

# **PENERAPAN PERATURAN MENTERI AGRARIA MENGENAI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)**

**Oleh: Rike Fajri Maulidiyah**

rikefajrim@gmail.com

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

Jalan Mayjend Haryono 193 Malang

## **Abstrak**

Pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut berupa Buku Tanah dan sertifikat tanah. Kementerian ATR/ Kepala BPN mengeluarkan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai Program Prioritas Nasional, program ini dimaksudkan untuk golongan masyarakat menengah sampai dengan golongan ekonomi rendah dapat memiliki sertifikat hak atas tanah dengan biaya murah, serta untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana penerapan Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), serta kendala yang menghambat proses pelaksanaan PTSL, maupun upaya penyelesaian kendala di Desa Jombok Kecamatan Ngoro Kabupaten Jombang. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis, data yang diperoleh dari wawancara, observasi dan studi kepustakaan diolah secara kualitatif.

**Kata kunci:** Pendaftaran tanah, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

## **Abstract**

*The land registry to provide legal certainty and legal protection to rights holders on the ground, with the evidence produced at the end of the registration process in the form of land book, land and land titles. Ministry ATR / Head of BPN issuing program Land Registry Systematic Complete (PTSL) as National Priority Program, this program is intended for community groups medium to economic group low can have a certificate of the right to land at reasonable cost, as well as to provide a legal guarantee to rights holders above the ground. This study aims to determine how the application of the Regulation of the Minister of ATR / Head of BPN No. 6 of 2018 on Land Registration Complete Systematic (PTSL), as well as the obstacles that hinder the implementation process PTSL, as well as efforts to resolve problems in the village Jombok District Ngoro Jombang. The method used is the juridical empirical sociological juridical approach, data obtained from interviews, observations and qualitative kepustakaan processed.*

**Keywords:** land registration, Systematic Land Registration Complete (PTSL).

## **PENDAHULUAN**

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk

keperluan apa pun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.<sup>1</sup>

Masalah yang biasanya diperdebatkan oleh masyarakat yang belum memiliki bukti kepemilikan atau sertifikat hak atas tanah. Persengketaan tersebut dapat menimbulkan konflik yang berkepanjangan antar warga masyarakat yang, yang dapat menimbulkan banyak korban. Maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah. Namun kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti kepemilikan, pembuktiannya masih bisa dilumpuhkan oleh alat bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya sehingga tidak bersifat mutlak.

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/ Legal Cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *Rechts Cadaster*, adalah *Fiscaal Cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).<sup>2</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rechtscadaster* (pendaftaran tanah) yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut berupa Buku Tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur.<sup>3</sup>

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pendaftaran hak-hak atas tanah merupakan jaminan dari negara, dan merupakan suatu instrumen penting untuk perlindungan pemilik tanah. Pendaftaran tanah bersifat *rechtscadaster* yang meliputi kegiatan: 1) pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah; 2) pendaftaran hak-hak tersebut; 3) pemberian sertifikat hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Edisi Revisi, (Jakarta: Djambatan, 2008), hal. 18.

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Edisi Pertama, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2010), hal. 2.

<sup>3</sup> Arie S. Hutagulung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Agustus 2005), hal. 81.

<sup>4</sup> J. B Daliyo dan kawan-kawan, *Hukum Agraria I*, Cetakan 5, (Jakarta: Prehallindo, 2001), hal. 80.

Sertifikat dapat memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi orang yang namanya tercantum dalam sertifikat. Pemberian sertifikat dimaksudkan untuk mencegah sengketa kepemilikan tanah. Dengan kepemilikan sertifikat, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.<sup>5</sup>

Pada umumnya permohonan penerbitan sertifikat hak atas tanah harus menempuh suatu prosedur yang ditentukan oleh BPN Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota selaku instansi yang berwenang menerbitkan sertifikat. Di samping harus menempuh prosedur yang ditentukan, pemohon juga harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan secara sepihak oleh BPN (melalui Peraturan Kepala BPN). Prosedur dan persyaratan itu berbeda-beda tergantung dari jenis hak atas tanahnya.<sup>6</sup>

Kompleksnya masalah pendaftaran tanah menjadi salah satu pokok perhatian pemerintah. Untuk menanggulangi masalah tersebut, pemerintah yang melalui Kementerian ATR/BPN meluncurkan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai Program Prioritas Nasional. Program tersebut dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program ini dimaksudkan untuk golongan masyarakat menengah sampai dengan golongan ekonomi rendah dapat memiliki sertifikat hak atas tanah dengan biaya murah, serta untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Pensertifikatan massal melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai kegiatan pembangunan pertanahan guna meningkatkan kepastian hukum kepemilikan tanah bagi masyarakat ini telah dilaksanakan di Kabupaten Jombang. Untuk pelaksanaan tahun 2017, kantor Agraria dan Tata Ruang (ATR) atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jombang telah menuntaskan penyelesaian 23.000 sertifikat hak milik tanah pada akhir Desember 2017.

Pencapaian sebanyak itu merupakan target yang dipatok Program Nasional Agraria PTSL. Target tersebut diselesaikan dalam dua tahap, tahap pertama dibagikan sejumlah 13.000 sertifikat yang dilakukan secara simbolis pada Jumat, 6 Oktober 2017. Sedangkan pada tahap kedua akan dibagikan 10.000 sertifikat pada akhir Desember 2017. Untuk tahun 2018 ini, program PTSL mencapai 60.000 bidang tanah.

Sementara itu, untuk Desa Jombok, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang pada tahun 2018 ini mengajukan PTSL sebanyak 2000 bidang tanah. Oleh BPN di acc 2900 bidang tanah.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia, serta Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa,

---

<sup>5</sup> Adi Kusnadi, *Laporan Teknis Intern tentang Masalah Hukum Perubahan Status*, (Jakarta, 1999), hal. 15.

<sup>6</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Edisi I, Cetakan 4, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hal. 56.

Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017 Nomor 590-3167A Tahun 2017 Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis.

## **METODE PENELITIAN**

Untuk melakukan suatu penelitian yang benar dan tepat, maka diperlukan metode penelitian yang tersusun sistematis. Sebagai bentuk usaha agar data yang diperoleh akan valid, sehingga penelitian ini layak dan bisa dipertanggung jawabkan kebenarannya.

Permasalahan yang telah dirumuskan di atas akan dijawab atau dipecahkan dengan menggunakan jenis penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris dalam penelitian ini maksudnya bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum yang merupakan data sekunder, dengan data primer yang diperoleh di lapangan yaitu tentang penerapan Permen ATR/ Kepala BPN RI No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Jombok, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata. Pendekatan yuridis sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke obyeknya.

Sumber data yang didapatkan melalui teknik pengumpulan data primer, yaitu data yang langsung diperoleh dari sumber data di lapangan (*field research*). Data primer ini diperoleh dengan menggunakan wawancara dan observasi. Serta diperoleh dari data sekunder yang merupakan data yang mendukung data primer. Data yang diperoleh dari studi kepustakaan, yaitu pengumpulan data-data dengan cara mencari, menemukan dan menelaah peraturan perundang-undangan atau literatur lain yang berkaitan dengan obyek penelitian.

Pengolahan data harus sesuai dengan keabsahan data.<sup>7</sup> Cara kualitatif artinya menguraikan data dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih dan efektif sehingga memudahkan pemahaman dan interpretasi data.

## **PEMBAHASAN**

### **Penerapan Permen ATR/Kepala BPN No. 6 Tahun 2018**

Menurut Bapak Sekretaris Desa Jombok pada tahun 2018 ini program PTSL di Kabupaten Jombang, Desa Jombok, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang merupakan salah satu desa di Kabupaten Jombang yang mengikuti program PTSL. Awalnya pihak Pemerintah Desa Jombok melakukan pengajuan program PTSL sebanyak 2.000 bidang tanah, namun pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang menyetujui 2.600 bidang tanah bisa mengikuti program PTSL untuk Desa Jombok.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Andi Prastowo, *Metode Penelitian Kualitatif dalam Perspektif Rancangan Penelitian*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2012), hlm. 236.

<sup>8</sup> Wawancara dengan Bapak Sekretaris Desa Jombok pada tanggal 3 November 2018 di Rumah Bapak Sekretaris Desa Jombok di Dusun Pageng Desa Jombok Kecamatan Ngoro Kabupaten Jombang.

Adapun kegiatan pelaksanaan PTSL menurut Bapak Kaur Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang yang dilaksanakan di Kabupaten Jombang, dilaksanakan melalui beberapa tahap antara lain:<sup>9</sup>

1. Perencanaan

Kepala Kantor Pertanahan Jombang menetapkan lokasi penyebaran target PTSL yang dikonsentrasikan pada beberapa desa/ kelurahan dan/ atau kecamatan; dan Pegawai Kantor Pertanahan Jombang mendapat penugasan/ mobilisasi dari Kepala Kantor Wilayah BPN Surabaya untuk diperbantukan dalam pelaksanaan PTSL yang dibuat dalam bentuk keputusan.

2. Penetapan Lokasi

Penetapan lokasi kegiatan PTSL dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang yang dilakukan dalam satu wilayah desa/ kelurahan atau secara bertahap dalam satu hamparan, yang dilakukan berdasarkan ketentuan ketersediaan anggaran atau sumber dana PTSL, diprioritaskan pada lokasi desa/ kelurahan yang memiliki kegiatan PRONA/ Proda, lintas sektor, Seripikat Massal Swadaya (SMS), CSR dan/ atau program pendaftaran tanah massal lainnya dan mempertimbangkan kemampuan sumber daya manusia/ petugas pelaksana PTSL pada masing-masing Kantor Pertanahan.

Adapun langkah awal yang diambil pihak Pemerintah Desa Jombang untuk mengikuti program PTSL adalah dengan mengajukan proposal bila ada program tentang PTSL sebanyak 2.000 bidang tanah di daerah Desa Jombang yang ditujukan ke Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang pada akhir tahun 2016.

Pada bulan September tahun 2017 pihak Kantor Pertanahan menyetujui proposal tersebut dengan menambah sebanyak 600 bidang tanah dengan alasan di SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) pemilikinya hampir 2.600.

3. Persiapan

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang menyiapkan pelaksanaan kegiatan PTSL, yaitu persiapan sarana dan prasarana pelaksanaan kegiatan PTSL, sumber daya manusia, kebutuhan transportasi, koordinasi dengan aparat pemerintah lainnya, dan alokasi anggaran

Kepala Kantor Pertanahan Jombang juga menyiapkan peta dasar pendaftaran yang berbentuk peta garis atau peta foto yang digunakan sebagai peta kerja, yang memuat pemetaan bidang-bidang tanah berdasarkan haknya.

4. Pembentukan dan Penetapan Panitia Ajudikasi PTSL dan Satuan Tugas

Menurut Asisten Surveyor Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang, panitia adjudikasi PTSL, satgas fisik, satgas yuridis, dan satgas administrasi dibentuk oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang wajib mengangkat sumpah di hadapan pejabat yang mengangkatnya.<sup>10</sup>

5. Penyuluhan

---

<sup>9</sup> Wawancara dengan Bapak Yudo Kaur Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang tanggal 16 November 2018 di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang.

<sup>10</sup> Wawancara dengan Yohanes Marda tanggal 12 Desember 2018 di Rumah Yohanes Marda daerah Kabupaten Jombang.

Menurut Bapak Sekretaris Desa Jombok<sup>11</sup>, penyuluhan diadakan sebelum pengumpulan data fisik dan data yuridis untuk memberikan penjelasan mengenai manfaat kegiatan PTSL, tahapan dan mekanisme kegiatan PTSL, persyaratan permohonan hak atau syarat administrasi PTSL, jadwal pengukuran yang telah dijadwalkan Kantor Pertanahan, pembiayaan, pembagian hak waris dan hibah yang harus diselesaikan terlebih dahulu dalam keluarganya, akibat hukum pemalsuan tandatangan, serta hak dan kewajiban peserta PTSL. Kegiatan tersebut dilaksanakan oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang, Kepolisian Wilayah Kabupaten Jombang, Pegawai Kantor Kejaksaan Kabupaten Jombang, dan Pemerintah Desa Jombok.

