

LEGAL ADMINISTRATION BY THE MEDAN CITY LAND OFFICE CONCERNING COMPLETE SYSTEMATIC LAND REGISTRATION MECHANISM FOR LAND WHO HAVE NO RIGHTS

Diana Lubis¹, Rini Novita², Agus Armaini RY³, Veny Fraya Hartin Nst⁴, Winta Hayati⁵

Universitas Darma Agung^{1,2, 4}

Universitas Prima Indonesia³

Universitas Pembinaan Masyarakat Indonesia⁵

1dianabeby147@gmail.com, 2rininovita202@gmail.com, 3agusarmaini2016@gmail.com,
4vennyfraya@gmail.com, 5wintahayati0303@gmail.com

Abstrak

Pendaftaran tanah dipandang sebagai cara untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap penguasaan dan pemilikan bidang tanah sehingga dipilih dipandang perlu untuk dilakukan Pengabdian Kepada Masyarakat dengan judul “**Penyuluhan Hukum Oleh Kantor Pertanahan Kota Medan Tentang Mekanisme Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Tanah Yang Tidak Memiliki Alas Hak**”. Mekanisme pelaksanaan pendaftaran tanah yang tidak memiliki alas hak melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Badan Pertanahan Kota Medan dimulai dengan melakukan perencanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang sistematis oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan dengan melakukan pra inventarisasi calon lokasi dan calon peserta. Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dimaksudkan untuk semua tanah yang ada di Kota Medan yang dimiliki secara perseorangan maupun yang berbadan hukum. Kepastian hukum untuk tanah yang tidak mempunyai alas hak melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan wujud pelaksanaan kewajiban pemerintah untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah masyarakat. Hambatan dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap yang tidak mempunyai alas hak dalam rangka mewujudkan pemberian kepastian hukum yaitu rendahnya minat keikutsertaan masyarakat, serta kendala dan permasalahan terkait dengan bidang yuridis dan bidang fisik dalam pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Upaya yang dilakukan kantor Pertanahan Kota Medan untuk mencapai target yang telah ditetapkan yaitu turun langsung kelapangan dimana penetapan lokasi ditentukan dengan memberikan pelayanan sebaik mungkin dan mengadakan potongan pajak Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebanyak 75% sehingga masyarakat hanya perlu membayar 25% saja, sehingga dapat meningkatkan minat masyarakat untuk menjadi peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Kata Kunci: Pelaksanaan, Alas Hak, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Abstract

Land registration is seen as a way to guarantee legal certainty regarding the control and ownership of land plots, so it is deemed necessary to carry out Community Service with the title "Legal Counseling by the Medan City Land Office regarding the Complete Systematic Land Registration Mechanism for Land That Has No Rights". The mechanism for implementing registration of land that does not have a legal basis through complete systematic land registration at the Medan City Land Agency Office begins with planning systematic Complete Systematic Land Registration (PTSL) activities by the Head of the Medan City Land Office by carrying out a pre-inventory of prospective locations and potential participants. Complete Systematic Land Registration (PTSL) activities are intended for all land in Medan City which is owned by individuals and legal entities. Legal certainty for land that does not have a legal basis through Complete Systematic Land Registration (PTSL) is a form of implementation of the government's obligation to guarantee certainty and legal protection for community land ownership. Obstacles in complete systematic land registration that do not have a legal basis in order to provide legal certainty are the low interest in community participation, as well as obstacles and problems related to the juridical

and physical fields in implementing Complete Systematic Land Registration (PTSL) activities. The efforts made by the Medan City Land Office to achieve the targets that have been set are directly down to the field where location determination is determined by providing the best possible service and providing a Complete Systematic Land Registration (PTSL) tax deduction of 75% so that people only need to pay 25%, so that can increase public interest in becoming participants in Complete Systematic Land Registration (PTSL).

Keywords: Implementation, Basis of Rights, Complete Systematic Land Registration.

