undang itu disebut dengan UUPA yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.⁶

Disebabkan oleh perkembangan perekonomian yang pesat dari banyaknya tanah yang tersangkut dalam kegiatan ekonomi, misalnya jual beli, sewa menyewa, pembebanan hipotik atas tanah yang dijadikan jaminan karena adanya pemberian kredit, maka oleh pembuat UUPA dianggap perlu adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak dalam bidang agrarian. Oleh karena itu di dalam Pasal 19 UUPA diperintahkan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.⁷

UUPA meskipun mengatur pendaftaran tanah, namun tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah. Menurut Boedi Harsono bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman terjangkau, mutakhir dan terbuka.⁸ Pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.

Syarat yang harus dipenuhi agar pendaftaran tanah dapat menjamin kepastian hukum adalah:

1. Tersedianya peta bidang tanah yang merupakan hasil pengukuran secara kadasteral yang dapat dipakai untuk rekonstruksi batas di lapangan dan batas-batasnya merupakan batas yang sah menurut hukum.

³Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018, h. 39

⁴Bambang Waluyo, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Semarang, 2016, h. 13.

⁵Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum*, Ghalia, Jakarta, 2018, h. 10.

⁶Muhammad Yamin, *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*. Pustaka Bangsa Press, Medan, 2017, h. 30.

⁷Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Citra Aditya Bhakti, . Bandung, 2015, h. 41.

⁸Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, Jakarta, 2017, h. 471.

2. Tersedianya daftar umum bidang-bidang tanah yang dapat membuktikan pemegang hak yang terdaftar sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum.
3. Terpeliharanya daftar umum pendaftaran tanah yang selalu mutakhir yakni setiap perubahan data mengenai hak atas tanah seperti peralihan hak tercatat dalam daftar umum.⁹

Tujuan pendaftaran tanah merupakan sarana penting mewujudkan kepastian hukum, penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Pendaftaran tanah tersebut meliputi pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.¹⁰

Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah meliputi:

1. Kepastian status hak yang didaftar. Artinya dengan pendaftaran tanah akan diketahui dengan pasti status hak yang didatar, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, hak tanggungan, hak milik atas satuan rumah susun atau tanah wakaf.
2. Kepastian subjek hak. Artinya pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).
3. Kepastian objek hak. Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas tanah, ukuran (luas) tanah.¹¹

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

1. Hak milik;
2. Hak guna-usaha;
3. Hak guna-bangunan;
4. Hak sewa;
5. Hak membuka tanah;
6. Hak memungut-hasil hutan;
7. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.¹²

Pemerintah sekarang ini melalui Kementerian ATR/BPN yang mempunyai kewenangan pendaftaran tanah telah berupaya untuk percepatan pendaftaran tanah dengan berbagai program/proyek dengan segala keterbatasannya. Program/proyek yang telah ada sebelumnya seperti, percepatan pendaftaran tanah melalui Proyek Administrasi Pertanahan (PAP), *Land Management and Policy Development Project* (LMPDP) atau proyek adjudikasi, Larasita, dan Program Nasional Agraria (Prona) belum dapat mencapai target pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Lambannya proses pembuatan sertipikat tanah selama ini menjadi pokok perhatian pemerintah. Untuk menanggulangi permasalahan tersebut, pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN kemudian meluncurkan program prioritas nasional berupa percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

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

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

1. Program Sertifikasi Lintas Sektor;

⁹ *Ibid.*, h. 168.

¹⁰ Redaksi Sinar Grafika, *Undang-Undang Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, h. 9.

¹¹ Urip Santoso I, *Op.Cit.*, h. 293.

