

KENDALA PTSL TERHADAP KEABSAHAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DALAM PERSPEKTIF PERLINDUNGAN HUKUM

Oleh:

Eka Noviani Kusumastuti

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

eka.kusumastuti85@gmail.com

ABSTRAK

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada satu sisi memberikan kemudahan dan manfaat bagi masyarakat, khususnya bagi masyarakat dengan kondisi ekonomi lemah. Namun, di sisi lain dalam praktiknya masih ditemukan berbagai permasalahan, salah satunya terkait ketidakjujuran pihak yang terlibat dalam proses pembuatan akta sehingga menimbulkan kerugian bagi PPAT, khususnya di wilayah Jakarta Timur. Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini mengangkat rumusan masalah mengenai akibat hukum pengurusan sertipikat melalui PTSL serta perlindungan hukum bagi pemegang hak atas Keabsahan sertipikat di wilayah Kantor Pertanahan Jakarta Timur. Penelitian ini menggunakan metode normatif empiris dengan data primer dan sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan dan wawancara. Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teori Perlindungan Hukum dan Teori Kepastian Hukum. Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas sertipikat PTSL bertujuan memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah, di mana sertipikat dianggap sah sampai terbukti sebaliknya. Bentuk perlindungan hukum tersebut terdiri atas perlindungan preventif untuk mencegah sengketa dan perlindungan represif untuk menyelesaikan sengketa yang telah terjadi

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, PTSL, Keabsahan.

ABSTRACT

The Complete Systematic Land Registration Program (PTSL), on the one hand, provides convenience and benefits to the community, particularly for economically disadvantaged groups. However, on the other hand, various problems are still encountered in practice, one of which relates to the dishonesty of parties involved in the deed-making process, thereby causing losses to Land Deed Officials (PPAT), particularly in the East Jakarta region. Based on these circumstances, this study raises legal issues concerning the legal consequences of certificate administration through the PTSL program and the legal protection afforded to rights holders regarding the validity of certificates within the jurisdiction of the East Jakarta Land

Office. This study employs a normative-empirical research method using primary and secondary data obtained through library research and interviews. The theories applied in this research are the Theory of Legal Protection and the Theory of Legal Certainty. Legal protection for holders of PTSL certificates aims to provide legal certainty concerning land ownership, whereby the certificate is deemed valid unless proven otherwise. Such legal protection consists of preventive protection intended to prevent disputes and repressive protection intended to resolve disputes that have already arisen

Keywords: *Legal Protection, PTSL, Validity*

A. Pendahuluan

Para pendiri negara menegaskan bahwa kemerdekaan Indonesia melalui proklamasi harus menjadi momentum perubahan besar bagi bangsa Indonesia, khususnya dalam mewujudkan masyarakat yang adil dan sejahtera bagi seluruh rakyat Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia.¹

Dalam perngertian yang terbatas, pembangunan bertujuan untuk mencapai kesejahteraan warga negara yang mencakup aspek lahir dan batin. Upaya pembangunan tersebut diarahkan guna menciptakan kondisi kehidupan masyarakat yang layak, harmonis, dan seimbang dalam pembangunan nasional untuk mencapai masyarakat yang adil, Makmur, dan sejahtera.

Dalam tertib hidup bersama, Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) sebagai negara hukum telah ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menempatkan hukum sebagai landasan utama dalam penyelenggaraan kehidupan berbangsa, bernegara, dan pemerintahan. Salah satu faktor yang menentukan suatu negara dapat dikategorikan sebagai negara hukum adalah adanya jaminan kepastian hukum bagi seluruh unsur dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia, termasuk kepastian hukum terhadap hak atas harta benda berupa tanah. UUD 1945 hasil amandemen melalui Pasal 33 memberikan dasar mengenai penyelenggaraan perekonomian nasional yang berlandaskan demokrasi ekonomi

¹ iUndaing-iUndaing Daisair Niegairai Riepiublik Indoniesiai Taihiun 1945, Piembiukaiaain, Ailineai IV.

dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, serta menjaga kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.

Menurut Jimly Asshiddiqie, pengaturan bukanlah sesuatu yang bersifat tidak umum, mengingat banyak negara juga yang menerapkan kebijakan yang serupa, salah satunya tercermin dalam Pasal 142 Konstitusi Taiwan. Dengan demikian, konsep penguasaan negara terhadap cabang-cabang produksi yang penting bagi negara tercermin pada Pasal 33 ayat (2) UUD 1945 mengenai cabang produksi yang penting bagi negara dan menguasai hajat hidup orang banyak harus dipahami dalam cangkupan yang luas. Negara sebagai perwujudan kedaulatan memiliki kewenangan atas teritori Negara Kesatuan Republik Indonesia.²

Menurut Wirjono Prodjodikoro, terdapat 2 (dua) unsur yang menyebabkan adanya pemisahan terminologi hukum perihal tanah dari aspek lainnya, pertama, bahwa hak milik adalah suatu hak tertinggi bagi seseorang atas suatu benda, kedua, bahwa tanah merupakan benda, yang oleh karena sifat dan pentingnya diatur oleh pelbagai peraturan yang agak lain daripada peraturan untuk benda-benda lain.³ Hal itulah yang menjadi landasan tentang konsep pertanahan Indonesia yang berada pada narasi besar doktrin penguasaan negara (state control) untuk kemudian dipecah ke dalam beberapa aspek pengaturan hukum. Seperti halnya dalam UUD 1945, terdapat dua pasal yang secara umum mengatur mengenai tanah. Landasan konstitusional dari ketentuan tersebut dapat ditemukan dalam Pasal 33 UUD 1945 yang menegaskan doktrin hak menguasai negara atas bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Selain itu, Pasal 18B UUD 1945 turut memberikan landasan bagi pengaturan hubungan antara negara dan masyarakat dalam bidang pertanahan, termasuk pengakuan terhadap hak-hak masyarakat yang hidup dan berkembang sesuai dengan prinsip-prinsip konstitusi.

² Jimly Asshiddiqie, *Komментар Aitais iUndaing-iUndaing Daisair Niegairai Riepiublik Indonesiai Taihiun 1945*, (Jaikairtai, Sinair Graifikai, 2009), hlm. 141

³ Wirjono Prodjodikoro, *Hiukium Pierdaitai Tientaing Haik Aitais Biendai*, (Jaikairtai, PT. Intiermaisai, 1986), hlm. 21

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah telah mengatur kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam perkembangannya, regulasi tersebut mengalami perubahan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 sebagai upaya penyempurnaan pengaturan kelembagaan dan pelaksanaan jabatan PPAT dalam mendukung tertib administrasi pertanahan. Adapun pengaturan lebih lanjut mengenai aspek pelaksanaannya diatur lebih lanjut melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009.

Dalam rangka menunjang pelaksanaan sistem pendaftaran tanah nasional, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 ditetapkan dan diundangkan pada 5 Maret 1998 sebagai regulasi yang mengatur status, fungsi, dan kewenangan PPAT. Pembentukan peraturan tersebut merupakan tindak lanjut dari amanat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mewajibkan pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum atas hak-hak atas tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan kewenangan kepada PPAT untuk membuat akta sebagai alat bukti atas perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang digunakan sebagai dasar pendaftaran tanah.