#### 6. Pengumpulan Data Yuridis

Pelaksanaan awal dari pengumpulan data yuridis adalah pengumpulan data oleh panitia desa untuk pendataan awal bagi peserta/ pemohon PTSL. Kemudian melakukan pengumpulan syarat administrasi yang meliputi formulir permohonan yang ditandatangani diatas materai oleh pemohon atau penerima kuasa, surat Kuasa apabila dikuasakan, fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP), fotocopy Kartu Keluarga (KK), fotocopy Persil/ Letter-C, fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan asal-usul tanah (jual beli, hibah, warisan atau surat-surat lainnya yang berkaitan).

Setelah itu Petugas Yuridis mengisi blanko yang telah disiapkan Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang, dan petugas memasukkan data yuridis karena agar dicocokkan antara data fisik dan data yuridis.

#### 7. Pengumpulan Data Fisik

Sebelum dilakukan pengukuran, harus sudah ada pemasangan patok sebagai tanda batas pada titik-titik sudut batas sesuai dengan penetapan batas atas tanahnya terlebih dahulu.

Pengukuran dilaksanakan oleh Satgas Fisik yang dibantu Surveyor Kadaster Berlisensi, KJKSB dan/ atau Badan Hukum Perseroan yang bergerak di bidang survei dan pemetaan informasi geospasial melalui tata cara dan pembiayaan sesuai peraturan perundang-undangan, yang didampingi juru ukur dan panitia inti, panitia perdusun, serta sekretasi desa. Pengukuran tersebut dilaksanakan untuk menentukan letak geografis, luas, situasi bidang tanah untuk lampiran sertipikat, pembuatan peta pendaftaran dan untuk mendapatkan data ukuran bidang tanah sebagai unsur pengembalian dalam batas-batas apabila batas-batas bidang tersebut hilang di kemudian hari.

Gambar ukur memuat data hasil pengukuran bidang tanah dan situasi sekitarnya. Gambar ukur adalah dokumen tempat mencantumkan gambar bidang tanah beserta situasi sekitarnya serta data-data hasil pengukuran atas bidang tanah. Gambar ukur tersebut dibuat oleh Panitia Satgas Fisik.

#### 8. Penelitian Data Yuridis untuk Pembuktian Hak

Penelitian data yuridis untuk keperluan pembuktian hak ini dilakukan oleh Panitia Ajudikasi PTSL melalui kegiatan pengumpulan dan pemeriksaan riwayat kepemilikan tanah dengan menggunakan formulir isian inventarisasi dan identifikasi peserta PTSL yang hasilnya berupa Daftar Rekapitulasi Data Inventarisasi dan Identifikasi PTSL serta Risalah Penelitian Data Yuridis.

---

<sup>11</sup> Wawancara dengan Bapak Sekretaris Desa Jombok tanggal 16 November 2018 di Dusun Pageng Desa Jombok Kabupaten Jombang.

9. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis serta Pengesahannya

Dilakukan pengumuman untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan hak. Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya di Desa Jombok, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang, dilakukan pada bulan November setelah proses pengukuran selesai. Pengumuman tersebut juga berupa pemberitahuan gambar ukur serta bidang tanah yang mengikuti PTSL sedang dalam sengketa atau tidak.

Namun meskipun yang mengikuti pengukuran sebanyak 2.600 bidang tanah, tetapi yang tetap melanjutkan mengikuti program PTSL hanya sejumlah 2.100 bidang tanah. Dengan ketentuan 500 tanah yang tidak melanjutkan mengikuti program PTSL dikelompokkan dalam K3 (status subyek tanah masih belum memenuhi syarat sehingga hanya dicatat dalam daftar tanah).

10. Penegasan Konversi, Pengakuan Hak dan Pemberian Hak

Apabila data fisik dan data yuridis atas suatu bidang tanah memenuhi syarat penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah, maka Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menindaklanjuti dengan 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 ataupun pernyataan yang bersangkutan, dengan catatan pada Risalah Penelitian Data Yuridis.

