



Pendaftaran Tanah Yang Tidak Memiliki Alas Hak Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Land Registration Without Right Through Complete Systematic Land Registration

Novida Rolianika Sitompul

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

ABSTRAK

Mekanisme pendaftaran PTSL bagi tanah yang tidak memiliki alas hak adalah dengan Surat pengganti alas hak berupa PSPFBT untuk memudahkan dalam percepatan pendaftaran tanah dengan tidak perlu lagi mengharuskan pemilik tanah untuk melampirkan alas hak berupa Surat Keterangan Tanah melainkan cukup dengan dibuktikan PSPFBT. Kekuatan data fisik serta yuridis terhadap proses mendaftarkan hak atas tanah Di Tapanuli Selatan berdasarkan PerMen Agraria Dan Tata Ruang RI Nomor 6 Tahun 2018 Mengenai PTSL adalah memberikan ketegasan hukum bagi pemilik tanah dimana memberikan rasa aman kepada pemiliknya. Data fisik maupun data yuridis merupakan sebuah pembuktian di mata hukum tentang kepemilikan Hak Atas sebidang Tanah yang akan disertifikatkan. Pembuktian data fisik berdasarkan data yuridis yang diberikan oleh pemohon dimana nantinya penyesuaian data yuridis tersebut dilakukan dengan pengecekan di lapangan, dan Proses penyelesaian terhadap sengketa hak atas tanah terhadap sebidang tanah yang didaftarkan oleh dua orang di Kabupaten Gianyar berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang RI Nomor 6 Tahun 2018 Penyelesaian sengketa yang dapat diselesaikan melalui jalur non litigasi penyelesaian masalah tanpa melalui jalur hukum yaitu dengan jalan memanggil kedua belah pihak yang bersangkutan ke kantor BPN untuk bermusyawarah, apabila dalam melakukan mediasi tidak ada permasalahan maka tidak akan menempuh jalur pengadilan.

Kata Kunci: PTSL, Alas Hak, Kepastian Hukum

ABSTRACT

The mechanism for registering PTSL for land that does not have welding rights is with a replacement letter for title in the form of PSPFBT to facilitate the acceleration of land registration by no longer requiring the land owner to attach a title certificate in the form of a Land Certificate, but only by being proven by PSPFBT The strength of physical and juridical data on the process of registering land rights in South Tapanuli based on the Minister of Agrarian and Spatial Planning of the Republic of Indonesia Number 6 of 2018 concerning PTSL is to provide legal certainty for land owners which gives a sense of security to the owner. Physical data and juridical data are evidence in the eyes of the law regarding the ownership of Rights to a piece of Land to be certified. Proof of physical data based on juridical data provided by the applicant where later the juridical data adjustment will be carried out by checking in the field, and the process of resolving land rights disputes on a plot of land registered by two people in Gianyar Regency based on the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning of the Republic of Indonesia Number 6 of 2018 Settlement of disputes that can be resolved through non-litigation, problem solving without going through legal channels, namely by calling the two parties concerned to the BPN office for deliberation, if in mediation there are no problems, they will not take the court route.

Keywords: PTSL, Alas Hak, Legal Certainty

1. PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

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

Pendaftaran tanah akan menghasilkan peta-peta pendaftaran, surat-surat ukur (untuk kepastian tentang letak, batas dan luas tanah), keterangan dari subjek yang bersangkutan (untuk kepastian siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan), status dari pada haknya, serta beban-beban apa yang berada di atas tanah hak tersebut dan yang terakhir menghasilkan sertipikat (sebagai alat pembuktian yang kuat).¹

Prakteknya dalam pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Selatan tidak semuanya mendapatkan sertipikat hak milik. Sertipikat yang dapat diterbitkan hanya sebagian dan penyerahan sertipikat belum dapat dilakukan sama sekali karena adanya beberapa kendala yang dialami pada saat pelaksanaan PTSL. Kendala tersebut berbeda setiap misalnya misalnya belum dapat dilakukan penyerahan sertipikat karena belum lengkapnya berkas-berkas persyaratan PTSL dan ada masalah internal administrasi, belum dapat dilakukan penyerahan sertipikat karena masih ada data yuridis yang belum lengkap sehingga panitia merasa kesulitan dalam mencapai target penyerahan sertipikat akan tetapi, sertifikat akan tetap diberikan kepada peserta PTSL, hanya saja melebihi batas waktu yang ditentukan.