Dalam perkembangannya Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada tanggal 22 Juni 2016, dalam hal ini Pemerintah mempunyai pertimbangan, dalam rangka mengoptimalkan fungsi dan peran PPAT serta meningkatkan efektivitas pelayanan, pemerintah melakukan penyesuaian terhadap sejumlah ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Kebijakan tersebut merupakan bentuk komitmen negara untuk memperkuat sistem pertanahan nasional agar lebih efektif, transparan, dan akuntabel, sehingga mampu menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang memperoleh haknya secara sah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Melalui pengaturan tersebut, status hukum suatu

bidang tanah, termasuk tanah yang sebelumnya pernah menjadi objek sengketa, dapat memperoleh pengakuan dan kepastian hukum sehingga memberikan perlindungan yang lebih optimal bagi pemegang hak yang bersangkutan.

Kepemilikan hak atas tanah dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Sertipikat tersebut berfungsi sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis atas tanah yang bersangkutan. Sertipikat hak atas tanah merupakan alat bukti kepemilikan yang sah sekaligus menjadi bentuk formal terhadap penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang bersangkutan. Di dalam sertipikat tercantum informasi mengenai data fisik dan data yuridis atas bidang tanah yang telah didokumentasikan dan diadministrasikan dalam warkah tanah sebagai bagian dari sistem pendaftaran tanah.

Penerbitan sertipikat tanah memerlukan suatu proses yang melibatkan berbagai pihak, antara lain pemohon, pemilik tanah yang berbatasan, perangkat desa, serta instansi terkait seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kantor Pertanahan berperan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut. Keterangan dan dokumen dari pihak-pihak yang terlibat digunakan sebagai dasar untuk membuktikan alas hak dalam permohonan penerbitan sertipikat tanah. Namun, baik penjelasan secara lisan maupun tertulis yang diberikan oleh pihak terkait tetap membuka kemungkinan terjadinya pemalsuan data atau dokumen.

Permasalahan pertanahan yang sering terjadi di masyarakat pada umumnya disebabkan karena belum ditaatinya ketentuan hukum yang berlaku. Salah satu contohnya adalah masih banyak masyarakat yang menguasai tanah tanpa sertipikat serta melakukan transaksi secara di bawah tangan, padahal proses tersebut seharusnya dilakukan di hadapan PPAT agar memiliki kepastian hukum.

Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mengambil langkah percepatan dalam penyelesaian permasalahan pertanahan dengan mengeluarkan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program tersebut diatur dalam Instruksi Presiden Republik

Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 sebagai langkah percepatan sertifikasi tanah bagi masyarakat.

Secara konseptual, program PTSL merupakan mekanisme pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilaksanakan secara sistematis dan menyeluruh terhadap seluruh objek pendaftaran tanah dalam suatu wilayah desa atau kelurahan. Akan tetapi, pelaksanaan program ini menimbulkan dilema bagi Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota karena tingginya target penyelesaian yang tidak seimbang dengan ketersediaan sumber daya manusia yang ada, sehingga memunculkan berbagai kendala dalam pelaksanaannya.

Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah dikenal memiliki kedudukan terhormat dalam masyarakat, belakangan mulai menghadapi persoalan yang tidak hanya berkaitan dengan hukum perdata, tetapi juga merambah ke ranah hukum pidana. Namun, di sisi lain pihak instansi Pemerintah seperti Kantor Pertanahan di seluruh Indonesia menjadi tidak kondusif untuk persyaratan administrasinya. Kondisi ini terjadi karena terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah yang turut terlibat dalam proses Berita Acara Pemeriksaan pada perkara perdata yang juga memiliki unsur pidana, baik dalam kapasitas sebagai saksi, tersangka, maupun terkait penggunaan akta yang dibuatnya sebagai alat bukti.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT mengatur pelaksanaan jabatan PPAT. Kedudukan PPAT memiliki peran strategis dalam menjamin kepastian hukum, tertib administrasi pertanahan, serta memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan perbuatan hukum di bidang pertanahan.

PPAT bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuat dalam pelaksanaan jabatannya. Apabila suatu akta mengandung cacat hukum yang timbul akibat kesalahan, kelalaian, atau perbuatan yang dilakukan secara sengaja oleh PPAT, maka yang bersangkutan dapat dimintai pertanggungjawaban baik secara etis maupun secara yuridis. Cacat hukum tersebut dapat bersumber dari tindakan PPAT sendiri ataupun dari faktor lain yang berkaitan dengan para pihak dalam pembuatan akta. Apabila terbukti terdapat kelalaian dalam pelaksanaan tugas jabatan, maka akta yang dibuat dapat mengalami degradasi status dari akta

otentik menjadi akta di bawah tangan atau bahkan kehilangan kekuatan hukumnya karena batal demi hukum. Akibatnya, pihak yang mengalami kerugian berhak menuntut pertanggungjawaban hukum dan ganti kerugian kepada PPAT yang bersangkutan sebagai bentuk perlindungan terhadap hak-hak keperdataannya.

Apabila permasalahan hukum yang timbul tidak disebabkan oleh kesalahan, kelalaian, atau pelanggaran kewajiban jabatan oleh PPAT, melainkan berasal dari ketidakjujuran para pihak, khususnya klien atau pemilik tanah, dalam memberikan data, keterangan, maupun dokumen administratif yang menjadi dasar pembuatan akta, maka Keabsahan akta tersebut dapat dipersoalkan secara hukum. Kondisi ini terjadi karena dasar administratif yang digunakan dalam pembuatan akta tidak memenuhi unsur Keabsahan yang dipersyaratkan. Kondisi ini menunjukkan pentingnya perlindungan hukum kepada PPAT dalam menjalankan fungsi dan kewenangannya, karena PPAT memiliki risiko tinggi terlibat dalam persoalan hukum di tengah ketatnya pengawasan terhadap pelaksanaan jabatannya.

PPAT yang menghadapi sengketa hukum terkait dugaan adanya cacat hukum terhadap akta yang dibuatnya sering dihadirkan oleh aparat penegak hukum untuk kepentingan pemeriksaan, baik sebagai saksi maupun pihak yang diperiksa. Namun demikian, peraturan jabatan PPAT belum mengatur secara khusus mengenai prosedur pemanggilan maupun pengambilan dokumen akta dalam proses penegakan hukum tersebut. Kondisi ini berbeda dengan jabatan Notaris yang telah memiliki pengaturan khusus terkait prosedur pemanggilan dan pengambilan minuta akta.

Potensi lain yang ditemukan dalam praktik Pejabat Pembuat Akta Tanah, jika ada akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dipiermasalahkan oleh para pihak atau pihak lain. Akibat kondisi tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak jarang turut ditarik sebagai pihak yang dianggap ikut serta melakukan atau membantu melakukan suatu tindak pidana Mengacu pada ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).

PPAT sebagai manusia pada hakikatnya, tidak terlepas dari kemungkinan kesalahan baik dalam ranah personal maupun profesionalitas sebagai pejabat. Bieberapa kasus yang dapat dikemukakan di lapangan Tentang tindakan-tindakan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam mienjalankan tugasnya sielaku Pejabat umum, antara lain piemanggilan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai saksi, kiemudian ditingkatkan sebagai tiergugat di pengadilan mienyangkut akta yang dibuat dan dijadikan alat bukti.

