



PTSL Wujud Pelaksanaan Kewajiban Pemerintah untuk Menjamin Kepastian dan Perlindungan Hukum Atas Kepemilikan Tanah

Tri Susilaningsih

Tri Susilaningsih; Fakultas Hukum Universitas Merdeka Malang; Jl. Terusan Raya Dieng No. 62-64; Malang; Indonesia.

ARTICLE INFO

Article history:

Received 2019-05-09

Received in revised form
2019-06-19

Accepted 2019-07-01

Kata kunci:

Pendaftaran Tanah, Sertifikat, Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum.

Keywords:

Land Registration, Certificate, Legal Certainty, Legal Protection.

Citation:

Susilaningsih, T. (2019). PTSL Wujud Pelaksanaan Kewajiban Pemerintah untuk Menjamin Kepastian dan Perlindungan Hukum Atas Kepemilikan Tanah. *Jurnal Cakrawala Hukum*, 10(1).
[doi:10.26905/idjch.v10i1.3114](https://doi.org/10.26905/idjch.v10i1.3114)

Abstrak

Pendaftaran tanah merupakan program pemerintah dalam rangka mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Sementara ini proses pembuatan sertifikat tanah dinilai lamban selesainya sehingga ini menjadi perhatian pemerintah, untuk menanggulangi permasalahan ini, pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN meluncurkan Program Prioritas Nasional berupa Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Penelitian ini menggunakan penelitian normatif-empiris. Penelitian normatif-empiris yaitu penelitian yang dilakukan untuk menelaah kaidah hukum normatif yang dilihat dari segi penerapannya. Penelitian normatif-empiris ini dilakukan untuk mencermati bagaimana penerapan ptsl wujud pelaksanaan kewajiban pemerintah untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah serta kedala apa yang menyebabkan lambanya dalam penyelesaian ptsl sebagai wujud pelaksanaan kewajiban pemerintah untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah. Dengan keterbatasan kuantitas dan kualitas Sumber Daya Manusia (SDM) yang banyak menangani pendaftaran tanah, dengan adanya PTSL ini pelaksanaannya mengalami hambatan-hambatan sehingga pelaksanaan PTSL tidak semuanya lancar. Tujuan percepatan PTSL juga tidak tercapai tepat waktu.

Abstract

Land registration is a government program in order to obtain legal certainty and legal protection for holders of land rights. While the process of making land certificates is considered slow so that it becomes the government's attention, to overcome this problem, the government through the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning / Head of BPN launched the National Priority Program in the form of a Comprehensive Systematic Land Registration (PTSL). This research uses a normative-empirical study. Normative-empirical research is research conducted to exam-

Corresponding Author:

Tri Susilaningsih

E-mail address: trisusilaningsih25@gmail.com

DOI: <https://doi.org/10.26905/idjch.v10i1.2609>.

ine normative legal rules in terms of its application. This normative-empirical study was carried out to examine how the implementation of PTSL is the Implementation of the Government's Obligation to Ensure Legal Certainty and Protection of Land Ownership and what causes the slow pace of PTSL settlement as a Form of Implementation of the Government's Obligation to Ensure Legal Certainty and Protection of Land Ownership. With the limited quantity and quality of Human Resources (HR) who deal with land registration a lot, with the implementation of PTSL, the implementation is experiencing obstacles so that the implementation of PTSL is not all smooth. PTSL acceleration goals are also not achieved on time.

1. Latar Belakang

Menurut Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, bahwa saat ini dari 126 juta bidang tanah di Indonesia, sebanyak 51 juta bidang tanah yang telah terdaftar dan 75 juta bidang tanah sisanya menjadi target kegiatan pendaftaran tanah sesuai dengan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN). Sebagai gambaran, jika menggunakan metode pendaftaran tanah sporadis, maka maksimum pencapaian target pertahun adalah hanya 1 juta bidang tanah, yang artinya untuk menyelesaikan 75 juta bidang diperlukan waktu 75 tahun. Sementara melalui program PTSL, target pendaftaran 75 juta bidang tanah itu dapat diselesaikan dalam kurun waktu 9 tahun dan diharapkan selesai pada tahun 2025.