I. Pendahuluan

A. Latar Belakang

Guna adanya kepastian hukum dalam penguasaan tanah bagi pemiliknya dan untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum terhadap tanah yang ada di atasnya, maka diadakanlah pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 19 Undang-undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut meliputi:

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

Dengan demikian, maka 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).²

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah melalui Pasal 3 menjelaskan tujuan dan kegunaan dari pendaftaran tanah dan salah satu produknya bernama sertipikat hak atas tanah tersebut adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan

Program percepatan pendaftaran tanah bukanlah program yang pertama kali dilakukan. Pada tahun 1981, Pemerintah mencanangkan Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) yang diatur dalam Kepmendagri No. 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria

¹ Arba. *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika, Jakarta, 2017, h. 149-150.

² Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2015, h.42.

dengan tujuan utama memproses pensertipikatan tanah secara masal, terpadu dan ditujukan bagi segenap lapisan masyarakat terutama bagi golongan ekonomi lemah, serta menyelesaikan secara tuntas sengketa-sengketa tanah yang bersifat strategis.

Pada tahun 2016 diluncurkan inovasi percepatan pendaftaran tanah melalui Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap (PTSL), sebagai jawaban terhadap berbagai kesulitan percepatan pendaftaran tanah. Konsep baru ini menemui banyak kendala yang memerlukan strategi khusus untuk dapat melaksanakan sesuai tujuannya yaitu percepatan pendaftaran tanah yang salah satunya diukur dengan target penerbitan sertipikat.

Prakteknya dalam pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional Medan 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 di Kelurahan Timbang Deli Kecamatan Medan Amplas, belum dapat dilakukan penyerahan sertipikat karena belum lengkapnya berkas-berkas persyaratan PTSL dan ada masalah internal administrasi, sedangkan untuk Kelurahan Kwala Bekala Kecamatan Medan Johor 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.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Medan

Belum adanya jaminan kepastian hukum atas tanah sering kali memicu terjadinya sengketa dan perseteruan atas lahan di berbagai wilayah di Indonesia. Selain di kalangan masyarakat, baik antarkeluarga, tak jarang sengketa lahan juga terjadi antar pemangku kepentingan (pengusaha, pemerintah, dan Badan Usaha Milik Negara). Hal itu membuktikan pentingnya sertipikat tanah sebagai tanda bukti hukum atas tanah yang dimiliki.

Adanya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diselenggarakan pemerintah pusat, melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) di masing-masing kabupaten/kota, tentunya langsung disambut baik oleh masyarakat, khususnya di Kota Medan. Adanya program ini lebih mempermudah dalam pengurusan sertifikat, karena petugas turun langsung ke lapangan. Masyarakat bisa mensertifikasikan seluruh tanah dan juga bangunan hak milik pribadinya. Sehingga hal itu akan memberikan kepastian hukum, terlebih dimana program ini dilakukan dalam skala yang besar dan juga tanpa dipungut biaya yang artinya biaya disubsidi oleh pemerintah sehingga meringankan beban biaya yang biasa menjadi salah satu alasan atau masalah dalam masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah.

Masyarakat beramai-ramai mengurus untuk menyelesaikan sertipikat hak atas tanah

melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Masyarakat sangat mendukung dan menyambut baik program ini, karena memang manfaatnya sangat banyak dan sangat menolong masyarakat yang pada dasarnya yang tidak mengerti dan tidak paham sehingga kurangnya minat dalam melakukan pendaftaran tanah, karena adanya opini pada masyarakat mengenai proses pembuatan sertifikat hak atas tanah yang begitu memakan waktu dan biaya yang tidak murah. Adanya program ini masyarakat yang mungkin selama ini belum memiliki sertifikat, dapat memanfaatkan program ini.