Dalam praktik saat ini sudah banyak tierjadi akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai alat bukti otentik dipersoalkan di Pengadilan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah tiersiebut langsung dipanggil untuk dijadikan saksi, bahkan tidak sedikit Pejabat Pembuat Akta Tanah digugat atau dituntut di muka Pengadilan.

Sebagai contoh, Hadi Tjahjanto selaku Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional kantor pertanahan di seluruh wilayah Indonesia, diberikan instruksi untuk menyelesaikan empat permasalahan strategis terkait pertanahan. Sebagaimana dikemukakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur, DN, melalui rilis pada 21 Juni 2023 bahwa, penyelesaian keempat isu tersebut menjadi fokus utama dalam penyelenggaraan pelayanan pertanahan.⁴

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, di satu sisi memudahkan dan menguntungkan masyarakat, namun PPAT banyak yang menjadi korban, karena tidak jujurnya pembuat akta tersebut khususnya di Wilayah Jakarta Timur. Pelaksanaan program PTSL dalam praktiknya masih diwarnai adanya pungutan liar (pungli) yang dilakukan oleh pihak-pihak tertentu yang tidak bertanggung jawab. Jumlah pungutan yang dimintakan kepada masyarakat bervariasi, dan pada beberapa kasus dilaporkan mencapai Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah). Adapun pungli diberikan supaya membantu memuluskan pembuatan sertifikat. Ada juga setelah sertifikat sudah jadi, oknum tersebut lalu menghubungi pemohon untuk meminta imbalan.

⁴ Hadi Tjahjanto, "minta kepala bpn jaktim bereskan 4 masalah ini, diakses dari <http://amp-kompas-com>, pada tanggal 29 Juli 2023, pukul 11.36 WIB

Warga RW 07 Cawang, Kelurahan Cawang, Kecamatan Kramat Jati mengeluhkan PTSL pada BPN Jakarta Timur, Ketua RW 07 Cawang, Munadi mengatakan warganya mengeluh karena sejak tahun 2019 mengikuti program PTSL tapi hingga kini sertifikat tanah 100 (seratus) warganya tidak kunjung rampung. Munadi menuturkan akibat lambatnya program PTSL ini warganya khawatir jadi korban mafia tanah, lantaran seluruh bukti kepemilikan tanah asli sudah diserahkan ke kantor BPN Jakarta Timur.

B. Metodologi Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian adalah metode penelitian normatif atau kepustakaan yang artinya dilakukan dengan menelaah bahan pustaka atau data sekunder semata, selain penelitian hukum sosiologis atau empiris yang pada umumnya mengkaji data primer.⁵

Penelitian ini bersifat deskriptif research berkaitan dengan permasalahan yang terdiri dari 2 (dua) variabel yaitu penerbitan sertifikat hak atas tanah berdasarkan pendaftaran tanah sistematis lengkap dan menjamin kepastian hukum. Pendekatan masalah dalam penelitian ini menggunakan pendekatan norma di bidang pendaftaran tanah (secara normatif) dan dapat ditunjang dengan pendekatan empirik apabila ada wawancara yang dilakukan kepada pejabat dan pakar di bidang pertanahan seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah, petugas di kantor pertanahan dan petugas di kantor pelayanan pajak serta pakar di bidang pertanahan. Dengan demikian, penelitian ini menggunakan data sekunder sebagai sumber utama, yaitu data yang diperoleh melalui penelaahan bahan-bahan kepustakaan yang relevan dengan permasalahan yang diteliti. Sedangkan alat piengumpulan data yang digunakan dalam pienulisan tiesis ini bierupa data yang didapat dari lapangan dengan cara wawancara atau intierviiew.

Dalam piengumpulan data, peneliti mienggunakan data yang dipieriolieh dengan cara 1) Studi Lapangan yang dilakukan dengan wawancara yaitu priosies tanya jawab dalam pienielitian yang bierlangsung secara lisan dalam mana dua iorang atau lebih biertatap muka miendiengarkan secara langsung infiormasi-

⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Cet. Ke-15. (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2013), hlm. 13.

informasi atau keterangan-keterangan.⁶ Wawancara dalam penelitian dilakukan dengan cara bebas terpimpin, yaitu dengan pemohon, staf, dan pegawai Kantor Pertanahan Jakarta Timur; dan 2) Studi Kepustakaan, pengumpulan data dengan cara mengambil beberapa keterangan dari literatur dan diokumentasi ataupun peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang diteliti, dan diharapkan dapat memberikan solusi dari suatu permasalahan.

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini dapat digolongkan menjadi 2 (dua) yaitu Data primer, berupa data yang langsung didapatkan dalam penelitian di lapangan. Data yang diperoleh dari wawancara secara mendalam (depth interview) dan pengamatan (observasi) di lapangan; dan Data sekunder yang diperlukan untuk melengkapi data primer antara lain:

1. Bahan hukum primer, yang merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat.
2. Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang berkaitan erat dengan bahan hukum primer serta dapat mendukung analisis terhadap bahan hukum primer, antara lain berupa buku ilmiah, makalah, hasil penelitian, dan wawancara dengan tokoh-tokoh masyarakat.

Dalam metode analisis data ini, menurut Paulus bahwa: Setelah semua data yang diperlukan terkumpul secara lengkap dan disusun secara sistematis, selanjutnya akan dianalisis. Analisis data dilakukan melalui pengkajian terhadap seluruh data yang diperoleh dari studi kepustakaan dan penelitian lapangan. Data yang telah terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mengidentifikasi keterkaitan, pola, dan makna yang relevan dengan fokus penelitian. Setelah proses analisis selesai dilakukan, penarikan kesimpulan dilakukan dengan menggunakan metode berpikir induktif, yaitu metode yang berangkat dari fakta-fakta atau peristiwa yang bersifat khusus untuk kemudian dirumuskan menjadi suatu kesimpulan yang bersifat umum.⁷

83 ⁶ Cholid dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta, PT. Bumi Aksara, 2007), hlm.

⁷ Paulus Hadisuprpto, *Kuliah Metode Penelitian Hukum*, Universitas Diponegoro, Semarang.

Analisis data merupakan suatu proses berkelanjutan yang memerlukan refleksi secara terus-menerus terhadap data atau informasi yang diperoleh, serta disertai dengan penyusunan catatan singkat selama proses penelitian berlangsung.⁸ Dalam konteks penelitian kualitatif, analisis data dapat mencakup kegiatan pengumpulan data, penafsiran, dan penyajian hasil yang dilakukan secara simultan. Oleh sebab itu, diperlukan pengolahan data dan informasi secara lebih mendalam melalui pemanfaatan teori-teori para ahli serta penyusunan interpretasi yang lebih luas, sehingga hasil analisis tersebut dapat disajikan dalam karya ilmiah ini.