Bagi seseorang yang dalam hal ini belum memiliki sertifikat hak atas tanah, maka perlu membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah tersebut dengan alat-alat bukti lainnya selain sertifikat. Tanah yang belum memiliki sertifikat sangat rentan terjadi konflik atau sengketa dengan pihak lain.

Oleh karena itu terdapat beberapa permasalahan yang ingin dikaji dalam penelitian ini yaitu:

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

I.2 Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian dalam penulisan jurnal ini adalah :

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

II. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dan empiris. Sehubungan dengan jenis penelitian yang digunakan yakni yuridis normatif, dengan tujuan mendapatkan hasil secara kualitatif, maka pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu dengan membaca, mempelajari dan menganalisa literatur/buku-buku, peraturan perundang-undangan dan sumber lain. Penelitian empiris yaitu dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan yaitu tentang pelaksanaan pendaftaran tanah yang tidak memiliki alas hak melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap.

¹ Sudargo Gautama. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2012, h. 42.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

III.1 Mekanisme Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Yang Tidak Memiliki Alas Hak Melalui PTSL

Pengakuan hak atas sesuatu hal oleh seseorang atau masyarakat haruslah didasarkan pada bukti kepemilikan yang sah dan kuat, salah satunya adalah hak atas tanah dan rumah. Tanpa bukti hak tertulis, maka seseorang atau masyarakat tidak dapat serta-merta membuat pernyataan atas hak kepemilikan tersebut.

Dengan telah diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, masyarakat dapat mengenal beberapa jenis kepemilikan hak atas tanah, diantaranya adalah hak menguasai dari negara, hak ulayat dari masyarakat adat/komunitas adat dan hak-hak perseorangan (orang dan badan hukum).

Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, maka sebagai implementasi dari Pasal 19 UUPA diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yaitu Pendaftaran Tanah dengan sistem Rechts-Cadaster, bukan Fiscale-Cadaster jadi tujuan pokoknya adalah adanya kepastian hukum.²

Menurut Budi Harsono, menyebutkan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah menghendaki adanya:³

1. Peraturan hukum pertanahan yang tertulis yang dilaksanakan dengan baik.
2. Diselenggarakannya pendaftaran tanah yang efektif dan efisien. Pemerintah melakukan kegiatan pendaftaran tanah dengan sistem yang sudah melembaga sebagaimana yang dilakukan dalam kegiatan pendaftaran selama ini, mulai dari permohonan seorang atau badan, diproses sampai dikeluarkan bukti haknya (sertipikat) dan dipelihara data pendaftarannya dalam buku tanah.⁴

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis, sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, artinya bahwa hukum hanya memberikan jaminan atas bukti hak kepemilikan tersebut kepada seseorang, dan bukti ini tidak satu-satunya sebagai bukti, hanya sebagai alat bukti yang kuat saja.⁵

Alas hak adalah akta yang dapat disebut sebagai akta otentik karena merupakan alat pembuktian sempurna untuk membuktikan suatu kebenaran dari yang tertulis di dalamnya dan merupakan bukti yang mengikat serta dapat diakui oleh hakim selama kebenarannya itu tidak terdapat pihak-pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya (kebenaran mutlak).