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.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu: "Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat 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.³

Obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah seluruh bidang tanah, seperti bidang tanah hak, tanah aset pemerintah, tanah BUMN/BUMD, tanah desa, tanah negara, tanah masyarakat hukum adat, dan kawasan hutan. Permen Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyatakan bahwa:

1. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) meliputi seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.
2. Objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah.
3. Objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam

³ 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.

pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).⁴

II. Pelaksanaan Kegiatan

Model kegiatan dalam pelaksanaan PKM adalah penyuluhan hukum dalam rangka sosialisasi terhadap peraturan pendaftaran tanah sistematis lengkap terhadap tanah yang tidak memiliki alas hak. Kegiatan sosialisasi dan penyuluhan hukum kepada masyarakat, dimulai dengan mengumpulkan para peserta sosialisasi dan penyuluhan hukum. Setelah itu dilanjutkan dengan acara pembukaan, penyampaian materi ceramah (dalam bentuk presentasi) dan dialog yang dilengkapi dengan media in focus, kemudian dilanjutkan dengan diskusi melalui tanya jawab.

III. Tindak Lanjut

Berdasarkan analisa yang dilakukan terhadap data tersebut di atas, terlihat bahwa pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sudah terlaksana diseluruh daerah, namun ditemukan jumlah total pengukuran bidang tanah tidak sama dengan jumlah yuridis (berkas yang akan diproses) setiap tahunnya dan realisasi fisik sertifikat tidak mencapai 100%.. Inilah yang membuktikan bahwa di beberapa desa/kelurahan terdapat beberapa hambatan dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Dapat dilihat juga bahwa penetapan lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) setiap tahunnya berubah, dan target pengukuran juga meningkat berdasarkan

keberhasilan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ditahun sebelumnya.

Penetapan lokasi dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan wilayah kerjanya, dapat dilakukan dalam satu wilayah desa/kelurahan atau secara bertahap dalam satu hamparan, dan diupayakan agar desa/kelurahan yang menjadi objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) letaknya berdekatan. Kepala Kantor Pertanahan dapat melakukan perubahan lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang sudah ditetapkan. Perubahan penetapan lokasi sebagaimana dimaksud kemudian dibuat dalam bentuk keputusan Kepala Kantor Pertanahan tentang perubahan lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan wajib dilaporkan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN dengan memberikan alasan tentang perubahan yang dimaksud.

Bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertifikat hak atas tanah (kluster 3), hasil kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dicatat dalam daftar tanah dan daftar isian pendaftaran tanah lainnya. Hasil penyelesaian kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berupa kluster 3 (tiga) dapat ditindaklanjuti dengan proses penerbitan sertifikat hak atas tanah atas nama subjek hak dengan ketentuan pada lokasi tersebut ditetapkan kembali sebagai lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan data fisik maupun data yuridis tidak mengalami perubahan. Jangka waktu

⁴ Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik

Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

penindaklanjutan kembali penyelesaian kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dapat dilaksanakan sepanjang data fisik dan data yuridisnya tidak terdapat perubahan. Apabila terjadi perubahan data fisik dan/atau data yuridis maka dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Mekanisme tahapan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada Kantor Badan Pertanahan Kota Medan adalah sebagai berikut :

- A. Persiapan (sosialisasi, penetapan lokasi, perencanaan tenaga dan pembentukan panitia adjudikasi percepatan, pelatihan) Persiapan dilakukan pada bulan kesatu dan kegiatan persiapan meliputi:
 - a. Sosialisasi
Seluruh jajaran/pegawai Kantor Badan Pertanahan Kota Medan memberikan informasi akan dilaksanakannya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) kepada masyarakat secara langsung maupun melalui media.
 - b. Penetapan lokasi dan jumlah bidang:
 - 1) Lokasi ditetapkan dengan memperhatikan ketersediaan peta kerja, ketersediaan dan kemampuan optimal panitia, dan satgas;
 - 2) Apabila volume bidang pada desa/kelurahan yang ditetapkan lebih kecil dari kapasitas jumlah bidang tanah yang dapat dikerjakan oleh panitia, maka panitia tersebut dapat mengerjakan pada beberapa desa/kelurahan;
- 3) Satgas yang membantu panitia sebagaimana disebutkan di atas dapat dibentuk pada masing-masing desa/kelurahan;
- 4) Lokasi yang sudah disiapkan ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan;
- 5) Jika lokasi yang ditetapkan terdiri dari beberapa desa, upayakan agar desa yang menjadi obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap letaknya berdekatan;
- 6) Dalam hal dipandang perlu, untuk efisiensi dan efektivitas capaian target kinerja Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) maka dimungkinkan penyebaran target Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dikonsentrasikan pada beberapa kabupaten/kota saja dalam satu provinsi;
- 7) Jika letak satu desa dengan desa lainnya memerlukan waktu perjalanan yang panjang, sementara jumlah bidang dalam satu desa tidak memerlukan satgas yuridis maka cukup dibentuk satu panitia dengan 1 pengumpul data yuridis;
- 8) Jika diperlukan Kepala Kantor dapat melakukan perubahan lokasi yang sudah ditetapkan dan melaporkan ke Kantor Wilayah BPN Provinsi;
- 9) Lokasi tanah obyek *landreform* yang ditetapkan menjadi obyek pendaftaran tanah sistematis lengkap dengan sendirinya dikeluarkan dari obyek *landreform*.