Selama ini pendaftaran tanah di Indonesia dirasakan sangat lamban penyelesaiannya sehingga kepastian dan perlindungan hukum dirasakan sangat jauh untuk dijangkau. Berdasarkan ini pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 6 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Inpres No. 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia. Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini merupakan Prioritas Nasional.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat dengan PTSL, adalah proses

pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya (Pasal 1(2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap bertujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak Atas Tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat serta ekonomi negara dan mengurangi serta mencegah sengketa dan konflik pertanahan.

2. Metode

Penelitian ini menggunakan penelitian normatif-empiris. Penelitian normatif-empiris yaitu penelitian yang dilakukan untuk menelaah kaidah hukum normatif yang dilihat dari segi penerapannya. Penelitian normatif-empiris ini dilakukan untuk mencermati bagaimana penerapan PTSL Wujud Pelaksanaan Kewajiban Pemerintah Untuk Menjamin Kepastian Dan Perlindungan Hukum Atas Kepemilikan Tanah serta kendala apa yang menye-

babkan lambanya dalam penyelesaian PTSL sebagai Wujud Pelaksanaan Kewajiban Pemerintah Untuk Menjamin Kepastian Dan Perlindungan Hukum Atas Kepemilikan Tanah.

Adapun perspektif yang penulis gunakan dalam mengkaji bagaimana penerapan PTSL Wujud Pelaksanaan Kewajiban Pemerintah untuk Menjamin Kepastian dan Perlindungan Hukum Atas Kepemilikan Tanah serta kedala apa yang menyebabkan lambanya dalam penyelesaian PTSL sebagai Wujud Pelaksanaan Kewajiban Pemerintah untuk Menjamin Kepastian dan Perlindungan Hukum Atas Kepemilikan Tanah. pada penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif-empiris. Penelitian ini menggunakan pendekatan lyuridis karena lberpijak pada ketentuan-ketentuan hukum sebagai dasar normatif, sedangkan pendekatan unsur empiris, karena dalam lpenelitian ini lmelakukan peninjauan lpelaksanaan ketentuan yuridis tersebut, termasuk mengkaji beberapa hal yang berpengaruh lpada pelaksanaan ketentuan hukum yang berlaku di masyarakat di telaah dari sisi empiris.

3. Pembahasan

3.1. Ketentuan Umum Pendaftaran Tanah

Tanah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang harus dipenuhi selain sandang dan pangan. Oleh karena itu setiap pemilik tanah menginginkan adanya jaminan kepastian hukum atas tanahnya, bahkan menginginkan perlindungan hukum atas tanahnya. Artinya pemilik tanah akan merasa aman dari pihak lain yang ingin menghaki atau berbuat seenaknya atas tanahnya. Cara yang tepat untuk itu adalah dengan mendaftarkan tanahnya. Hal ini telah ditegaskan dalam Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19, yang berbunyi sebagai berikut: Untuk menjamin kepastian hak kepemilikan atas tanah oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Pengertian pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu serangkaian 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 bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA. Pelaksanaannya semula diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian tidak berlaku lagi setelah disahkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan pemerintah ini merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rechtcadaster* (pendaftaran tanah) yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut berupa Buku Tanah dan Sertifikat Tanah yang terdiri dari salinan Buku Tanah dan Surat Ukur (Hutagalung, 2005).

Pendaftaran tanah secara substansial tetap menampung konsepsi-konsepsi Hukum Adat yang hidup dan berakar dalam masyarakat, sehingga memperkuat kerangka tujuan UUPA, yaitu untuk menciptakan Unifikasi Hukum Tanah Nasional yang memang didasarkan pada Hukum Adat (Lubis, 2008)

Asas dalam Pendaftaran Tanah menurut Soedikno Mertokusumo (1988) dikenal ada 2 (dua) macam, yaitu:

- a. Asas *Specialiteit*, artinya Pendaftaran Tanah diselenggarakan menurut perundang-undangan tertentu yang secara teknis meliputi pengukuran, pemetaan dan pendaftaran peralihannya.

Dengan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum pada data fisik, yaitu mengenai luas, letak dan batas-batas tanah.