C. Pembahasan

1. Program Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap (PTSL)

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Apabila pendaftaran telah selesai, maka hak milik atas tanah atau bangunan di atas tanah akan dilindungi secara hukum dan sewenang-wenang agar memperoleh pengakuan negara. Dengan kata lain, pendaftaran tanah adalah bukti kepemilikan. Peraturan perundang-undangan berfungsi sebagai landasan hukum pendaftaran tanah dan menjadi landasan tata cara pendaftaran tanah. Tata cara pendaftaran tanah harus mempunyai landasan agar dapat dilaksanakan dengan tidak melanggar Peraturan perundang-undangan. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah, termasuk prosedur pendaftaran tanah secara sistematis, yaitu sebagai berikut:

1. Berdasarkan Pasal 13 ayat (2), pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan sesuai dengan rencana kerja yang telah disusun dan diterapkan pada wilayah-wilayah tertentu yang ditetapkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional;

⁸ Creswell dan Achmad Fawaid, *Research Design Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed* : (Jakarta, Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 274

2. Berdasarkan Pasal 8, pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan bantuan Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang diberikan kewenangan untuk itu;
3. Berdasarkan Pasal 8, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang berwenang;
4. Badan Pertanahan Nasional melakukan pengecekan untuk memastikan dasar pemetaan. Apabila pada wilayah yang bersangkutan belum tersedia titik dasar teknik nasional, maka terlebih dahulu dilakukan penyediaan titik dasar teknik tersebut;
5. Penetapan batas bidang tanah dilakukan melalui penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Tanggung jawab pemasangan dan pemeliharaan tanda batas berada pada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Kegiatan ini berlaku baik terhadap bidang tanah yang belum terdaftar maupun bidang tanah yang telah terdaftar tetapi belum memiliki surat ukur atau gambar situasi;
6. Pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan terhadap bidang-bidang tanah yang batas-batasnya telah ditetapkan, kemudian dituangkan ke dalam peta dasar pendaftaran;
7. Daftar tanah disusun dengan membukukan setiap bidang tanah yang telah dipetakan dan memperoleh nomor pendaftaran pada peta pendaftaran ke dalam daftar tanah yang telah ditentukan;
8. Surat ukur diterbitkan terhadap bidang tanah yang telah diukur dan dipetakan dalam peta pendaftaran sebagai salah satu dokumen yang diperlukan dalam proses pendaftaran hak atas tanah;

9. Dalam proses pendaftaran hak atas yang berasal dari konversi hak lama sesuai dengan ketentuan Pasal 26 ayat (2). Pembuktian hak dilakukan melalui alat bukti tertulis, keterangan saksi, maupun pernyataan pihak yang berkepentingan yang dinilai memadai oleh Panitia Ajudikasi;
10. Hasil dari proses pengumpulan dan penelitian data yuridis berikut hasil pengukuran terhadap bidang tanah diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari guna memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan. Pengumuman tersebut dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi, Kantor Desa/Kelurahan, serta tempat-tempat lain yang dianggap perlu;
11. Berakhirnya masa pengumuman menjadi dasar bagi Panitia Ajudikasi untuk melakukan pengesahan terhadap data fisik dan data yuridis yang telah dikumpulkan, yang kemudian dituangkan dalam suatu berita acara sebagai bentuk legalisasi administrasi. Apabila masih terdapat keberatan atau kekurangan data, maka hal tersebut harus diselesaikan terlebih dahulu;
12. Pembukuan hak dilakukan dengan mencatat hak atas tanah ke dalam buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah terkait, serta dicatat pula dalam surat ukur apabila tersedia. Pembukuan tersebut menjadi bukti bahwa hak atas tanah telah terdaftar secara hukum;
13. Sebagai bukti hak atas tanah, sertifikat diterbitkan berdasarkan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah. Kewenangan penerbitan berada pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan penandatanganan oleh Ketua Panitia Ajudikasi yang bertindak atas nama Kepala Kantor Pertanahan. Untuk menjamin kepastian hukum dan keamanan administrasi pertanahan, sertifikat hanya dapat diserahkan kepada pemegang hak yang terdaftar dalam buku tanah atau kepada pihak yang memiliki kuasa yang sah dari pemegang hak.

Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur bahwa kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah meliputi pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak atas tanah serta peralihan haknya, dan penerbitan surat tanda bukti hak yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat.

b. Pengertian Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Pertanahan saat ini adalah sebagian besar wilayah Indonesia yang terbagi menjadi di seluruh wilayah belum didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional. Untuk memberikan kepastian hukum, pendaftaran tanah merupakan hal yang penting dan krusial di Indonesia. Dengan demikian, masyarakat yang berminat akan dapat dengan cepat mengetahui pilihan-pilihan masyarakat dalam menguasai dan memanfaatkan tanah, serta apa saja yang diperlukan, bagaimana memperolehnya, serta hak dan kewajiban masyarakat, berkat tersedianya instrumen hukum tertulis. Pembatasan apa yang berlaku terkait penggunaan hak untuk menguasai properti, hukuman apa yang berlaku jika undang-undang ini diabaikan, dan permasalahan lain seperti penggunaan lahan

Pelaksanaan pendaftaran bidang tanah bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang berkepentingan. Melalui proses pendaftaran dan penerbitan sertifikat, pemegang hak memperoleh bukti kepemilikan yang memiliki kekuatan hukum. Dalam sertifikat, tercantum data fisik dan data yuridis tanah termasuk jenis haknya antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan lain sebagainya.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 mendefinisikan PTSL sebagai kegiatan pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan secara serentak terhadap seluruh objek pendaftaran tanah dalam satu wilayah administratif desa

atau kelurahan maupun wilayah lain yang setingkat.⁹ Program ini tidak hanya berfokus pada pendaftaran bidang tanah, tetapi juga mencakup proses pengumpulan, verifikasi, dan penetapan kebenaran data fisik serta data yuridis sebagai dasar untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan dan kepastian hukum hak atas tanah.

Pengumpulan data fisik merupakan salah satu komponen utama dalam rangkaian proses pendaftaran tanah karena berfungsi untuk memperoleh informasi mengenai letak, batas, luas, dan kondisi fisik bidang tanah yang menjadi objek pendaftaran.

Dalam rangka percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), pengumpulan data fisik dapat dilaksanakan secara optimal apabila kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dilakukan secara sistematis terhadap seluruh bidang tanah dalam satu wilayah desa atau kelurahan. Selain itu, ketersediaan peta dasar pendaftaran tanah yang memadai merupakan prasyarat penting guna menjamin ketepatan dan validitas data fisik yang dihasilkan.

c. Dasar Hukum Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Dalam iera globalisasi siekarang ini, dengan biertambah dan siemakin piesatnya piembangiuunan sarana dan prasarana miembuiat nilai kebutuhan akan tanah tierius mieningkat, sehingga mienjadikan tanah sangat biernilai iekonomis tinggi dan mieliemahkan nilai-nilai sosial-rieligiiusnya. Kondisi tersebut berpengaruh terhadap pola piengielolaan tanah adat yang siemiula lebih bersifat komiunal dan rieligiius mengarah kiepada piengielolaan yang bersifat individual untuk dimanfaatkan bagi kesejahteraan dan kiepientingan biersama.

Program PTSL merupakan program pendaftaran tanah untuk pertama kali secara Sistematis, yang sebelumnya terdapat program lain yang lebih dikenal dengan Program Nasional Agraria (PRONA) dan miemiliki

⁹ Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan, Petunjuk Teknis Pengukuran Dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, 2016, hlm. 17.

perbedaan konsep yaitu adanya kesadaran bahwa berdasarkan aspek yuridisnya tidak semua bidang tanah dapat diterbitkan sertifikatnya.