Ketua Panitia Ajudikasi PTSL juga menetapkan pengakuan/ penegasan sebagai Hak Milik, untuk bidang tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan dengan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 tahun secara terus-menerus termasuk pendahulu-pendahulunya dengan catatan pada Risalah Penelitian Data Yuridis.

Serta mengusulkan keputusan pemberian hak, untuk bidang tanah Negara dengan mengusulkan secara kolektif kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan menggunakan Daftar Usulan Pemberian Hak Milik/ Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai dengan catatan pada Risalah Penelitian Data Yuridis.

11. Pembukuan Hak

Dalam pembukuan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai dan/ atau wakaf dalam buku tanah yang bersangkutan sesuai dengan penegasan konversi dan pengakuan hak.

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. Maka bidang tanah tersebut dapat dibukukan dalam Buku Tanah dan diterbitkan Sertifikat Hak atas Tanahnya kepada yang berhak.

12. Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah

Dokumen alat bukti hak lama yang menjadi dasar pembukuan dicoret silang dengan tinta dengan tidak menyebabkan tidak terbacanya tulisan/tanda yang ada atau diberi teraan berupa cap atau tulisan yang menyatakan bahwa dokumen itu sudah dipergunakan untuk pembukuan hak, sebelum disimpan sebagai warkah.

Sertipikat hak atas tanah diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya, dan Sertipikat wakaf diserahkan kepada nadzir.

Dalam hal penerbitan Sertifikat Hak atas Tanah di Desa Jombok, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang, diperkirakan akan dilakukan penerbitannya pada bulan Februari tahun 2019 mendatang. Karena pihak pemerintah Desa meminta kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang agar sertifikat dibagikan secara serentak agar tidak timbul rasa iri antara warga yang sudah terselesaikan sertifikatnya dengan yang belum selesai.

#### 13. Pendokumentasian dan Penyerahan Hasil Kegiatan

Panitia Ajudikasi PTSL melakukan pengumpulan, pengelompokan, pengolahan, dan penyimpanan data PTSL yang dapat dilakukan dalam bentuk elektronik. Setelah itu diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang yang dibuat dalam Berita Acara Serah Terima berkas dan warkah hasil kegiatan PTSL yang dibubuhi tandatangan Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dan Kepala Kantor Pertanahan Jombang. Lalu data tersebut disimpan, didokumentasikan dan diarsipkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang. Dilakukan pula penyampaian hasil kegiatan PTSL kepada Tim Percepatan Kebijakan Satu Peta agar dapat memperkuat basis data Kebijakan Satu Peta.

#### 14. Pelaporan

Pelaporan dilakukan apabila dalam pelaksanaan kegiatan PTSL terjadi suatu permasalahan yang dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang dengan tembusan direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan dan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Timur. Dan ketika PTSL telah selesai dilaksanakan dilakukan secara berjenjang dan berkala dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Timur dan Menteri.

Untuk pembiayaan dalam pelaksanaan Program PTSL sebagian besar dibiayai oleh Pemerintah sebagaimana telah dijelaskan dalam Pasal 40 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) mengenai sumber-sumber pembiayaannya

Sedangkan biaya yang dibebankan kepada peserta/ pemohon PTSL adalah sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) yang digunakan untuk biaya materai, biaya patok/ tanda batas tanah, biaya warkah, serta biaya transportasi bagi Panitia Desa Program PTSL. Hal tersebut sesuai dengan Surat Keputusan Bersama 3 Menteri dimana biaya yang dibebankan bagi daerah Jawa dan Bali yang masuk ke dalam Kategori V adalah Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Dan biaya tersebut tidak termasuk dalam biaya BPHTB dan PPh. Sehingga Menteri Dalam Negeri hanya memberikan keringanan dan/atau pengurangan atau pembebasan BPHTB yang disampaikan dan diperintahkan kepada para Bupati/ Walikota.