- c. Perencanaan tenaga panitia dan satgas yuridis:
- 1) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi melakukan inventarisasi jumlah pegawai yang dapat ditugaskan sebagai panitia dan satgas yuridis;
 - 2) Satu panitia dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap disebut panitia ajudikasi percepatan berjumlah 4 orang pegawai Badan Pertanahan Nasional ditambah satu dari kelurahan/desa, dan keanggotaannya dapat ditambah sesuai kebutuhan;
 - 3) Untuk pengumpulan data yuridis, panitia ajudikasi percepatan dibantu oleh satgas yuridis yang terdiri atas paling sedikit 1 (satu) orang pegawai Negeri Sipil Badan Pertanahan Nasional dan 1 (satu) orang warga setempat sesuai kebutuhan;
 - 4) Satu panitia ajudikasi percepatan dapat didampingi/dibantu oleh pengumpul data yuridis atau satgas yuridis sesuai dengan volume/target.
 - 5) Satu orang pengumpul data yuridis mempunyai target sebanyak minimal 15 berkas/bidang dalam satu hari kerja;
 - 6) Pengumpulan dan analisis data yuridis diselesaikan dalam satu tahun anggaran dengan memperhatikan jangka waktu tahapan kegiatan;
 - 7) Perbandingan antara kapasitas panitia ajudikasi percepatan dan satgas yuridis dengan target volume bidang yang ditentukan.
- 8) Panitia ajudikasi percepatan mempunyai tugas:
- a) Menganalisis/mengolah data yuridis yang terkumpul tentang bidang-bidang tanah yang dapat disertipikatkan atau tidak dapat disertipikatkan;
 - b) Mengkategorikan masing-masing data yuridis ke dalam kluster 1, 2, 3, dan 4;
 - c) Melakukan pemeriksaan tanah bersama anggota panitia ajudikasi percepatan lainnya.
 - d) Melaksanakan pengumuman data yuridis dan mengesahkan hasil pengumuman data yuridis dan data fisik bersama anggota panitia ajudikasi percepatan lainnya;
 - e) Menyiapkan surat keputusan penetapan hak dan keputusan penegasan/pengakuan hak;
 - f) Menyiapkan proses pembukuan hak dan penerbitan sertipikat;
 - g) Dalam hal dipandang perlu anggota panitia ajudikasi percepatan dapat ditambah dari unsur Kantor Pertanahan sesuai kebutuhan.
 - h) Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan menandatangani Surat Keputusan Penetapan Hak dan Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak, pembukuan hak dan penerbitan sertipikat hak tanah berdasarkan pendelegasian kewenangan Kepala Kantor Pertanahan;