Sejak terbitnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagai aturan untuk melaksanakan pendaftaran tanah tidak semata-mata dapat mendaftarkan tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Terbitnya kedua peraturan ini hingga 37 tahun berjalan hingga tahun 1997 tidak dapat mendaftarkan keseluruhan bidang tanah dan hanya 30 persen dari total keseluruhan bidang tanah atau sekitar 55 juta bidang.⁶

Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai penyempurna peraturan pendaftaran tanah sebelumnya untuk mempercepat pendaftaran tanah. Sejak diterbitkannya peraturan ini maka Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi. Hal ini dinyatakan dalam Pasal 65 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997. Salah satu penyempurna untuk mempercepat pendaftaran tanah yang tertuang pada Pasal 30 ayat (1) huruf c PP No. 24 Tahun 1997 yaitu tentang pencatatan pada buku tanah untuk yang masih bersengketa berbeda halnya pada PP No. 10 Tahun

² Affan Mukti, *Pokok-Pokok Bahasan Hukum Agraria*, USUpress, Medan, 2006, h. 51.

³ Budi Harsono, *Land Registration in Indonesia*, Paper Law Asia, Conference Jakarta, h. 1.

⁴ Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2010, h. 104

⁵ *Ibid*, h. 112

⁶ MY. Lubis, dan AR. Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008, h.91

1961 yang mewajibkan penyelesaian terlebih dahulu terhadap yang masih berselisih atau bersengketa sehingga dapat dilihat bahwa percepatan yang diutamakan

Proses pendaftaran tanah untuk PTSL dilakukan dengan melengkapi bukti-bukti kepemilikan atau dokumen alas haknya. Salah satunya berupa surat keterangan tanah yang merupakan dokumen dalam penelitian data yuridis yang berupa keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan.

Dalam pengakuan kepemilikan tanah dibuat berdasarkan penguasaan tanah. Untuk dapat melakukan pendaftaran tanah diperlukan bukti kepemilikan tertulis. Pembuatan bukti kepemilikan tertulis tersebut diatur juga di dalam PMNA No. 3 Tahun 1997, masyarakat yang tidak memiliki bukti kepemilikan sama sekali dapat dibuatkan pernyataan penguasaan fisik berupa surat ijin bebas tebang yang memuat informasi penguasaan fisik bidang tanahnya. Terhadap penguasaan tanah yang melebihi 20 tahun maka surat ijin bebas tebang dapat ditingkatkan menjadi surat kepemilikan yang disebut dengan surat keterangan tanah beserta berita acara pemeriksaan tanah oleh perangkat desa dan kecamatan.

Surat pengganti alas hak dapat berupa PSPFBT untuk memudahkan dalam percepatan pendaftaran tanah dengan tidak perlu lagi mengharuskan pemilik tanah untuk melampirkan alas hak berupa Surat Keterangan Tanah melainkan cukup dengan dibuktikan PSPFBT.⁷

Alas hak yang dimiliki oleh masyarakat dapat diganti dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPPFBT) dengan itikad baik oleh pemilik tanah. SPPFBT banyak digunakan dalam PTSL karena dari segi pelaksanaan sangat memberi kemudahan pada masyarakat. Sebelumnya masyarakat diwajibkan memiliki kelengkapan surat tanah dimana biaya pembuatannya sangat mahal serta waktu pembuatannya cukup lama.

Dasar hukum pengganti alas hak menjadi pembuatan SPPFBT dalam pendaftaran tanah dengan program PTSL terdapat pada Pasal 22 Permen ATR/Ka.BPN No. 6 Tahun 2018. Adapun pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pada Pasal 23 ayat (1) dijelaskan bahwa untuk pembuktian hak-hak baru dilaksanakan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang dengan kata lain yaitu adanya alat bukti kepemilikan yang ditetapkan oleh pejabat yang berwenang seperti Camat atau Kepala Desa. Ketersediaan alas hak sebagai syarat pendaftaran tanah untuk PTSL dapat dipangkas dengan melengkapi SPPFBT yang di dalam pembuatannya tanpa melalui proses penetapan hak keperdataannya oleh pejabat yang berwenang.

Terdapat banyak masyarakat yang tidak memiliki bukti tertulis terhadap penguasaan tanahnya. Pada umumnya mereka hanya bisa membuktikan hak atas tanahnya dengan bukti nyata bahwa mereka menduduki atau menguasai fisik tanahnya.⁸

Mekanisme yang dapat dilakukan dalam mendaftarkan tanah merujuk pada Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa untuk dapat melakukan pendaftaran tanah diperlukan bukti kepemilikan tertulis. Pembuatan bukti kepemilikan tertulis tersebut diatur juga di dalam PMNA No. 3 Tahun 1997, masyarakat yang tidak memiliki bukti kepemilikan sama sekali dapat dibuatkan pernyataan penguasaan fisik berupa surat ijin bebas tebang yang memuat informasi penguasaan fisik bidang tanahnya. Terhadap penguasaan tanah yang melebihi 20 tahun maka surat ijin bebas tebang dapat ditingkatkan menjadi surat kepemilikan yang disebut dengan surat keterangan tanah beserta berita acara pemeriksaan tanah oleh perangkat desa dan kecamatan.

Surat pengganti alas hak dapat berupa PSPFBT untuk memudahkan dalam percepatan pendaftaran tanah dengan tidak perlu lagi mengharuskan pemilik tanah untuk melampirkan alas hak berupa Surat Keterangan Tanah melainkan cukup dengan dibuktikan PSPFBT.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 24 ayat (2) telah mengatur penggunaan SPPFBT tersebut dan di dalam pelaksanaan PTSL pemerintah telah mengeluarkan Surat Edaran Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1756/15.IV/2016 tentang Petunjuk

⁷ Akbar, *Surat Keterangan Tanah sebagai Syarat Pensertipikatan Tanah*, Fakultas Hukum, Universitas Hassanudin, Makassar, h.6

⁸ Farida, "Penegasan Alasan Hak Penguasaan Fisik Turun Temurun Dalam Praktik Pendaftaran Tanah", *Jurnal Amanagapna*, vol. 19, Tahun 2011, no. 4.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah dan dipertegas lagi dalam Pasal 19 Permen ATR/Ka.BPN No. 12 Tahun 2017.

Pembuatan SPPFBT sebagai pengganti alas hak lebih mudah dilaksanakan dari pada pembuatan Surat Keterangan Tanah (SKT). Proses pembuatannya menitikberatkan pada program percepatan PTSL sehingga dapat dibuat dengan spontan dan lebih cepat tanpa disertai proses terjadinya suatu hak terdahulu. Selain itu juga di dalam proses pembuatannya hanya disaksikan oleh dua orang saksi dan diketahui oleh kepala desa sehingga surat dengan mudah diproses di kantor pertanahan.

Adapun terjadinya suatu hak yang dimaksud di atas berupa perolehan pembuktian hak. Cara perolehan pembuktian hak atas tanah ada 2 macam yaitu berdasarkan pembuktian kepemilikan tanah dan penguasaan tanah.⁹

Menurut Penjelasan Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997 bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak.

Proses kelengkapan berkas PTSL di Kantor Pertanahan Tapanuli Selatan mewajibkan melengkapi SPPFBT sebagai pendamping alas hak ataupun pengganti alas hak yang tidak ada. SPPFBT merupakan surat pernyataan dari pemilik tanah bahwa pemilik menguasai sebidang tanahnya dan menuangkan riwayat kepemilikannya berupa hasil garapan sendiri atau dari perbuatan hukum ataupun peristiwa hukum dengan diketahui oleh dua orang saksi dan ditanda tangani oleh kepala desa/perangkat desa. Proses pembuatan SPPFBT tersebut dilakukan dengan mewajibkan diketahui saksi yang berkapasitas minimal tetangga yang berbatasan. Apabila hal tersebut tidak dapat dipenuhi maka saksi dilimpahkan kepada tetua kampung atau orang yang dianggap tahu dan berkepentingan terhadap tanah tersebut. Isi dari surat pernyataan tersebut tidak mengacu pada kepemilikan turun temurun minimal 20 tahun penguasaan seperti yang tertuang pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maupun Permen ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018 sehingga dalam prosesnya tergantung pada saksi-saksi dan perangkat desanya. Masyarakat pemilik tanah yang melengkapi SPPFBT diwajibkan memiliki itikad baik dengan dibuktikan pembayaran PBB setiap tahunnya. Itikad baik merupakan unsur yang sangat penting dituangkan dan dilakukan oleh pemilik tanah yang secara jelas menguasai dan memanfaatkan tanahnya untuk kepentingannya.

Dalam pembuatan SPPFBT juga ditentukan untuk menilai subyek kepemilikannya berdasarkan perolehan yang tertuang dalam SPPFBT dan diumumkan pada daftar nominatif. Pengumuman daftar nominatif peserta PTSL dilakukan agar dapat diketahui langsung secara umum dan dapat diklarifikasi apabila ada sanggahan terhadap tanah tersebut berkaitan subyek dan obyeknya.

Prosedur mendaftarkan Hak Atas Tanah Kabupaten Gianyar Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang RI Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap mensyaratkan adanya data fisik dan data yuridis yang digunakan untuk membuktikan kebenaran akan kepemilikan hak atas suatu bidang tanah sehingga pemohon dapat mendaftarkan tanahnya dan mendapatkan sertifikat lahan ialah syarat sah dari suatu bidang lahan.

Data fisik dan data yuridis merupakan dua hal yang sangat penting dalam proses pendaftaran dan pensertifikatan tanah melalui program PTSL. Pemeriksaan terhadap tanah dilakukan guna memastikan bahwa informasi yang terkandung di arsip hukum sesuai dari kondisi yang terdapat di tempat saat ini. Hal ini dilaksanakan melalui pencarian data termasuk relevansi nama serta pekerjaan individu dalam mendaftarkan lahan. Perbandingan informasi dalam pencatatan serta arsip ataupun data hukum tentang sesuainya keadaan kuasa, peruntukannya lahan di tempat, dan kebenaran lokasi, perbatasan, serta luasnya di arsip material (denah lahan) dari apa adanya di tempat lahan. K1, K2, K3, serta K4 ialah hasil dari uji lahan yang di dukung analisis data yuridis.

Pengelompokan data melalui Klaster ini akan memudahkan petugas untuk melakukan tugasnya dimana Kluster-Kluster ini memiliki arti, yaitu KLUSTER 1 (satu) ialah sebidang tanah

⁹ Chandra, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Grasindo, Jakarta, 2005

yang dimana data yuridis dari syaratnya memenuhi untuk diterbitkannya sertifikat hak atas tanah. Lahan yang sedang dalam sengketa tidak dapat disertifikatkan, sehingga bidang tanah tersebut masuk kategori K2 (Kluster 2) dimana bidang tanah yang data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat akan tetapi masih dalam sengketa dimana salah satu pihak keberatan dengan proses pensertifikatan bidang tanah. KLUSTRER 3 (tiga) ialah sebidang tanah yang informasi yuridisnya tidak bisa dibukukan serta diterbitkan sertifikat. KLUSTRER 4 ialah bila subyek serta obyek syaratnya tidak terpenuhi untuk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dikarenakan telah bersertifikat.

Adapun ketersediaan alas hak yang sebagian besar tidak ada ini membuat Kantor Pertanahan Tapanuli Selatan menerapkan kebijakan-kebijakan yang dapat membantu proses percepatannya.

Pada akhirnya proses untuk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Tapanuli Selatan dapat dilakukan tanpa adanya hambatan mengenai alas hak yang tidak ada maupun ada sehingga di dalam tujuannya untuk percepatan menjadi terlaksana.