¹² Pasal 16 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

2. Program Sertifikasi massal swadaya masyarakat;
3. Program atau kegiatan sertifikasi massal redistribusi tanah objek *landreform*, konsolidasi tanah, dan transmigrasi;
4. Program atau kegiatan sertifikasi massal lainnya, atau gabungan dari beberapa/seluruh kegiatan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf d sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.¹³

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

1. Tanah Objek *Landreform* yang berdasarkan rencana tata ruang telah berubah menjadi tanah non pertanian;
2. Objek Konsolidasi Tanah telah diproses sesuai dengan tahapan menurut ketentuan yang berlaku akan tetapi belum diberikan hak kepada peserta Konsolidasi Tanah;
3. Objek transmigrasi telah diberikan Hak Pengelolaan akan tetapi belum diberikan Hak Milik atas Tanah kepada peserta transmigrasi atau lokasi objek yang sebelumnya menjadi lokasi transmigrasi akan tetapi oleh Menteri Desa Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi telah dikualifikasi bukan lagi sebagai daerah transmigrasi.¹⁴

Dalam pengurus surat tanah bersertifikat dari BPN/Agraria dan Tata Ruang di Kabupaten Tapanuli Selatan, Badan pertanahan nasional (BPN) Kabupaten Tapanuli Selatan, tahun ini mendapat kuota dari pemerintah pusat sebanyak 3.000 pendaftaran tanah sistem lengkap (PTSL). Dalam program pengurusan PTSL dananya ada yang ditanggung pemerintah dan ditanggung masyarakat.

Dana yang ditanggung oleh pemerintah itu seperti biaya pengukuran, panitia dan pendaftaran. Sedangkan untuk biaya surat-surat tanah yang belum ada suratnya, patok, meterai, itu ditanggung oleh masyarakat.

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

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

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

¹³ Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

¹⁴ Pasal 32 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

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

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

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

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

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

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

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

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

Langkah selanjutnya yaitu pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya. Pengumuman dalam PTSL hanya dilakukan selama 14 hari kalender dan diumumkan di Kantor

Panitia Ajudikasi PTSL dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan. Hal ini juga diberlakukan dalam pelaksanaan PTSL di Kabupaten Tapanuli Selatan. Lama waktu 14 hari kalender tersebut digunakan untuk diadakannya pengajuan keberatan atau kekuranglengkapan data. Ketika terdapat pihak yang keberatan terhadap data fisik atau data yuridis yang diumumkan tersebut, maka pihak yang keberatan wajib memberitahukan secara tertulis agar segera mengajukan gugatan ke Pengadilan.

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

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

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

Pendaftaran tanah secara sistematis lebih diutamakan karena mempercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada melalui pendaftaran tanah secara sporadis. Implementasinya yaitu Program PTSL yang merupakan program percepatan pendaftaran tanah yang terlihat dari aturannya yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia. Kedua aturan tersebut merupakan landasan pelaksanaan PTSL di Indonesia.

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

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

Sertipikat tanah menghubungkan antara kepastian hukum bidang tanah dan pemegang hak. Sifat sertipikat tanah yaitu alat bukti yang kuat, tetapi hal yang ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah belum menjamin sepenuhnya kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Hal ini disebabkan karena sistem pendaftaran tanah yang dianut Indonesia adalah sistem stelsel negatif bertendensi positif sehingga, segala yang tercantum dalam buku tanah dan sertipikat hak atas tanah berlaku sebagai tanda bukti yang kuat sampai dapat dibuktikan suatu keadaan sebaliknya yang tidak benar.

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

III.2 Kepastian Hukum PTSL Berdasarkan SKB 3 Menteri

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

Dasar hukum PTSL yang berlaku saat ini yaitu Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis.

PTSL merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan, atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.¹⁵

PTSL dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang memiliki kepentingan dengan tanah yang dikuasainya tersebut. Kepastian hukum kepemilikan tanah dapat diwujudkan dengan penerbitan sertifikat tanah. Undang-Undang Pokok Agraria mengatur bahwa Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum atas hak-hak atas tanah.¹⁶ Upaya mewujudkan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah yaitu penerbitan sertifikat tanah. Sertifikat menurut PP No 24/1997 adalah berupa satu lembar dokumen yang memuat informasi tentang data yuridis dan data fisik yang diperlukan terhadap suatu bidang tanah yang didaftarkan haknya.