- i) Sekretaris panitia adjudikasi percepatan bertugas melaksanakan tugas administrasi/ kesekretariatan.
- B. Pembentukan Panitia Adjudikasi Percepatan:
- 1) Penyiapan pembentukan Panitia Adjudikasi Percepatan dilaksanakan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional;
 - 2) Dalam hal diperlukan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dapat menugaskan pegawai dari Kantor Pertanahan membantu pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota lain dalam satu wilayah Provinsi;
 - 3) Panitia Adjudikasi Percepatan dan Satgas Yuridis ditetapkan dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
 - 4) Dalam hal diperlukan, anggota panitia dapat ditunjuk pegawai dari komponen seksi lain selain dari seksi Hubungan Hukum Keagrarian dan Infrastruktur Keagrariaan di lingkungan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi maupun Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
 - 5) Untuk memperlancar pendaftaran tanah sistematis lengkap, Kepala Kantor Pertanahan dapat menetapkan unsur Kelurahan/Desa, RT/RW atau warga setempat melaksanakan pengumpulan data yuridis.
- C. Pelatihan
- Untuk mempersiapkan kelancaran pelaksanaan tugas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, perlu dilakukan pelatihan teknis “Pendaftaran Tanah Sistematis Bidang Yuridis”, bagi Panitia Adjudikasi Percepatan dan Satgas Yuridis yang meliputi materi pengumpulan data yuridis, pengolahan data yuridis dan tata laksana kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang dilaksanakan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.
- D. Penyuluhan
- Penyuluhan dilakukan selambat-lambatnya pada bulan kedua:
- 1) Penyuluhan dilakukan oleh Kantor Pertanahan beserta Panitia Adjudikasi Percepatan dan Satgas Yuridis bersama Satgas Fisik;
 - 2) Dalam penyuluhan disampaikan tahapan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dokumen yuridis yang perlu disiapkan, jadwal pengumpulan data yuridis, kluster hasil akhir kegiatan adjudikasi percepatan;
 - 3) Mengajak partisipasi masyarakat dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan memperhatikan hak dan kewajibannya;
 - 4) Penjelasan tentang pembiayaan yang disediakan oleh Pemerintah melalui kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan kemungkinan biaya/bea/pajak yang akan ditanggung oleh peserta.

E. Pengumpulan data yuridis

Pengumpulan data yuridis dilakukan selambat-lambatnya pada bulan ketiga:

- 1) Pengumpulan/inventarisasi data yuridis dilakukan oleh satgas yuridis;
- 2) Pelaksanaan pengumpulan data yuridis dapat dilaksanakan bersamaan waktunya dengan pemetaan partisipatif yang dilakukan oleh satgas fisik;
- 3) Inventarisasi/pengumpulan data yuridis dilakukan dengan formulir-formulir isian inventarisasi dan identifikasi peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
- 4) Mendokumentasikan hasil inventarisasi/ pengumpulan data yuridis.

F. Pengolahan data yuridis dan pembuktian hak

Data yuridis yang diinventarisasi/ terkumpul dilakukan analisis oleh Panitia Ajudikasi Percepatan, menyangkut data kepemilikan yang menunjukkan hubungan hukum antara peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan tanah obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Hasil inventarisasi data yuridis dikelompokkan ke dalam 4 (empat) kluster, yaitu:

- 1) Kluster 1 (satu) yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah. Dalam hal bidang tanah data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat hak atas tanah

(kluster 1), maka berdasarkan berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis, ketua panitia adjudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menindaklanjuti dengan:

- a) Menegaskan konversi menjadi hak milik atas nama pemegang hak yang terakhir, untuk bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap dan 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 kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 (dua puluh) tahun secara terus menerus termasuk pendahulu-pendahulunya, dan memberi catatan pada risalah penelitian data yuridis;
- c) Mengusulkan keputusan pemberian hak, untuk bidang tanah yang merupakan tanah negara dengan mengusulkan secara kolektif kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan menggunakan daftar usulan pemberian hak milik/guna bangunan/pakai (sistematik) dan dilampiri dengan risalah penelitian data yuridis;
- d) Setelah penegasan konversi, pengakuan hak dan penetapan keputusan pemberian hak, maka

dibukukan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai dan/atau wakaf dalam buku tanah yang bersangkutan.