III.2 Kepastian Hukum Tanah Yang Tidak Mempunyai Alas Hak Yang Didaftarkan Melalui PTSL

Pada penjelasan PP No. 24 Tahun 1997 bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan dengan sistem publikasi negatif tetapi mengandung unsur positif. Sertipikat merupakan hasil dari penetapan keputusan pejabat sebagai tanda bukti hak yang kuat dengan didasarkan alas hak sebagai syarat pembuktian haknya. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1866 menyatakan bahwa hak dapat dibuktikan melalui alat bukti tertulis, saksi-saksi, pengakuan dan sumpah. Menurut penulis alas hak adalah pokok dasar alat bukti hak untuk menerangkan suatu kepemilikan atau penguasaan tanah yang secara legal, beritikad baik dan dapat dipertanggungjawabkan secara perdata.

Pelaksanaan PTSL yang menitik beratkan pada percepatan dilakukan dengan kebijakan yang sangat relevan menurut peraturan yang berlaku. Di dalam pelaksanaannya terdapat potensi dampak-dampak yang mengakibatkan suatu perubahan yang lebih baik maupun sebaliknya

Penggunaan SPPFBT adalah sebagai langkah untuk penyempurnaan kelengkapan berkas pendaftaran tanah pertama kali sebagai pendamping bukti alas hak SPPH yang dibuat. Konsep isi yang tertuang di dalam SPPFBT merupakan satu kesatuan yang mencakup secara garis besar dari isi SPPH dan keduanya diketahui oleh saksi-saksi batas atau saksi yang dianggap penting dan ditandatangani oleh perangkat desa atau kepala desa

Pada Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa untuk alat bukti yang tidak lengkap maka pembukuan hak dapat dilengkapi dengan kenyataan penguasaan fisik bidang tanahnya selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut dengan penguasaan terbuka dan diketahui saksi-saksi serta tidak dalam keadaan bermasalah atau konflik adat terhadap tanahnya. Pernyataan peraturan ini juga tertuang senada dengan Permen ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018 yang menyebutkan bahwa apabila terdapat alat bukti yang tidak lengkap dapat menyatakan berupa pernyataan tertulis dan/atau pernyataan penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik oleh yang bersangkutan. Kebenaran SPPFBT diteliti oleh satgas yuridis dengan menilai kebenaran isi dari riwayat kepemilikannya. Penggunaan SPPFBT ini adalah sebagai pelengkap sehingga pemilik tanah yang telah memiliki alas hak sebelumnya menuangkan isi riwayat kepemilikan tanahnya di atas surat pernyataan tersebut. Adapun pemilik tanah tanah yang tidak memiliki alas hak tetapi dibuatkan SPPH baru oleh kepala desanya maka hal tersebut dapat dianggap sebagai alat bukti dan tetap dilengkapi dengan SPPFBT sehingga dapat dikatakan bahwa SPPFBT adalah surat pernyataan pelengkap untuk menguatkan prosedur pendaftaran pertama kali yang sebelumnya memiliki alas hak.

Pembuatan surat pernyataan berupa SPPFBT sebagai alat bukti hak yang disederhanakan adalah upaya relevan yang diperintahkan oleh PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 24 ayat (2) yang merupakan pengganti alas hak yang tidak ada atau tidak lengkap dari pemilik tanah sebagai alat pembuktian hak tertulis.

Penerbitan SPPFBT yang cukup beresiko tentang kelemahan hukumnya, karena pembuatannya di atas tidak melalui proses waktu dan kaidah panitia pemeriksa tanah di kelurahan atau desa. Hal ini diperlukan karena kaidah dan waktu tersebut dapat meminimalisir akan terjadinya proses pembuatan surat yang ganda dikarenakan telah di catat pada proses waktu pembuatan dan siapa saja yang berpartisipasi dalam panitia pembuatan surat tersebut.

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

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

Asas aman dalam pendaftaran tanah dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan (utama) pendaftaran tanah. Pelaksanaan pendaftaran yang teliti dan cermat diharapkan akan membawa keuntungan dalam hal menyediakan tingkat keamanan yang tinggi. Keamanan merupakan intisari pendaftaran tanah. Pemilik atau penguasa tanah, orang yang membeli atau menyewa tanah, orang yang meminjam uang dengan jaminan tanah, pemilik tanah tetangga punya hak melewati tanah, dan sebagainya, masing-masing dan semuanya harus aman.

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

Penyelesaian Terhadap Sengketa Hak Atas Tanah bisa diselesaikan melewati jalur pengadilan ataupun jalur pengadilan alternatif (litigasi ataupun non litigasi). Alternatif tersebut banyak digunakan terutama untuk sengketa yang masuk di dalam kasus perdata. Biasanya proses litigasi artinya membawa kasus sengketa ke jalur meja hijau sedangkan non litigasi ialah penyelesaian berdasarkan itikad baik dari para pihak yang berseteru. Penyelesaian untuk sengketa dari non litigasi sesuai kesepakatan dari yang bersengketa serta ditulis dalam sebuah perjanjian ini juga biasa disebut sebagai arbitrase.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian tersebut diatas dapat ditarik simpulan bahwa Terdapat banyak masyarakat yang tidak memiliki bukti tertulis terhadap penguasaan tanahnya. Pada umumnya mereka hanya bisa membuktikan hak atas tanahnya dengan bukti nyata bahwa mereka menduduki atau menguasai fisik tanahnya. Surat pengganti alas hak dapat berupa PSPFBT untuk memudahkan dalam percepatan pendaftaran tanah dengan tidak perlu lagi mengharuskan pemilik tanah untuk melampirkan alas hak berupa Surat Keterangan Tanah melainkan cukup dengan dibuktikan PSPFBT

Kekuatan data fisik serta yuridis terhadap proses mendaftarkan hak atas tanah Di Tapanuli Utara berdasarkan PerMen Agraria Dan Tata Ruang RI Nomor 6 Tahun 2018 Mengenai PTSL adalah memberikan ketegasan hukum bagi pemilik tanah dimana memberikan rasa aman kepada pemiliknya. Data fisik maupun data yuridis merupakan sebuah pembuktian di mata hukum tentang kepemilikan Hak Atas sebidang Tanah yang akan disertifikatkan. Pembuktian data fisik berdasarkan data yuridis yang diberikan oleh pemohon dimana nantinya penyesuaian data yuridis tersebut dilakukan dengan pengecekan di lapangan, dan Proses penyelesaian terhadap sengketa hak atas tanah terhadap sebidang tanah yang didaftarkan oleh dua orang di Kabupaten Gianyar berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang RI Nomor 6 Tahun 2018 Penyelesaian sengketa yang

dapat diselesaikan melalui jalur non litigasi penyelesaian masalah tanpa melalui jalur hukum yaitu dengan jalan memanggil kedua belah pihak yang bersangkutan ke kantor BPN untuk bermusyawarah, apabila dalam melakukan mediasi tidak ada permasalahan maka tidak akan menempuh jalur pengadilan.

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.

Affan Mukti, *Pokok-Pokok Bahasan Hukum Agraria*, USUpress, Medan, 2006

Akbar, *Surat Keterangan Tanah sebagai Syarat Pensertipikatan Tanah*, Fakultas Hukum, Universitas Hassanudin, Makassar

Budi Harsono, *Land Registration in Indonesia*, Paper Law Asia, Conference Jakarta

Chandra, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Grasindo, Jakarta, 2005

Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2010

MY. Lubis, dan AR. Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008

Sudargo Gautama. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2012

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

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

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

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

PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Jurnal

Farida, "Penegasan Alasan Hak Penguasaan Fisik Turun Temurun Dalam Praktik Pendaftaran Tanah", *Jurnal Amanagapna*, vol. 19, Tahun 2011, no. 4