- b. Asas *Openbaarheid*, asas ini akan memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek hak, nama hak atas tanah dan bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya.

Pasal 2 Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengatur tentang asas-asas pendaftaran Tanah, yaitu: asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Adapun tujuan dari Pendaftaran Tanah menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah: 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, 2) Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, 3) Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, dilaksanakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah negara Republik Indonesia yang meliputi: 1) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan perolehan hak-hak tersebut, 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak (sertipikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sistem Pendaftaran Tanah Indonesia menganut Stelsel Negatif dengan tendensi positif, artinya segala apa yang tercantum dalam buku tanah dan sertipikat, berlaku sebagai tanda bukti hak yang kuat sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya/tidak benar (Sutedi, 2012).

Dengan mendaftarkan tanah akan mendapatkan manfaat, sebagai berikut: Bagi pemegang hak antara lain memberikan rasa aman, mengetahui data fisik dan data yuridis, memudahkan peralihan hak, harga tanah menjadi lebih tinggi, dapat dijadikan jaminan di Bank dan penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru, Sedangkan menfaat bagi pemerintah adalah akan ter-

wujud tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan, memperlancar pembangunan yang berkaitan dengan tanah dan mengurangi sengketa di bidang pertanahan.

3.2. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditetapkan 2 (dua) macam kegiatan pendaftaran tanah, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali ada 2 (dua) macam, yaitu Pendaftaran Tanah Sporadik dan Sistematis. Adapun yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah Sporadik, seperti yang diatur dalam Pasal 1 (11) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah pendaftaran tanah untuk pertama kalinya mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah suatu desa/kelurahan secara individu atau massal, sedangkan Pendaftaran Tanah Sistematis dilakukan serentak meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah suatu desa/kelurahan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 (10) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan melalui Ajudikasi, artinya kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses Pendaftaran Tanah untuk pertama kali, yang meliputi pengumpulan dan pemetaan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya (Pasal 1 angka 8 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Keperluan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang sebelumnya diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis di Daerah Uji Coba.

Dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah secara sistematis, Kepala kantor Pertanahan Kota/Kabupaten dibantu oleh Panitia Ajudikasi. Panitia Ajudikasi adalah suatu kepanitiaan yang melakukan pendaftaran tanah awali desa demi desa, dan kedua panitia tersebut bukan langsung Kepala Kantor Pertanahan setempat tetapi suatu kepanitiaan tersendiri yang diangkat dari kalangan Badan Pertanahan Nasional (Parlindungan, 1993).

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, dibagi menjadi 2 (dua), yaitu: 1) Pendaftaran tanah secara sistematis dalam rangka program pemerintah, 2) Pendaftaran tanah secara sistematis dengan swadaya masyarakat.

Adapun prosedur pendaftaran tanah secara sistematis menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997, yaitu: a) Penetapan lokasi, b) Persiapan, c) Pembentukan Panitia Ajudikasi, d) Penyelesaian permohonan yang ada pada saat mulainya pendaftaran tanah secara sistematis, e) Penyuluhan, f) Pengumpulan data fisik, g) Pengumpulan dan penelitian data yuridis, h) Pengumuman data fisik dan data yuridis dan pengesahaannya, i) Penegasan konvensi, pengakuan hak, dan pembelian hak, j) Pembukuan hak, k) Penerbitan sertipikat.

3.3. Manfaat/Kelebihan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Menurut Umar Said Sugiharto, Suratman dan Noorhudha Muchsin (2015), ada 2 pihak yang memperoleh manfaat dari pendaftaran sistematis, yaitu:

1. Pemegang hak atas tanah:
 - a) Prosedurnya mudah;
 - b) Biayanya murah, artinya terjangkau oleh keuangan pemegang hak atas tanah;
 - c) Waktunya cepat;
 - d) Memberikan jaminan kepastian hukum;
 - e) Memberikan rasa aman;
 - f) Harga tanah menjadi lebih mahal;
 - g) Hak atas tanah yang sudah bersertifikat dapat dijadikan jaminan di Bank.
 - h) Memudahkan pelaksanaan peralihan haknya
 - i) Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.
2. Bagi Pemerintah:
 - a) Terwujudnya tertib administrasi
 - b) Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan
 - c) Dapat memperlancar kegiatan pemerintah yang berkaitan dengan tanah untuk pembangunan.