Sertifikat tanah menghubungkan antara kepastian hukum bidang tanah dan pemegang hak. Sifat sertifikat tanah yaitu alat bukti yang kuat, tetapi hal yang ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) PP No 24/1997 belum menjamin sepenuhnya kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Hal ini disebabkan karena sistem pendaftaran tanah yang dianut Indonesia adalah

¹⁵ Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

¹⁶ Urip Santoso II, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2015, h. 92

sistem stelsel negatif bertendensi positif. Sehingga, segala yang tercantum dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah berlaku sebagai tanda bukti yang kuat sampai dapat dibuktikan suatu keadaan sebaliknya yang tidak benar.¹⁷

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

Terhadap obyek PTSL yang telah diketahui namun telah terjadi sengketa saat proses PTSL berlangsung, maka akan penerbitan sertifikatnya akan ditunda dan sengketanya diselesaikan sesuai dengan kluster tanah tersebut. Ketika obyek tersebut masih dalam jaminan perbankan, maka akan dibuatkan Surat Pernyataan oleh Kantor Pertanahan dengan ditandatangani Pemohon, bahwa ketika sertifikat tanah sudah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Batu akan diserahkan kepada Bank terkait. Dalam hal ini perbankan tidak perlu khawatir apabila obyek jaminannya akan hilang karena program PTSL, melainkan bank akan diuntungkan karena penerbitan sertifikat tanah akan menambah nilai dari tanah tersebut.

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

IV. KESIMPULAN

Prosedur pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tapanuli Selatan sudah berjalan dengan baik dan sesuai berdasarkan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri. Program PTSL dilaksanakan secara rutin setiap tahunnya dan biaya persiapan pelaksanaan (kegiatan penyiapan dokumen, kegiatan pengadaan patok dan meterai, kegiatan operasional petugas kelurahan/desa). Dalam pengurus surat tanah bersertifikat dari BPN/Agraria dan Tata Ruang di Kabupaten Tapanuli Selatan, Badan pertanahan nasional (BPN) Kabupaten Tapanuli Selatan, tahun ini mendapat kuota dari pemerintah pusat sebanyak 3.000 pendaftaran tanah sistem lengkap (PTSL). Dalam program pengurusan PTSL dananya ada yang ditanggung pemerintah dan ditanggung masyarakat. Dana yang ditanggung oleh pemerintah itu seperti biaya pengukuran, panitia dan pendaftaran. Sedangkan untuk biaya surat-surat tanah yang belum ada suratnya, patok, meterai, itu ditanggung oleh masyarakat.

Implikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri terhadap kepastian hukum adalah memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dalam bentuk pemberian sertipikat hak atas tanah dan menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan agar dengan mudah untuk memperoleh data, baik data fisik dan data yuridis yang sudah terdaftar terbuka untuk umum serta terselenggaranya tertib administrasi, baik dalam hal peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah.

¹⁷ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, h. 6

V. UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terimakasih diberikan kepada:

1. Dekan Pascasarjana (S2) Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara, yang telah banyak memberikan bantuan, bimbingan dan arahan kepada penulis dalam menyelesaikan penelitian ini.
2. Staff Pegawai Program Pascasarjana (S2) Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara
3. Kepada semua pihak yang turut serta dalam menyelesaikan penelitian ini

VI. DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018
- Bambang Waluyo, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Semarang, 2016
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2014
- Muhammad Yamin, *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*. Pustaka Bangsa Press, Medan, 2017
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum*, Ghalia, Jakarta, 2018
- Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Citra Aditya Bhakti, . Bandung, 2015
- Urip Santoso I, *Pejabat Pembuat akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016
- , *Perolehan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2015, h. 92

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap