

**IMPLEMENTASI PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA
RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 12
TAHUN 2017 TENTANG PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK
LENGKAP (PTSL) DI DESA BANJAROYO, KECAMATAN
KALIBAWANG, KABUPATEN KULON PROGO**

SKRIPSI



Oleh:

BAGUS HAPSORO MUFTI

Nomor Mahasiswa: 11410070

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2018**

**IMPLEMENTASI PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA
RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 12
TAHUN 2017 TENTANG PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK
LENGKAP (PTSL) DI DESA BANJAROYO, KECAMATAN
KALIBAWANG, KABUPATEN KULON PROGO**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh
Gelar Sarjana (Strata 1) pada Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta

Oleh:

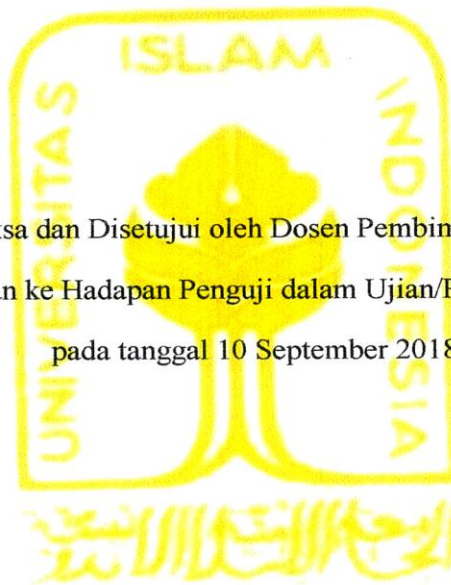
BAGUS HAPSORO MUFTI

Nomor Mahasiswa : 11410070

**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2018**



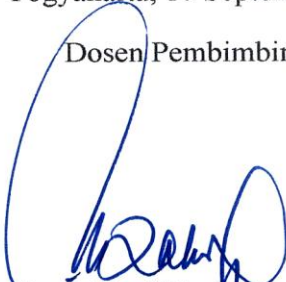
**IMPLEMENTASI PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA
RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 12
TAHUN 2017 TENTANG PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK
LENGKAP (PTSL) DI DESA BANJAROYO, KECAMATAN
KALIBAWANG, KABUPATEN KULON PROGO**



Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Tugas Akhir
untuk Diajukan ke Hadapan Penguji dalam Ujian/Pendadaran Skripsi
pada tanggal 10 September 2018

Yogyakarta, 10 September 2018

Dosen Pembimbing Skripsi


Mukmin Zakie, SH., M.Hum., Ph.D
NIK 904100101

**IMPLEMENTASI PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA
RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 12
TAHUN 2017 TENTANG PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK
LENGKAP (PTSL) DI DESA BANJAROYO, KECAMATAN
KALIBAWANG, KABUPATEN KULON PROGO**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian/Pendadaran Skripsi
pada tanggal 10 Oktober 2018 dan dinyatakan **LULUS**
Yogyakarta, 20 Oktober 2018

Tim Penguji

1. Ketua : Mukmin Zakie, S.H., M. Hum., Ph. D
2. Anggota : Masyhud Asyhari, S.H., M. Kn
3. Anggota : Dr. Drs. Rohidin, S.H., M. Ag

Tanda Tangan

Mengetahui:

Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,



Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H
NIK. 904100102

SURAT PERNYATAAN

Orisinalitas Karya Tulis Ilmiah/Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia



Yang bertandatangan di bawah ini, saya:

Nama : Bagus Hapsoro Mufti
Nomor Mahasiswa : 11410070

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi dengan judul: **Implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 12 tahun 2017 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di desa Banjaroyo, kecamatan Kalibawang, kabupaten Kulon Progo.**

Karya Tulis Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendaratan yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa Karya Tulis Ilmiah ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama butir 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan saya tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya, serta menandatangani berita acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya di depan "Majelis" atau "Tim" Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan Fakultas apabila tanda-tanda plagiasi disinyalir ada/terjadi pada karya tulis ilmiah saya ini, oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada paksaan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.


 September 2018
Pernyataan,
Bagus Hapsoro Mufti
NIM: 11410070

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Bagus Hapsoro Mufti
2. Tempat Lahir : Bengkulu
3. Tanggal Lahir : 01 Juni 1993
4. Jenis Kelamin : Laki-laki
5. Golongan Darah : O
6. Alamat Terakhir : Bausasran DN 3/700 Yogyakarta
7. *E-Mail* : Moefthi@gmail.com
8. Identitas Orang Tua/Wali
 - a. Ayah
Nama Lengkap : Mufti Nokhman, S.H
Tempat, Tanggal Lahir : Manna, 22 Oktober 1962
Pekerjaan : Swasta
 - b. Ibu
Nama Lengkap : Riastuti Winahyu Hapsari, M.Pd
Tempat, Tanggal Lahir : Yogyakarta, 01 Maret 1965
Pekerjaan : Guru/PNS
9. Riwayat Pendidikan :
 - a. SD Lempuyangwangi Yogyakarta 1999 - 2005
 - b. SMPN 15 Yogyakarta 2005 - 2008
 - c. SMAN 5 Yogyakarta 2008 - 2011
10. Organisasi :
 - a. Majelis Permusyawaratan Kelas (MPK) SMAN 5 Yogyakarta 2008 - 2011
 - b. Himpunan Mahasiswa Islam (HMI)
 - c. Lembaga Eksekutif Mahasiswa (LEM) Fakultas Hukum UII Yogyakarta 2013-2014
 - d. Assosiasi Bola Tangan Indonesia (ASBTI) 2015 - Sekarang
11. Hobby : Berpetualang

Yogyakarta, 10 September 2018
Yang Bersangkutan,

Bagus Hapsoro Mufti
NIM: 11410070

HALAMAN MOTTO

“Fa inna ma’al ‘usri yusra”

Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan (Q.S 94:5)

“Yakin, Usaha, Sampai”

-HMI-

“Never explain yourself to anyone, because the one who likes you would not need it, and the one dislikes you wouldn’t believe it.”

-Ali Ibn Abi Thalib -

HALAMAN PERSEMBAHAN

*Skripsi ini kupersembahkan teruntuk
Bapak dan Ibu tercinta,
Keluarga besar yang selalu mendukung,
Serta sahabat-sahabatku,
Yang selalu menemani, mendukung untuk menjadi lebih baik*

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Alhamdulillahirabbil'alamin, puji dan syukur senantiasa kita panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala berkah, rahmat, karunia serta hidayahNya yang telah diberikan Allah Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang. Sholawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada Rasulullah Muhammad SAW.

Tugas akhir yang berjudul **Implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 12 tahun 2017 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di desa Banjaroyo, kecamatan Kalibawang, kabupaten Kulon Progo** ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Walaupun banyak kesulitan dan hambatan yang penulis alami selama proses penulisan karya tulis ini, berkat doa dan dukungan orang-orang yang selalu ada dekat di hati penulis, sehingga tugas akhir ini dapat penulis selesaikan bukan hanya atas upaya penulis sendiri, namun bantuan dan motivasi keluarga yang sangat besar, juga atas kerja keras pembimbing dalam membimbing penulis dalam penyelesaian tugas akhir ini.

Pada kesempatan ini, penulis menyampaikan hormat dan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H, Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Mukmin Zakie, S.H., M.Hum., Ph.D selaku Dosen Pembimbing atas bimbingan, pengarahan dan ilmunya.
4. Bapak Syamsul Bahri dan Bapak Subagya selaku narasumber dari Kantor Pertanahan Kulon Progo.
5. Bapak Paulus Adi dan Ibu Citra Devi selaku narasumber dari desa Banjaroyo kecamatan Kalibawang, Kulon Progo.
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan.
7. Seluruh staf administrasi Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia atas bantuan dibidang administrasi.
8. Bapak Mufti Nokhman, Ibu Riastuti Winahyu Hapsari, dan kakakku Ayu Hapsari Mufti – adikku Ragil Hapsoro Mufti yang selalu memotivasi dan mendoakanku dalam menggapai cita-cita.
9. Sahabat-sahabat angkatan 2011 atas persaudaraan, kebersamaan, dan motivasi selama menuntut ilmu pengetahuan di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
10. Sahabat-sahabat di organisasi kampus atas persaudaraan, kebersamaan, dan motivasi selama menuntut ilmu pengetahuan di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

11. Pasanganku Septian Dwi Utami yang selalu mendampingi selama pengerjaan tugas akhir ini.
12. Berbagai pihak atas bantuan, dukungan, dan dorongan sehingga dapat terselesaikannya studi ini.

Semoga amal kebaikan dari berbagai pihak tersebut mendapat limpahan pahala dari Allah SWT. Akhirnya, saya berharap mudah-mudahan tesis ini bermanfaat bagi para pembaca. Amin.

Yogyakarta, 10 September 2018
Penulis,

Bagus Hapsoro Mufti
NIM: 11410070

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Halaman Pengajuan Tugas Akhir	ii
Halaman Persetujuan Tugas Akhir	iii
Halaman Pengesahan Tugas Akhir	iv
Surat Pernyataan Orisinalitas	v
Curriculum Vitae	vi
Motto	vii
Halaman Persembahan	viii
Kata Pengantar	ix
Daftar Isi	xii
Abstraksi	xiv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Tinjauan Pustaka.....	6
F. Metode Penelitian.....	12

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH

A. Arti Penting Pendaftaran Tanah.....	16
B. . Macam-Macam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	23
C. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	37

D. . Perbedaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dengan Proyek Nasional Agraria (Prona)	38
E. . Asas-Asas Dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....	40
F. . Objek Dan Sistem Pendaftaran Tanah.....	44
G. . Hukum Pertanahan Dalam Islam.....	47
 BAB III PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN NASIONAL NOMOR 12 TAHUN 2017 DI DESA BANJAROYA	
A. Hasil Penelitian	
1. Profil Desa Banjaroya	50
2. Demografi Desa Banjaroya	51
B. Pembahasan	
1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Desa Banjaroya	54
2. Faktor Penghambat Atau Kendala Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Desa Banjaroya.....	68
 BAB IV PENUTUP	
A. Simpulan.....	76
B. Saran	77
 DAFTAR PUSTAKA	
 LAMPIRAN	

ABSTRAK

Studi ini berjudul Implementasi Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan nasional nomor 12 tahun 2017 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Banjaroya, Kecamatan Kalibawang, Kabupaten Kulon Progo dengan rumusan masalah yang diajukan adalah bagaimana pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Kulon Progo dan faktor apa saja yang menghambat Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Banjaroya, Kecamatan Kalibawang, Kabupaten Kulon Progo. Penelitian ini masuk ke dalam penelitian hukum yuridis empiris. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan sekunder yang dikumpulkan melalui hasil wawancara dengan Bapak Syamsul Bahri, selaku ketua tim PTSL di Desa Banjaroya dan didukung dengan kepustakaan. Analisis dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif. Pendekatan yang digunakan adalah yuridis-empiris, yaitu penelitian yang dilakukan di lapangan kemudian dibandingkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kesimpulan akhir dari hasil penelitian ini yaitu menunjukkan bahwa pelaksanaan PTSL di Desa Banjaroya, Kecamatan Kalibawang, Kabupaten Kulon Progo telah sesuai dengan peraturan yang berlaku dalam Peraturan Menteri No. 12 Tahun 2017, tetapi dalam pelaksanaannya terdapat Kendala-kendala berupa kendala teknis dan kendala hukum.

kata kunci: Pendaftaran tanah, Pendaftaran tanah sistematis lengkap, PTSL, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 12 Tahun 2017