3.4. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Sebelum diberlakukannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, pelaksanaannya dilakukan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi

semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya, sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Ruang lingkup Peraturan Menteri ini meliputi: a) Penyelenggaraan PTSL, b) Pelaksanaan kegiatan PTSL, c) Penyelesaian kegiatan PTSL, dan d) Pembiayaan (Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

3.5. Pelaksanaan PTSL

Pelaksanaan PTSL diatur dalam Pasal 5-Pasal 39 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dilakukan dengan tahapan sebagai berikut: Perencanaan, penetapan lokasi, persiapan, pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi PTSL dan satuan tugas, penyuluhan dan pengumpulan data fisik dan data yuridis untuk pembuktian hak, pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya, penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak, pembukuan hak, penerbitan sertipikat hak atas tanah, pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan, laporan.

Perencanaan pelaksanaan PTSL dimulai dengan objek/bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya dalam pelaksanaan PTSL, dengan Program Sertifikasi Lintas Sektor, Program sertifikasi massal redistribusi tanah objek landreform, konsolidasi tanah dan transmigrasi atau program/kegiatan sertifikasi massal lainnya.

Agar lebih efisien dan efektif pelaksanaan kegiatan PTSL, maka secara bertahap Kepala

Kantor Pertanahan menetapkan lokasi penyebaran target PTSL yang dikonsentrasikan pada beberapa desa/kelurahan dan/atau kecamatan lokasi penyebaran target pada beberapa kabupaten/kota dalam satu propinsi. Dan Kepala Kantor wilayah BPN memperhatikan dan mempertimbangkan ketersediaan sumber daya manusia yang ada di lingkungan Kantor Pertanahan dan Kantor wilayah BPN. Selain sumber daya manusia, juga harus disiapkan yang lain seperti diatur dalam Pasal 9 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yaitu sarana dan prasarana pelaksanaan kegiatan PTSL; kebutuhan transportasi; koordinasi dengan aparat pemerintah lainnya; dan alokasi anggaran.

Pembentukan dan penetapan dalam bentuk keputusan Ajudikasi PTSL dan Satgas yang harus disumpah dan dibuat Berita Acara Pengangkatan Sumpah. Adapun salah satu tugas dan wewenang dari Panitia Ajudikasi adalah memimpin dan bertanggungjawab terhadap seluruh pelaksanaan program kegiatan adjudikasi, dengan mempertimbangkan ketersediaan sumber daya manusia, setiap Panitia Ajudikasi PTSL dapat dibentuk di beberapa wilayah kecamatan dengan melibatkan unsur perangkat setiap desa/ kelurahan yang bersangkutan. Dan Panitia Ajudikasi dibantu Satgas Fisik, Satgas Yuridis dan Satgas Administrasi.

Kepala Kantor Pertanahan bersama Panitia Ajudikasi melakukan penyuluhan, agar masyarakat, pemerintah dan negara tahu manfaat dan pelaksanaan program PTSL. Setelah dilakukan penyuluhan, segera dilakukan pengukuran dan pengumpulan data yuridis oleh satgas fisik dan satgas yuridis. Pengumpulan Data Fisik dilaksanakan melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dilakukan dengan menggunakan Teknologi Survey dan Pemetaan terdiri dari metode: terestris, fotogrametris, satelit atau kombinasi dari ketiga metode yang dimaksud.

Data Yuridis yang dikumpulkan Satuan Tugas Yuridis, meliputi: status tanah dan bukti atas hak atas tanah; Riwayat kepemilikan dan penguasaan tanah; dan Hubungan hukum antara subjek dan objek serta hak-hak yang membebaninya. Pengumpulan Data Yuridis diatur dalam Pasal 19 dan 20 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Prinsip dasar pengukuran bidang tanah dalam rangka penyelenggaraan PTSL harus memenuhi kaidah-kaidah teknis pengukuran dan pemetaan sehingga tanah yang sudah diukur dapat dipetakan dan dapat diketahui letak, batas dan luas di atas peta dan dapat direkonstruksi batas-batas di lapangan.