- e) Dalam pembukuan hak sebagaimana yang dimaksud di atas, pembatasan-pembatasan yang bersangkutan dengan hak tersebut termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai, sungai dan lain-lain, juga dicatat pembatasan penggunaan tanah hak dalam kawasan lindung.
- 2) Kluster 2 (dua) yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya namun terdapat perkara di Pengadilan dan/atau sengketa. Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018. Panitia Ajudikasi Percepatan melakukan langkah-langkah sebagai berikut:
 - a) Pembukuan hak dengan mengosongkan nama pemegang haknya;
 - b) Penerbitan sertipikat hak atas tanah setelah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dan amar putusannya menyatakan salah satu pihak sebagai pihak yang berhak.
- 3) Kluster 3 (tiga) yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikat hak atas tanah karena subjek dan/atau objek haknya belum memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri ini. Bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikat kluster 3 sebagaimana dimaksud adalah dalam hal:
 - a) Subjek merupakan warga negara asing, BUMN/BUMD/BHMN, Badan Hukum Swasta, subjek tidak diketahui, subjek tidak bersedia mengikuti kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), subjek tidak bersedia membuat surat pernyataan terutang BPHTB dan/atau PPh;
 - b) objek PTSL merupakan tanah P3MB, Prk 5, Rumah Golongan III yang belum lunas sewa beli, Objek Nasionalisasi, Tanah Ulayat, Tanah Absente dan tanah kelebihan maksimum;
 - c) Objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan tanah objek *landreform*, transmigrasi dan konsolidasi tanah yang tidak dapat diterbitkan sertipikat sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri ini;
 - d) Subjek tidak bersedia membuat surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, bagi objek

- Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang merupakan tanah bekas milik adat;
- e) Dokumen objek yang membuktikan kepemilikan atas tanah tidak lengkap. Bidang tanah sebagaimana dimaksud, dapat dibukukan buku tanah dan diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya kepada pihak yang berhak, setelah dipenuhinya persyaratan yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan dimohon oleh pihak yang berhak dengan pembiayaan sendiri melalui mekanisme Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Tanah yang tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikatnya dicatat dalam daftar tanah dan daftar isian pendaftaran tanah lainnya.
- 4) Kluster 4 (empat) yaitu bidang tanah yang objek dan subjeknya sudah terdaftar dan sudah bersertipikat hak atas tanah, baik yang belum dipetakan maupun yang sudah dipetakan namun tidak sesuai dengan kondisi lapangan atau terdapat perubahan data fisik, wajib dilakukan pemetaannya ke dalam peta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Kluster 4 merupakan kegiatan dalam rangka pembangunan sistem pemetaan bidang tanah dalam satu kesatuan wilayah administrasi desa/kelurahan secara lengkap.
- G. Pemeriksaan tanah
- Pemeriksaan tanah dilakukan untuk memastikan keterangan yang tertuang di dalam data yuridis sesuai dengan keadaan di lapangan. Dilakukan dengan cara menggali informasi yang meliputi kesesuaian nama dan profesi peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Membandingkan keterangan yang tertera di dalam formulir isian inventarisasi dan dokumen/data yuridis dengan kesesuaian dengan kondisi penguasaan, penggunaan tanah tersebut di lapangan, serta kesesuaian letak, batas dan luas yang tertuang dalam data fisik (peta bidang tanah) dengan kenyataan di lapangan. Hasil pemeriksaan tanah mendukung analisis terhadap data yuridis. Hasil pemeriksaan tanah dimuat dalam daftar isian sesuai dengan risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas.
- H. Pengumuman
- Hasil pemeriksaan tanah yang menyimpulkan dapat dibukukan dan atau diterbitkannya sertipikat hak atas tanah atas satu bidang tanah diumumkan dalam papan pengumuman di Kantor Pertanahan dan/atau Kantor Kelurahan/Desa dan/atau Sekretariat RT/RW lokasi bidang tanah tersebut selama 14 hari kerja, dengan tujuan untuk diketahui khalayak masyarakat dan memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk menyampaikan keberatan jika ada keberatan.