Pemerintah memberikan suatu program pendaftaran tanah kepada masyarakat yang didasarkan pada sembilan program-program kerja, yang lebih dikenal dengan nawa cita. Sebagai wujud dari salah satu butir dari program nawa cita tersebut Pemerintah memberikan program pendaftaran tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang bertujuan untuk mendorong pelaksanaan landreform.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) didasarkan pada sejumlah ketentuan peraturan perundang-undangan yang menjadi landasan normatif penyelenggaraannya. Dasar hukum tersebut mencakup ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, peraturan mengenai informasi dan transaksi elektronik, keterbukaan informasi publik, informasi geospasial, pendaftaran tanah, serta regulasi kelembagaan di bidang agraria dan pertanahan. Di samping itu, aspek teknis dan operasional penyelenggaraan PTSL diatur lebih lanjut melalui sejumlah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, termasuk Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2017 yang menjadi dasar percepatan pelaksanaan program PTSL di seluruh wilayah Indonesia.

d. Obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) secara resmi mulai diimplementasikan setelah diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan PTSL, yang mencabut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 4 Tahun 2015 Tentang Program Nasional Agraria, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 28 Tahun 2016 Tentang Percepatan Program Operasi Nasional Agraria Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis yang dimana Program Operasi Nasional Agraria kurang bisa memenuhi kebutuhan masyarakat

saat ini, untuk itu diperlukan Percepatan lagi dalam memberikan kepastian hukum terhadap penegasan hak atas tanah dalam waktu cepat.

Objek PTSL mencakup seluruh bidang tanah yang berada dalam wilayah pelaksanaan program tanpa membedakan status haknya. Cakupan yang komprehensif ini bertujuan untuk mewujudkan pendaftaran tanah yang lengkap dalam satu wilayah administrasi. Menurut ketentuan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017, program PTSL dirancang sebagai instrumen percepatan pendaftaran tanah guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada masyarakat atas hak-hak atas tanah yang dimilikinya. Tujuan tersebut diwujudkan melalui mekanisme pendaftaran yang menjunjung prinsip kepastian, kesederhanaan, kecepatan, kelancaran, keamanan, keadilan, pemerataan, keterbukaan, dan akuntabilitas. Di samping itu, program tersebut diharapkan mampu meningkatkan kesejahteraan masyarakat, mendukung pertumbuhan ekonomi negara, serta meminimalisasi sengketa dan konflik di bidang pertanahan.

Pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah secara sistematis lengkap dalam suatu wilayah adalah untuk mewujudkan percepatan waktu pelaksanaan dibandingkan pengukuran dan pemetaan bidang tanah secara sporadik, mempermudah mobilisasi dan koordinasi petugas ukur, serta mengidentifikasi secara serentak bidang-bidang tanah yang telah maupun belum terdaftar dalam wilayah desa/kelurahan tersebut. Selain itu, kegiatan tersebut juga bertujuan untuk mengetahui bidang tanah yang memiliki permasalahan, memudahkan persetujuan batas antarbidang tanah berdasarkan asas *contradictoire delimitatie*, dan menyempurnakan peta dasar pendaftaran tanah.

e. Tahapan pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Latar belakang dilaksanakannya Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah masih banyaknya bidang tanah di Indonesia yang

belum terdaftar dan belum memiliki sertifikat hak atas tanah. Keadaan tersebut menunjukkan perlunya langkah strategis dari pemerintah untuk mempercepat pelaksanaan pendaftaran tanah secara menyeluruh. Untuk mendukung efektivitas pelaksanaannya, regulasi mengenai PTSL terus disempurnakan melalui Penetapan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nomor 12 Tahun 2017 sebagai regulasi terbaru mengenai percepatan PTSL.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 (Permien ATR/BPN No.6/2018) menggantikan Peraturan tersebut sebelumnya. Alasan dilakukannya penyiaktahiran Peraturan PTSL adalah karena Peraturan sebelumnya masih perlu penyempurnaan baik isi maupun materinya agar sesuai dengan pendaftaran tanah dan peraturan perundang-undangan terkait Pertanahan lainnya.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) bertujuan untuk memberikan kepastian hukum terhadap tanah yang dimiliki oleh masyarakat Indonesia. Sertifikasi tanah menjadi kewajiban penting guna memperoleh kepastian hukum dan bukti autentik kepemilikan hak atas tanah. Pelaksanaan program tersebut dilakukan oleh pemerintah secara serentak melalui tahapan pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik, serta penerbitan bukti hak bagi bidang tanah yang telah memiliki hak di atasnya.

Tahapan pelaksanaan program PTSL diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Pasal 3 ayat (4) nomor 12 Tahun 2017. Guna menunjang pelaksanaan PTSL yang lebih efektif dan efisien, Kepala BPN melakukan penetapan target PTSL secara bertahap di beberapa kabupaten/kota dalam lingkup satu provinsi. Mekanisme tersebut dirancang dengan mempertimbangkan aspek ketersediaan dan kemampuan sumber daya manusia pada Kantor Pertanahan maupun Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN),

sehingga pelaksanaan program dapat berlangsung secara efektif dan terukur.

f. Proses Pengumuman Pembuatan Sertifikat dengan Program PTSL

Proses pembuatan sertifikat tanah yang berlangsung lamban selama ini menjadi salah satu fokus perhatian Pemerintah. Sebagai upaya penyelesaian, pemerintah melalui Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional meluncurkan program prioritas nasional berupa PTSL. Setelah melalui proses persidangan, panitia mengumumkan hasil persidangan tersebut. Berikutnya, petugas melakukan pengesahan selama kurang lebih 14 hari dengan syarat pengumuman telah ditempel pada kantor desa, kantor kelurahan, atau kantor pertanahan setempat. Pengumuman tersebut paling sedikit memuat nama pemilik tanah, luas tanah, letak tanah, dan bidang tanah.¹⁰

Tahapan selanjutnya adalah pelaksanaan pengumuman data fisik dan data yuridis beserta pengesahannya. Dalam mekanisme PTSL, pengumuman dilaksanakan selama 14 hari kalender dengan menempatkannya pada Kantor Panitia Ajudikasi PTSL dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan. Ketentuan yang sama juga diberlakukan dalam pelaksanaan PTSL di wilayah Kota Jakarta Timur. Periode pengumuman ini bertujuan untuk memberikan ruang bagi masyarakat yang hendak mengajukan keberatan maupun melengkapi kekurangan data. Dalam hal terdapat pihak yang keberatan terhadap data fisik maupun data yuridis yang telah diumumkan, maka pihak tersebut harus menyampaikan keberatannya secara tertulis sebagai dasar untuk segera mengajukan gugatan melalui mekanisme peradilan.¹¹

Pelaksanaan pengumuman bertujuan untuk memenuhi prinsip publisitas serta memberikan ruang bagi masyarakat pemilik tanah maupun pihak

¹⁰ Purnomo Udhi, "Tahapan dan Syarat PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap)", diakses dari (<https://balingasal.kec-padureso.kebumenkab.go.id/index.php/web/artikel/4/1071>) pada tanggal 14 Maret 2024

¹¹ Ayu, Isdiana Kusuma, *Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu*, Fakultas Hukum Universitas Islam Malang, 2019

yang berkepentingan guna mengajukan sanggahan terhadap data kepemilikan, luas, letak, dan bentuk bidang tanah yang diumumkan. Pengumuman dilakukan terhadap seluruh bidang tanah yang telah diukur dan/atau dipetakan. Cakupan pengumuman meliputi seluruh bidang tanah yang telah melalui proses pengukuran dan/atau pemetaan. Apabila terdapat bidang tanah yang masih berada dalam status sengketa atau sedang diperiksa dalam suatu perkara, maka informasi tersebut dicatat dalam peta pengumuman.