Setelah pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis perlu dilakukan oleh Panitia Ajudikasi suatu Penelitian Data Yuridis untuk Pembuktian Hak. Dalam hal bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau tidak ada sama sekali, maka dapat dilengkapi dan dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang kepemilikan dan/atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik oleh yang bersangkutan.

Pasal 24 Peraturan Menteri ini, bahwa Rekapitulasi data yuridis yang sudah dituangkan di dalam Risalah Penelitian Data Yuridis mengenai bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan dalam peta bidang-bidang tanah, dimasukkan dalam Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah. Untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah, data yuridis dan data fisik bidang tanah dan peta bidang-bidang tanah diumumkan dengan menggunakan formulir Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201B) selama 14 (empat belas) hari kalender di Kantor Panitia Ajudikasi PTSL dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan. Setelah masa pengumuman berakhir, data fisik dan data yuridis disahkan oleh Panitia Ajudikasi PTSL yang dibuat dalam bentuk Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 202).

Apabila bidang tanah data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf a, maka berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (4), Ketua Ajudikasi PTSL menindak lanjuti dengan:

- a) Menegaskan konvensi menjadi Hak Milik atas nama pemegang hak yang terakhir, untuk bidang tanah yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan dan memberi catatan pada Risalah Penelitian Data Yuridis.
- b) Menetapkan pengakuan/penegasan sebagai Hak Milik, untuk bidang tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan dengan pernyataan penguasaan fisiknya selama 20 (dua puluh) tahun secara terus menerus termasuk pendahulu-pendahulunya, dan memberi catatan pada Risalah Penelitian Data Yuridis.
- c) Mengusulkan keputusan pembuktian hak, untuk bidang tanah. Negara mengusulkan secara kolektif kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan menggunakan Daftar Usulan Pemberian Hak Milik/Guna Bangunan 1 Pakai (sistematis) (DI 310) dan dilampiri dengan Risalah Penelitian Data Yuridis, DI 201B dan DI 201C.

Penegasan Konversi dan Pengakuan hak, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf a dan Penetapan Keputusan Pemberian Hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1), maka dibukukan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai dan/atau wakaf dalam buku tanah yang bersangkutan.

Bidang tanah yang memenuhi syarat untuk diterbitkan sertifikasi terdapat perkara di pengadilan seperti dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf b, maka dilakukan: a) Pembukuan hak dengan

mengosongkan nama pemegang haknya; dan b) Penerbitan sertifikat Hak Atas tanah setelah adanya keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dan amar putusannya menyatakan salah satu pihak sebagai pihak yang berhak.

Jika penerima Sertifikat Hak Atas Tanah tidak atau belum mampu membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan/atau masih ada tunggakan pembayaran PPh oleh pihak lain atas tanah yang bersangkutan, maka akan diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah.

Panitia Ajudikasi PTSL melakukan pengumpulan, pengelompokan, pengolahan, dan penyimpanan data PTSL yang meliputi: a) Dokumen data yuridis yang terdiri dari identitas pemegang hak, atas hak, berita acara yang dibuat panitia, bukti pengumuman, berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis dan surat keputusan Pembelian hak; b) Dokumen data fisik: data pengukuran dan perhitungan hasil pengukuran, gambar ukur, peta bidang tanah, dan surat ukur; c) Daftar isian pendaftaran tanah dan hak atas tanah; d) Buku tanah; e) Sertipikat Hak atas Tanah; f) Bukti-bukti administrasi keuangan; dan g) data administrasi lainnya. Semua data disimpan dalam bentuk elektronik.

Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menyerahkan hasil pelaksanaan kegiatan PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan pada akhir kegiatan PTSL dan disertai dengan data PTSL. Penyerahan hasil ini dibuat dalam bentuk Berita Acara Serah Terima Berkas dan Warkah hasil kegiatan PTSL yang ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dan Kepala Kantor Pertanahan. Jadi hasil kegiatan PTSL ini disimpan, didokumentasikan dan diarsipkan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Hasil kegiatan PTSL ini juga disampaikan kepada Tim Percepatan Kebijakan.