#### **Kendala Pelaksanaan PTSL**

Selama melakukan penelitian dan menurut Asisten Surveyor Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang serta warga Masyarakat Desa Jombok<sup>12</sup> terlihat adanya kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

---

<sup>12</sup> Wawancara dengan Para Warga Masyarakat yang mengikuti Program PTSL pada tanggal 3 dan 16 November 2018 di Desa Jombok Kabupaten Jombang.

(PTSL) yang bisa memperlambat proses berjalannya kegiatan PTSL dan ada satu hal yang nantinya bisa menimbulkan masalah bila dilihat dari sudut pandang peraturan perundang-undangan, adalah sebagai berikut:

1. Kurangnya Kelengkapan Berkas dari Pihak Desa

Pada saat pengajuan proposal ke Kantor Pertanahan Jombang, Pemerintah Desa banyak yang berkasnya masih kurang lengkap. Sehingga dapat menghambat proses penetapan lokasi ataupun bahkan mempersulit proses penetapan lokasi, karena data dan berkas yang diserahkan masih belum lengkap untuk dilakukan penilaian layak atau tidaknya untuk mengikuti program PTSL.

2. Masalah Biaya Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Bagi yang tidak ataupun belum mampu membayar PPh dan BPHTB dalam Pasal 33 Permen ATR/ Kepala BPN No. 6 Tahun 2018, bisa membuat surat pernyataan PPh dan BPHTB terhutang. Namun hal tersebut masih membuat sebagian masyarakat menjadi tidak antusias dalam mengikuti program PTSL karena biaya yang dikeluarkan semakin besar.

3. Kurangnya Pemahaman Masyarakat tentang Pentingnya Pendaftaran Tanah

Masyarakat hanya paham bahwa pendaftaran tanah guna mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah, yang nantinya sertifikat tersebut bisa dipergunakan untuk kegiatan utang-piutang guna menunjang kehidupan bagi mereka.

4. Sumber Daya Manusia

Sumber daya manusia di kantor-kantor pertanahan yang memiliki pekerjaan rutin untuk memberi pelayanan pendaftaran tanah yang cukup besar, dan jumlah luas bidang tanah yang bertambah dalam kegiatan PTSL setiap tahunnya. Harusnya perlu dihitung jumlah pekerja ASN dengan jumlah pekerjaannya, agar kegiatan PTSL tidak mengganggu secara signifikan pekerjaan rutusnya.

5. Masyarakat sebagai Pemegang Hak Atas Tanah Sulit Memperhatikan Penempatan, Penetapan dan Pemeliharaan Batas Tanah Berdasarkan Kesepakatan dan Persetujuan para Pihak yang Berkepentingan

Dalam program PTSL hal tersebut sering terjadi, ada beberapa faktor yang menyebabkan hal tersebut terjadi yaitu pemegang hak atas tanah tidak memelihara dengan baik batas bidang tanahnya yang menyebabkan tumpang tindih (*overlapping*) sertifikat karena tidak adanya kejelasan batas bidang tanah, para pihak tidak hadir pada waktu penetapan batas, dan adanya sengketa batas tanah seperti sengketa keluarga ataupun sengketa tetangga. Hal-hal tersebut menjadi penghambat dalam proses pengukuran.

6. Masyarakat Masih Kurang Sadar dalam Memenuhi Syarat Administrasi

Dalam hal ini apabila masyarakat sangat baik dalam pemenuhan syarat administrasi, maka tidak akan menghambat proses pelaksanaan PTSL yang sudah jelas akan lebih menghabiskan waktu semakin banyak.

7. Tanda Batas yang Belum Terpasang

Pada kendala ini, pemohon PTSL masih belum melakukan pemasangan tanda batas dengan berbagai macam alasan. Hal tersebut menimbulkan adanya penundaan pelaksanaan PTSL. Kantor Pertanahan

Jombang tidak kan melakukan pengukuran terhadap bidang tanah yang dimohonkan apabila tanda batas tidak dipasang. Hal tersebut dilakukan agar tidak menimbulkan konflik ataupun sengketa antara pihak pemohon ataupun yang berbatasan dengan bidang tanah yang dimohonkan atau pihak lain yang memiliki kepentingan.