Dalam hal masih terdapat bidang tanah yang telah bersertipikat namun belum dapat dipetakan, meskipun seluruh objek bidang tanah pada suatu desa/kelurahan telah selesai dipetakan, pengumuman dilakukan untuk memberikan kesempatan kepada pemegang sertipikat tanah melaporkan diri kepada Tim Ajudikasi Percepatan guna dilakukan verifikasi data. Selain itu, apabila selama proses pengumuman diajukan sanggahan dan setelah dilakukan penelitian oleh Panitia Ajudikasi Percepatan ditemukan ketidaksesuaian pada hasil pengukuran bidang tanah yang tercantum dalam Peta Bidang Tanah, maka dilakukan koreksi terhadap Peta Bidang Tanah dan peta pendaftaran sesuai dengan hasil verifikasi.¹²

Terhadap hasil pemeriksaan tanah yang menyimpulkan bahwa suatu bidang tanah dapat dibukukan dan/atau diterbitkan sertipikat hak atas tanah, dilakukan pengumuman selama 14 hari kerja melalui papan pengumuman di Kantor Pertanahan, Kantor Kelurahan/Desa, dan/atau Sekretariat RT/RW lokasi bidang tanah. Pengumuman tersebut bertujuan untuk menjamin keterbukaan informasi kepada masyarakat sekaligus memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan apabila diperlukan.¹³

g. Kendala yang dihadapi PTSL Dalam Proses Penerbitan Sertifikat

¹² Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan, 2016, Petunjuk Teknis Pengukuran Dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, hlm. 18

¹³ Direktorat Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan, 2017, Petunjuk Teknis Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Bidang Yuridis, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, hlm. 14

Belum terjaminnya kepastian hukum atas hak tanah masih menjadi salah satu faktor yang memicu timbulnya sengketa dan konflik pertanahan di Indonesia. Konflik tersebut tidak hanya terjadi antaranggota keluarga dan masyarakat, tetapi juga dapat melibatkan badan usaha atau perusahaan. Sebagai bentuk respons terhadap kondisi tersebut, Pemerintah melaksanakan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah kepada masyarakat. Melalui program ini, proses sertifikasi tanah dupayakan menjadi lebih efektif dan efisien. Sebagaimana disampaikan oleh Inspektur Jenderal Kementerian ATR/BPN, Sunraizal, sertifikat tanah dapat diterbitkan dalam jangka waktu satu bulan atau paling lama dua bulan apabila seluruh persyaratan telah dipenuhi dan tidak terdapat permasalahan hukum terkait hak atas tanah.¹⁴ Ada beberapa kendala/hambatan dalam pelaksanaan PTSL, diantaranya seperti:

- 1) Biaya Pajak atas Tanah (PPh dan BPHTB Terhutang),¹⁵ proses pendaftaran tanah tidak sepenuhnya menjadi kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN), melainkan melibatkan kerja sama dengan berbagai instansi terkait, seperti instansi perpajakan dalam pelaksanaan kewajiban Pajak Penghasilan, pemerintah daerah terkait Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, serta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang membuat akta sebagai salah satu persyaratan pendaftaran tanah. Kewajiban-kewajiban tersebut menjadi bagian penting dalam proses pendaftaran tanah yang harus dipenuhi oleh masyarakat. Namun demikian, masyarakat masih memandang bahwa proses sertifikasi tanah membutuhkan biaya yang cukup tinggi dan prosedur yang berbelit karena melibatkan berbagai tahapan administratif. Oleh sebab itu, penerapan sistem pelayanan satu atap menjadi salah satu solusi untuk

¹⁴ Suhaiela Bahfein, Hilda B Alexander, "Berapa Lama Urus Sertifikat Tanah Lewat PTSL", diakses dari (<https://www.kompas.com/properti/read/2023/01/19/170000521/berapa-lama-urus-sertifikat-tanah-lewat-ptsl-ini-jawabannya>), pada tanggal 15 Maret 2024

¹⁵ Kendala Dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, di akses dari : (<https://sinarpos.co.id/2022/12/22/kendala-dalam-pelaksanaan-program-pendaftaran-tanah-sistematis-lengkap/>), pada tanggal 15 Maret 2024

menyederhanakan prosedur dan meningkatkan efisiensi pelayanan pendaftaran tanah. Pengaturan mengenai kewajiban pembayaran PPh dan BPHTB dalam penyelenggaraan PTSL ditetapkan melalui Pasal 33 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018. Melalui ketentuan tersebut, masyarakat yang belum dapat melunasi kewajiban PPh dan BPHTB tetap diberikan kesempatan mengikuti program PTSL dengan membuat surat pernyataan mengenai kewajiban pembayaran yang bersangkutan. Adapun dalam proses pengajuan sertipikat melalui PTSL, pemohon harus melengkapi berbagai persyaratan administrasi, antara lain dokumen identitas diri berupa KTP dan KK, persyaratan yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan PTSL meliputi dokumen yang menjadi dasar penguasaan atau kepemilikan tanah, seperti Letter C, Akta Jual Beli, Akta Hibah, maupun Berita Acara Kesaksian, serta surat permohonan atau surat pernyataan peserta program PTSL.

- 2) Keikutsertaan Masyarakat yang rendah, rendahnya tingkat partisipasi masyarakat dalam program PTSL terlihat pada saat pelaksanaan sosialisasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan pada daerah yang telah ditentukan sebagai lokasi pelaksanaan PTSL.¹⁶ Tidak jarang petugas menemui pemilik tanah yang tidak dapat hadir atau sedang memiliki kesibukan lain sehingga proses persiapan pengukuran mengalami hambatan. Padahal, pengukuran bidang tanah hanya dapat dilakukan setelah batas-batas tanah ditetapkan terlebih dahulu. Dalam rangka memperoleh data fisik yang akurat, setiap bidang tanah yang akan dipetakan harus melalui proses pengukuran setelah lokasi dan batasnya ditentukan serta dilengkapi dengan tanda batas pada titik-titik tertentu. Ketentuan ini sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selanjutnya, Pasal 17 ayat (2) mengatur bahwa penetapan batas dalam

¹⁶ Ardani, Mira Novana, Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Jurnal Gema Keadilan (ISSN: 0852-011), Volume 6, Edisi III, Oktober - November 2019

pendaftaran tanah sistematis maupun sporadis dilakukan dengan mengutamakan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Oleh karena itu, proses tersebut memerlukan persetujuan dari pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan objek yang diukur. Selain itu, pemasangan dan pemeliharaan tanda batas merupakan kewajiban pemegang hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (3). Dalam kegiatan pengukuran bidang tanah, persetujuan dari pemilik atau pemegang hak atas tanah yang berbatasan merupakan aspek yang wajib diperhatikan. Kewajiban tersebut telah ditegaskan dalam Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai bagian dari proses penetapan data fisik bidang tanah. Dalam keadaan demikian, Panitia Ajudikasi menetapkan batas bidang tanah berdasarkan penunjukan dari pemegang hak yang bersangkutan dengan mengupayakan adanya kesepakatan dari pemilik tanah yang berbatasan. Kewajiban pemasangan serta pemeliharaan tanda batas bertujuan untuk memberikan kepastian mengenai letak dan batas bidang tanah guna meminimalisir potensi terjadinya sengketa di kemudian hari. Penetapan batas tersebut dilaksanakan berdasarkan asas kontradiktur delimitasi yang menekankan pentingnya kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Pembuktian atas pelaksanaan asas tersebut dilakukan melalui penandatanganan surat pernyataan batas oleh pemilik tanah, pemilik tanah yang berbatasan pada setiap sisi bidang tanah, serta Kepala Desa atau Lurah sebagai pihak yang mengetahui.¹⁷