Pelaksanaan kegiatan PTSL yang terakhir adalah pelaporan. Pelaporan ini dilaksanakan pada saat terjadi permasalahan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL (Pasal 39 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah

Sistematis Lengkap), yang dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan tembusan Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi. Pelaporan ini dilakukan secara berjenjang dan berkala dari Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, dan Menteri. Kalau ada kemajuan pelaksanaan PTSL juga dilaporkan. Laporan kemajuan ini juga dilakukan melalui Sistem Kendali Mutu Pelayanan Pertanahan (SKMPP) dan secara berkala kepada Menteri c.q. Direktur Jenderal Infrastruktur Keagrariaan dan Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan.

3.6. Penerbitan Sertipikat

Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah, pada akhirnya pemegang hak mendapatkan sertipikat. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA wakaf, Hak Milik, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan, yang masing-masing sudah dibukukan dalam Buku Tanah yang bersangkutan. Buku Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

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. Sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Penerbitan sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan

mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat (Pasal 19 UUPA).

3.7. Keterbatasan SDM sebagai Hambatan PTSL

Pelaksanaan program PTSL sangat dibutuhkan sumber daya manusia (SDM) yang memadai. Kebutuhan akan sumber daya manusia (SDM) sangat menentukan keberhasilan pelaksanaan PTSL, baik kualitas maupun kuantitasnya. Mengingat pelaksanaan PTSL itu meliputi wilayah seluruh Indonesia, maka dapat dipastikan sangat dibutuhkan SDM dalam jumlah yang besar dan berkualitas.

Keterbatasan dan minimnya jumlah SDM menjadi salah satu pemicu berkurangnya mutu Pelayanan Program PTS seperti banyak data warga yang masuk ke BPN hingga kini masih terus diproses. Selain itu masih banyak juga sertipikat masyarakat yang belum sampai ke tangan pemohon, artinya sudah diproses tetapi belum selesai.

Kementerian ATR/ Kepala BPN terus meningkatkan kualitas SDM aparaturnya, masyarakat yang dilibatkan seperti juru ukur berlisensi agar pencapaian target yang besar itu dapat terjamin kualitasnya, peningkatan kualitas itu juga untuk melakukan modernisasi kantor dengan menggunakan sistem elektronik. Upaya modernisasi dilakukan dengan mengoptimalkan *e-office system* dan *e-certificate* yang didukung oleh SDM yang ahli dan terampil.

4. Simpulan

Pendaftaran tanah merupakan program pemerintah dalam rangka mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Sementara ini proses pembuatan sertipikat tanah dinilai lamban selesainya sehingga ini menjadi perhatian pemerintah, untuk menanggulangi permasalahan ini, pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN meluncurkan Program Prioritas Nasional berupa

Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Dengan keterbatasan kuantitas dan kualitas Sumber Daya Manusia (SDM) yang banyak menangani pendaftaran tanah, dengan adanya PTSL ini pelaksanaannya mengalami hambatan-hambatan sehingga pelaksanaan PTSL tidak semuanya lancar. Tujuan percepatan PTSL juga tidak tercapai tepat waktu.

Daftar pustaka

- Harsono, Budi. 2013. *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta. Universitas Trisakti.
- Hutagalung, Arie S. 2005. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia*. Jakarta.
- Instruksi Presiden No. 2 Tahun 2018 tentang *Percepatan PTSL*
- Lubis, dkk. 2008. *Hukum pendaftaran Tanah*. Bandung. Mandar Maju.
- Mertokusumo, Soedikno 1988. *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta. Karunika – Univeritas Terbuka.
- Parlindungan, AP. 1993. *Pencabutan dan Pembebasan Hak Atas Tanah Suatu Studi Perbandingan*. Bandung. Mandar Maju.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang *Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang *Keperluan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis di Daerah Uji Coba*.
- Sugiharto, Umar Said, dkk. 2015. *Hukum Pengadaan Tanah. Pengadaan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*. Malang. Setara Press.
- Sutedi, Adrian. 2012. *Serifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.