#### 8. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis

Ketentuan pengumuman data fisik dan data yuridis dalam Pasal 24 Permen ATR/ Kepala BPN No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dilaksanakan selama 14 (empat belas) hari berbeda dengan ketentuan yang ada dalam Pasal 26 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan syarat pengumuman data fisik dan data yuridis dilaksanakan dalam waktu 30 hari.

#### **Upaya Mengatasi Kendala Pelaksanaan PTSL**

Dalam mengatasi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang sudah dijelaskan sebelumnya, Pemerintah Daerah, Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang, Kepolisian, Kejaksaan, Pemerintah Desa, dan masyarakat perlu menjalin kerjasama yang baik guna memperlancar proses berjalannya kegiatan PTSL. Menurut penulis upaya yang bisa dilakukan adalah sebagai berikut:

##### 1. Menambah Komunikasi antara Pemerintah Daerah khususnya Pihak Kantor Pertanahan dengan Pemerintah Desa

Perlu adanya komunikasi dan penjelasan yang detail dari pihak Kantor Pertanahan dengan Pemerintah Desa mengenai syarat-syarat administrasi apa saja yang diperlukan untuk pemberkasan dalam proses pengajuan proposal.

##### 2. Menyelesaikan Permasalahan Biaya Pajak Penghasilan (Pph) Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan *Tax Amnesty* Atau Pengampunan Pajak

Dalam hal PPh dan BPHTB yang terhutang dalam pelaksanaan program PTSL bisa menggunakan *tax amnesty* (pengampunan pajak) dengan pembebasan pembayaran PPh dan BPHTB, agar mempercepat pengumpulan data dalam pendaftaran tanah. Dengan memberikan fasilitas *zero tax* (pajak nol persen) karena umumnya yang mengikuti program PTSL adalah masyarakat yang kurang mampu, sehingga bisa menjadi upaya pemerintah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan memberikan kemudahan dalam pelayanan program PTSL.

##### 3. Meningkatkan Pemahaman Masyarakat tentang Pentingnya Pendaftaran Tanah

Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang harus melakukan penyuluhan dengan memberikan pemahaman lebih dalam mengenai manfaat pendaftaran tanah kepada masyarakat.

##### 4. Meningkatkan Sumber Daya Manusia dengan Menambah Kerjasama Badan yang Berakaitan dengan Kegiatan PTSL

Kurangnya Sumber Daya Manusia (SDM) bisa diatasi dengan menambah penyediaan Asisten Surveyor Kadaster (ASK) yang dilakukan melalui pendidikan singkat 2 atau 3 minggu bagi para lulusan SMK Geomatika yang dilakukan oleh BLK (Balai Latihan Kerja) yang bekerjasama dengan Kantor Wilayah BPN Surabaya. Terobosan lain dalam menangani kurangnya petugas ukur pun dengan memberdayakan dan memberikan kewenangan bagi para Pegawai Tidak Tetap (PTT).

Pekerjaan pengumpulan data fisik yang melalui pengukuran pun bisa dilakukan dengan melibatkan *stakeholder* (pemangku kepentingan) seperti penggunaan surveyor lainnya yaitu Direktorat Topografi Angkatan Darat, Dinas Pengukuran dan Pemetaan yang ada di Organisasi Pemerintah Daerah (OPD), kerja praktek mahasiswa jurusan Teknik Geodesi ataupun Geomatika, melibatkan mahasiswa Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), dan lain sebagainya.

5. Meningkatkan Perhatian Masyarakat sebagai Pemegang Hak Atas Tanah dalam Melakukan Penempatan, Penetapan dan Pemeliharaan Batas Tanah

Para pihak yang berkepentingan diwajibkan hadir dalam penetapan tanda batas. Untuk mengatasi penempatan, penetapan dan pemeliharaan batas tanah bisa dengan melakukan gerakan massal memasang tanda batas bidang tanah pada lokasi bidang tanah yang telah ditetapkan, dengan partisipasi seluruh pemilik bidang tanah yang tanda batas bidang tanah disiapkan oleh panitia inti Desa dengan bantuan dari Karang Taruna dengan tetap memperhatikan arahan dari Kantor Pertanahan Jombang.