Apabila para pemegang hak atas tanah yang berbatasan langsung dengan bidang tanah yang akan diukur telah berupaya untuk diadukan tetapi tidak dapat hadir, maka berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pengukuran tetap dapat dilaksanakan dengan menggunakan batas-batas yang secara faktual diakui sebagai batas bidang tanah yang

¹⁷ Anggraeny Arief, *Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, Jurisprudentie, Volume 5, Nomor 1, Juni 2018

bersangkutan. Pelaksanaan pengukuran sementara tersebut harus dituangkan dalam berita acara oleh Ketua Panitia Ajudikasi, disertai pencatatan mengenai ketidakhadiran pihak yang berkepentingan. Pada tahap berikutnya, gambar ukur diberikan anotasi atau keterangan yang menunjukkan bahwa batas-batas bidang tanah yang dijadikan dasar pengukuran belum bersifat definitif dan masih memiliki status sementara.

Rendahnya partisipasi masyarakat dalam program PTSL tidak hanya mempengaruhi tahapan pengukuran dan penentuan batas bidang tanah, tetapi juga memengaruhi pemenuhan persyaratan administrasi pra-pendaftaran. Kendala tersebut antara lain berkaitan dengan penyediaan materai, pemasangan tanda batas, serta pengurusan dokumen pendukung seperti surat keterangan ahli waris dan surat kematian. Padahal, pembiayaan persiapan pendaftaran tanah telah diatur secara khusus melalui SKB Tiga Menteri Tahun 2017 sehingga biaya yang ditanggung masyarakat relatif terjangkau. Kondisi tersebut menunjukkan pentingnya peningkatan sosialisasi kepada masyarakat mengenai tujuan dan manfaat PTSL. Program ini tidak hanya berorientasi pada penerbitan sertifikat hak atas tanah, tetapi juga bertujuan menciptakan basis data pertanahan yang lengkap, meningkatkan kepastian hukum hak atas tanah, memperbaiki kualitas administrasi pertanahan, serta mengurangi potensi sengketa dan konflik pertanahan secara berkelanjutan.¹⁸

- 3) Kompleksitas administrasi, prosedur pendaftaran tanah yang kompleks dan membutuhkan waktu relatif lama dapat menjadi salah satu faktor yang mengurangi partisipasi masyarakat dalam proses pendaftaran tanah.¹⁹ Untuk mengatasi permasalahan tersebut, pemerintah telah

¹⁸ Septina Marryanti dan Yudha Purbawa, *Optimalisasi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keberhasilan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan, Volume 4, No 2, hlm. 202, November 2018

¹⁹ Bambang Suharno, Supadno, *Hambatan-hambatan Dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, Juni 2023.

melakukan berbagai upaya penyederhanaan administrasi melalui kebijakan dan regulasi yang bertujuan mengurangi tahapan birokrasi yang tidak diperlukan. Salah satu upaya yang dilakukan adalah penerapan sistem pelayanan satu atap, yang memungkinkan masyarakat memperoleh layanan-layanan pendaftaran tanah dalam satu tempat secara terintegrasi. Kebijakan ini bertujuan meningkatkan efisiensi pelayanan dan mempercepat proses pendaftaran tanah. Selain melakukan penyederhanaan prosedur, pemerintah juga terus meningkatkan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya legalitas kepemilikan tanah melalui berbagai program sosialisasi. Program tersebut menekankan manfaat pendaftaran tanah, kepastian hukum atas hak yang dimiliki, serta perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah. Melalui peningkatan pemahaman tersebut, diharapkan masyarakat terdorong untuk melengkapi dan mendaftarkan dokumen kepemilikan tanahnya sesuai ketentuan yang berlaku

2. Bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atas Keabsahan sertifikat yang diterbitkan melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam hal terdapat hambatan atau permasalahan hukum pada pelaksanaannya di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur

Konsepsi Indonesia sebagai negara hukum menghendaki agar setiap proses pembangunan dilaksanakan berdasarkan perencanaan yang terarah, terstruktur, dan sistematis. Oleh karena itu, peningkatan aktivitas pembangunan tidak hanya menuntut adanya pertumbuhan di berbagai bidang, tetapi juga memerlukan perkembangan hukum yang mampu mengakomodasi perubahan tersebut. Oleh sebab itu, pertumbuhan pembangunan nasional harus diiringi dengan perkembangan sistem hukum yang adaptif terhadap berbagai perubahan yang terjadi dalam kehidupan masyarakat. Hal sesuai dengan pendapat Ansori Barata yang menyatakan, Permasalahan pertanahan merupakan isu yang bersifat multidimensional karena tidak hanya berkaitan dengan aspek lingkungan dan ekonomi, tetapi juga berhubungan erat dengan

dimensi kebudayaan, kemanusiaan, serta keadilan sosial. Karakteristik tersebut menjadikan tanah sebagai objek yang memiliki nilai strategis dalam kehidupan masyarakat, sehingga pengaturannya tidak dapat dipandang semata-mata dari perspektif ekonomi maupun administratif. Maka diperlukan pendekatan komprehensif dan multidisipliner dalam menelaah berbagai persoalan pertanahan sebagai dasar untuk melakukan evaluasi, harmonisasi, dan pembaruan regulasi guna mewujudkan pengelolaan pertanahan yang berkeadilan dan berkelanjutan.

Namun demikian, dalam praktiknya kepentingan umum sering kali dijadikan dasar pembenaran dalam pengambilalihan tanah milik masyarakat. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan konflik antara masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah dengan negara yang menjalankan kewenangannya berdasarkan hak menguasai negara. Permasalahan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pada dasarnya berkaitan dengan sulitnya mewujudkan keseimbangan antara perlindungan hak individu dan pemenuhan kebutuhan publik. Kesulitan tersebut semakin kompleks akibat belum adanya pengaturan yang jelas mengenai mekanisme penetapan suatu kegiatan pembangunan sebagai kepentingan umum. Selain itu, ketidakjelasan definisi dan ruang lingkup kepentingan umum serta lemahnya pengaturan mengenai akses informasi dan partisipasi masyarakat sering kali memunculkan keberatan dan perlawanan dari masyarakat yang terdampak oleh pengadaan tanah.

Menurut Subekti, dalam suatu sistem hukum yang baik tidak boleh terdapat pertentangan maupun benturan antarbagian yang membentuk sistem tersebut.²⁰ Sementara itu, Budiono Kusumohamidjojo menegaskan bahwa persoalan kepastian hukum hak atas tanah merupakan isu yang menjadi kepentingan bersama seluruh subjek hukum.. Oleh sebab itu, keberadaan perlindungan dan kepastian atas hak atas tanah masyarakat merupakan faktor

²⁰ Reko Dwi Salfutra, *Problematika Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Kota Pangkalpinang*, Jurnal Hukum Progresif: Vol. XI/No. 2/Desember 2017, hlm. 1923

utama dalam menciptakan kepastian hukum serta ketertiban di bidang pertanahan.