- I. Pengesahan
Hasil dari pengumuman disahkan dalam Berita Acara Hasil Pengumuman oleh Panitia Ajudikasi Percepatan
- J. Penerbitan surat keputusan penetapan hak dan keputusan penegasan atau pengakuan hak:
 - 1) Berdasarkan berita acara hasil pengumuman, panitia adjudikasi percepatan bidang yuridis menyiapkan naskah surat keputusan penetapan hak atau keputusan penegasan/pengakuan hak;
 - 2) Ketua Panitia Adjudikasi Percepatan menandatangani Surat Keputusan Penetapan Hak atau Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak.
 - 3) Dalam rangka penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak, bagi para pihak yang mampu membayar BPHTB, bukti pembayaran dibawa pada saat pendaftaran hak.
 - 4) Apabila peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tidak mampu/belum dapat memenuhi BPHTB, maka yang bersangkutan harus membuat surat pernyataan.
 - 5) Materi muatan Surat Pernyataan sebagaimana huruf d di atas agar dimuat dalam Surat Keputusan Pemberian Hak dan selanjutnya dicatat dalam Buku Tanah dan Sertipikat. vi. Apabila peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tidak melampirkan bukti pelunasan PPh agar membuat Surat Pernyataan Kesanggupan Untuk Melunasi PPh.
- K. Pembukuan hak:
 - 1) Panitia adjudikasi percepatan bidang yuridis menyiapkan/mencetak buku tanah;
 - 2) Ketua panitia adjudikasi percepatan menandatangani buku tanah.
- L. Penerbitan dan penyerahan sertipikat:
 - 1) Panitia adjudikasi percepatan bidang yuridis menyiapkan/mencetak sertipikat hak atas tanah;
 - 2) Kepala Kantor Pertanahan menandatangani sertipikat hak atas tanah atau dapat mendelegasikan kewenangan penandatanganan sertipikat kepada ketua panitia adjudikasi percepatan;
 - 3) Panitia adjudikasi percepatan menyerahkan sertipikat hak atas tanah kepada pemegang hak atau kuasanya dengan mencatatnya dalam daftar isian penyerahan Sertipikat.
- M. Pengelolaan warkah/dokumen:
 - 1) Panitia adjudikasi percepatan mendokumentasikan seluruh warkah atau dokumen data fisik maupun yuridis;
 - 2) Panitia adjudikasi percepatan menyerahkan seluruh dokumen data fisik maupun yuridis yang telah digunakan dalam proses adjudikasi percepatan dan telah terdokumentasi dengan baik disertai berita acara serah terima kepada Kantor Pertanahan setempat (berita acara serah terima hasil kegiatan dari panitia adjudikasi percepatan Kepada Kantor Pertanahan), pada akhir masa kerjanya

dan sebelum meninggalkan lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

- 3) Warkah/dokumen yuridis yang diserahkan terdiri atas:
 - a) Dokumen data yuridis (yang dikumpulkan dari pemohon, berita acara yang dibuat panitia, pengumuman dan surat keputusan)
 - b) Buku tanah;
 - c) Surat ukur;
 - d) Bukti-bukti administrasi keuangan

N. Pelaporan:

- 1) Laporan pelaksanaan panitia adjudikasi percepatan dilakukan secara berjenjang dan berkala dari Kantor Pertanahan kepada Kepala Kantor Wilayah selanjutnya kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, dengan menggunakan SKMPP;
- 2) Laporan kemajuan pekerjaan fisik pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis bidang yuridis selain dilaksanakan melalui SKMPP, dilakukan pula secara berkala kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional c.q. Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan berkenaan dengan permasalahan yang dijumpai dalam setiap tahapan kegiatan pekerjaan;
- 3) Laporan kemajuan pekerjaan fisik pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis bidang yuridis selain dilaksanakan melalui SKMPP, dilakukan pula secara berkala kepada

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional c.q. Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan berkenaan dengan permasalahan yang dijumpai dalam setiap tahapan kegiatan pekerjaan;

- 4) Penanggung jawab pelaksanaan laporan untuk Kantor Pertanahan adalah Kepala Seksi Hubungan Hukum Keagrariaan dan di tingkat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional adalah Kepala Bidang Hubungan Hukum Keagrariaan;
- 5) Laporan yang telah disiapkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, dan yang telah disiapkan pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang bersangkutan. Laporan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi harus sinkron dan merupakan laporan pelaksanaan kegiatan secara utuh.

Daftar Pustaka

A. Buku

Arba. *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika, Jakarta, 2017.

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

B. Peraturan Perundang-Undangan

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan 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.