6. Meningkatkan Kesadaran Masyarakat dalam Memenuhi Syarat Administrasi dengan Menyampaikan Dampak-Dampak yang Ditimbulkan

Panitia Inti Desa mendorong warga masyarakat agar segera mengumpulkan berkas syarat administrasi dengan menjelaskan keuntungan dari ketepatan waktu dalam pengumpulan berkas administrasi, yaitu bahwa bisa berdampak dalam mempercepat proses PTSL. Panitia Inti Desa juga bisa menyampaikan bahwa akibat lain dari lambannya pengumpulan syarat administrasi.

7. Mengajak Memasang Tanda Batas yang Belum Terpasang secara bersama-sama

Tidak dipasangnya tanda batas bisa diatasi dengan memberikan pemahaman lebih intensif dan konkrit pula pada saat penyuluhan, apabila proses PTSL berjalan lama pun bisa terjadi jika terjadi hal-hal tersebut yang bisa memperlambat. BPN Jombang melalui panitia adjudikasi dan yang lainnya memberi instruksi bahwa masyarakat harus taat akan aturan yang sudah ditetapkan dan melalui prosedur dengan baik dan benar tanpa membantah ataupun menyepelekan.

Dan mengajak para warga yang mengikuti program PTSL untuk memasang tanda batas yang belum terpasang secara bersama-sama. Agar lebih efektif dan menambah antusias warga bila dikerjakan secara bersama.

8. Menyelaraskan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis antara UUPA dengan Peraturan tentang PTSL

Untuk mengatasi perbedaan pengumuman data fisik dan data yuridis dalam Permen ATR/ Kepala BPN No. 6 Tahun 2018 dengan PP No. 24 Tahun 1997 setidaknya dilakukan sinkronisasi atau harmonisasi antara PP dengan Permen supaya memenuhi syarat formal kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah, dan pengaturan mengenai PTSL seharusnya diatur dalam Peraturan pemerintah sehingga mempunyai derajat yang lebih tinggi dibanding dengan Permen dan/ atau merevisi secara parsial untuk mendukung percepatan PTSL atau mengganti dengan PP baru yang disesuaikan dengan kondisi zaman sekarang.

**PENUTUP**

Penerapan Permen ATR/ Kepala BPN No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Jombok, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang adalah pelaksanaan PTSL yang telah berjalan dengan baik dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dalam aturan Permen ATR/ Kepala BPN No. 6 Tahun 2018. Hal ini terlihat dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang yang melaksanakan proses persiapan dan pelaksanaan yang runtut sesuai dengan aturan tersebut, dengan dibantu oleh para panitia adjudikasi, satgas fisik, satgas yuridis, satgas administrasi, serta panitia pihak Desa yang telah bekerjasama dengan baik untuk mencapai target pendaftaran tanah. Adanya kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang bisa memperlambat proses berjalannya kegiatan PTSL dan ada satu hal yang nantinya bisa menimbulkan masalah bila dilihat dari sudut pandang peraturan perundang-undangan. Dalam mengatasi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang sudah dijelaskan sebelumnya, Pemerintah Daerah, Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang, Kepolisian, Kejaksaan, Pemerintah Desa, dan masyarakat perlu menjalin kerjasama yang baik guna memperlancar proses berjalannya kegiatan PTSL.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Adi Kusnadi. 1999. *Laporan Teknis Intern tentang Masalah Hukum Perubahan Status*. Jakarta.
- Adrian Sutedi. 2017. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Edisi I. Cetakan 4. Jakarta: Sinar Grafika.
- Andi Prastowo. 2012. *Metode Penelitian Kualitatif dalam Perspektif Rancangan Penelitian*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Arie S. Hutagulung. 2005. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.
- Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Edisi Revisi. Jakarta: Djambatan.
- J. B Daliyo, dkk. 2001. *Hukum Agraria I*. Cetakan 5. Jakarta: Prehallindo.
- Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Edisi Pertama. Jakarta: Prenadamedia Group.

### Peraturan Perundang-undangan

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