Sehubungan dengan hal tersebut, negara pada dasarnya memiliki kewajiban untuk melaksanakan pembangunan dan meningkatkan taraf hidup masyarakat. Akan tetapi, pelaksanaan pembangunan tersebut harus tetap memperhatikan prinsip keadilan dan penghormatan terhadap hak-hak warga negara. Selain itu, keberhasilan pembangunan juga memerlukan partisipasi aktif masyarakat, sehingga negara berkewajiban melibatkan warga negara dalam seluruh tahapan pembangunan, mulai dari proses perencanaan hingga penetapan kebijakan dan pengambilan keputusan.

Salah satu tujuan UUPA diwujudkan melalui upaya Pendaftaran tanah. Pemilik tanah wajib mendaftarkan haknya, dan pemerintah pada umumnya bertanggung jawab menanggapi Pendaftaran tanah. Data fisik dan hukum digabungkan untuk menghasilkan sertifikat hak atas tanah, yang merupakan produk akhir dari prosedur Pendaftaran tanah. Data pendaftaran merupakan keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftarkan, pemegang haknya dan hak pihak lain, serta beban-beban lain yang membebani. Data fisik merupakan keterangan mengenai letak, batas-batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftarkan, termasuk keterangan mengenai keberadaan bangunan atau bagian bangunan di atasnya

D. Kesimpulan

Akibat hukum terhadap pengurusan sertifikat dari Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Wilayah Kantor Pertanahan Jakarta Timur. PTSL yang bertujuan untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mencegah sengketa dan konflik Pertanahan. Namun kenyataannya masih ada kendala kesadaran hukum masyarakat dalam rangka pendataan tanah demi terwujudnya tertib administrasi, tertib hukum dan memenuhi tuntutan masyarakat Indonesia. Penyelenggaraan

Pendaftaran tanah akan menghasilkan suatu produk akhir yaitu berupa sertifikat tanah sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Adapun dasar hukum pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyebutkan untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah upaya pemerintah dalam melindungi kepemilikan tanah dan pengakuan hukum rakyat Penyielienggara PTSL kebijakan yang dilaksanakan pemerintah melalui Kementerian Agraria Penerbitan dan Pembertan Sertipikat tanah sebagai keputusan pejabat yang berwenang tentunya mendapat pengakuan hukum, karena penerbitan dan pemberian sertifikat tanah melalui program PTSL dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Keabsahan sertifikat melalui PTSL, dapat dilihat dari 2 (dua) aspek, pertama keabsahan formalitas yaitu sertifikat tanah ditierbitkan oleh lembaga yang berwenang. Keabsahan materiil sertifikat tanah masih bersifat relatif karena sistiem Pendaftaran menganut statemen negatif yang bertendensi positif.

Perlindungan hukum bagi pemegang hak terhadap Keabsahan sertifikat pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Wilayah Kantor Pertanahan Jakarta Timur. Perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah melalui PTSL, yakni adanya jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah, karena sertifikat melalui bukti kepemilikan dan sebagai alat pembuktian pengadilan. Konsekuensi dari kekuatan pembuktian sertifikat adalah adanya praduga hukum bahwa pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat merupakan pemegang hak yang sah atas tanah yang bersangkutan. Perlindungan hukum bagi pemegang hak terhadap Keabsahan sertifikat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Wilayah Kantor Pertanahan Jakarta Timur. Ada dua, yang pertama perlindungan hukum preventif adalah perlindungan hukum yang lebih mengarah untuk mencegah terjadinya sengketa. Dan yang kedua adalah perlindungan hukum represif yaitu bentuk perlindungan hukum yang mengarah lebih kiepada upaya penyelesaian sengketa

E. Daftar Pustaka

1. Buku

- Ardani, Mira Novana, *Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Jurnal Gema Keadilan. Volume 6, Edisi III, Oktober - November 2019.
- Arief, Anggraeny. *Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, Jurisprudentie, Volume 5, Nomor 1, Juni 2018
- Aisshiddiqiie, Jimly. *Komientair Aitais iUndaing-iUndaing Daisair Niegairai Riepiublik Indonesiai Taihiun 1945*. Jaikairtai. Sinair Graifikai. 2009.
- Ayu, Isdiana Kusuma. *Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu*, Fakultas Hukum Universitas Islam Malang. 2019.
- Bahfein, Suhaiera dan Hilda B Alexander, “*Haidi Tjahjainto Mintai Kiepillai BPN Jaiktim Bereskan 4 Masalah Ini*” , diakses dari <https://www.kompas.com/properti/read/2023/06/22/093000121/hadi-tjahjanto-minta-kepala-bpn-jaktim-bereskan-4-masalah-ini>
- _____, Suhaiera dan Hilda B Alexander, “*Berapa Lama Urus Sertifikat Tanah Lewat PTSL*”,diaksesdari <https://www.kompas.com/properti/read/2023/01/19/170000521/berapa-lama-urus-sertifikat-tanah-lewat-pts-l-ini-jawabannya>
- Bairaitai, Ainsori. “*iEditorial: Rieailitai Hiutaindain Rieailitai Kiehiutainain*”, Miediai: Hiutain Diesai Hiutain, iEdisi V, Biulain Noviembiier-Diesiembiier 2006.
- Cholid dain Aibiu Aichmaidi, *Mietodologi Pienielitiain*,. Jaikairtai. PT. Biumi Aiksairai, 2007.
- Crieswiell dain Aichmaid Faiwaiid, *Riesieairch Diesign Piendiekaitain Kiuailitaitif, Kiuaintitaitif,dain Mixied*. Jaikairtai. Piustaikai Pielaijair. 2010.
- Haidisiupraipto, Paiiulus. *Kiuliaih Mietodie Pienielitiain Hiukium*, iUniviersitais Diponegoro, Siemairaing.
- Hiutaigailiung, Airiie.S. *Siepiutair Maisailaih Hiukium Tainaih*. Jaikairtai. LPHI. 2005.
- Kendala Dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, di akses dari<https://sinarpos.co.id/2022/12/22/kendala-dalam-pelaksanaan-program-pendaftaran-tanah-sistematis-lengkap/>
- Marryanti, Septina dan Yudha Purbawa, *Optimalisasi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keberhasilan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan, Volume 4, No 2, hlm. 202, November 2018
- Prodjodikoro, Wirjono. *Hiukium Pierdaitai Tientaing Haik Aitais Biendai*. Jaikairtai. PT. Intiermaisa.. 1986.
- Sailfiutrai, Rieko Dwi. *Probliemaitikai Hiukium Piengaidaiain Tainaih iUntiuk Kiepientingain iUmium Di Kotai Paingkailpinaing*,Jiurnail Hiukium Progriesif: Vol. XI/No. 2/Diesiembiier 2017.
- Suadi, Amran et al., 2016, *Politik Hukum: Perspektif Hukum Perdata dan Pidana Islam Serta Ekonomi Syariah*, Kencana, Jakarta.

Suharno, Bambang dan Supadno, *Hambatan-hambatan Dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, Juni 2023.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Cet. Ke-15. Jakarta. Rajagrafindo Persada. 2013..