BAB I

PENDAHULUAN

Latarbelakang Masalah

Sebelum lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria (UUPA), kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan merupakan sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*), dimana Jawatan Pendaftaran Tanah pada saat itu hanya bertugas dan berkewenangan membukukan hak-hak tanah dan mencatat akta peralihan/pemindahan hak, tidak mengeluarkan surat tanda bukti berupa sertifikat tanah. Tanah-tanah yang tunduk pada hukum Barat, misalnya Hak Eigendom, Hak Opsal, dan Hak Erfpacht yang dilakukan pendaftaran tanah hanya diberikan suatu tanda bukti berupa akta yang dibuat oleh Pejabat Balik Nama (*Overschrijvings Ambtenaar*). Oleh karena itu, Pemerintah Indonesia merasa perlu membuat produk payung hukum tentang pertanahan yang tujuannya untuk melindungi tanah-tanah rakyat Indonesia dengan mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, sebagai pengejawantahan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (1).

Untuk menjamin kepastian hukum tersebut, UUPA menegaskan dalam Pasal 19 yang menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dengan diadakannya Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pendaftaran Tanah menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi

pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Pasal 11 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 menyebutkan pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*).

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui 2 (dua) cara yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.¹

Sistem pendaftaran tanah secara sistematis dirasa paling cepat untuk memberikan kepastian hukum mengenai kepemilikan hak atas tanah di Indonesia. Mengutip dari Sindonews.com, wawancara yang dilakukan jurnalis Koran Sindo di Gedung BPN Tangerang Selatan, pada hari Kamis tanggal 21 September 2017, Sofyan A Djalil, Menteri Agraria Tata Ruang dan Kepala Badan Pertanahan

¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm 33.

Nasional menyatakan, ada 126 juta bidang tanah di Indonesia yang belum bersertifikat. BPN menargetkan tahun 2025 seluruh tanah secara nasional sudah bersertifikat. Dari 126 juta bidang tanah yang belum bersertifikat itu, tahun 2016 baru ada 46 juta bidang yang bersertifikat. Tahun 2017, ditargetkan 51 juta bidang tanah lagi yang akan dibuatkan sertifikatnya. Kemudian, untuk tahun 2018, ditargetkan ada 58 juta bidang tanah lagi yang disertifikatkan. Tahun 2019, target ditambah lagi menjadi 67 juta. Menteri ATR/BPN berharap target selesai lebih cepat dari tahun 2025.²

Untuk mendukung target pemerintah tersebut, pada tahun 2017, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Tujuan dikeluarkannya peraturan ini untuk mendukung program pemerintah yaitu melakukan sertifikasi tanah di seluruh Indonesia, yakni 5 (lima) juta sertifikat tanah harus terbit pada 2017, kemudian 7(tujuh) juta sertifikat tanah pada 2018 dan 9 (sembilan) juta sertifikat tanah pada 2019.³ Pendaftaran tanah secara sistematis dipilih oleh pemerintah karena dianggap lebih cepat untuk memenuhi target pemerintah dengan dilakukan pendaftaran secara serentak, daripada sistem pendaftaran sporadik.

² <https://nasional.sindonews.com/read/1241739/15/126-juta-bidang-tanah-di-indonesia-masih-belum-bersertifikat-1505985652>, 126 Juta Bidang Tanah di Indonesia Masih Belum Bersertifikat, Hasan Kurniawan, Kamis, 21 September 2017, 16.21 WIB, diakses 24 Mei 2018 pukul 19.02 WIB

³<http://kabar24.bisnis.com/read/20180323/15/753705/program-prioritas-ini-target-jumlah-sertifikasi-tanah>, diakses Selasa 22 Mei 2018 pukul 18.36 WIB

Indonesia memiliki letak geografis yang berbeda-beda disetiap wilayahnya. seperti halnya Kabupaten Kulon Progo yang memiliki 12 Kecamatan, salah satunya Kecamatan Kalibawang yang terdiri dari empat desa yaitu Banjaroyo, Banjarharjo, Banjarasri Dan Banjararum. Salah satu desa tersebut, Banjaroyo menjadi target program PTSL yang diselenggarakan pemerintah, untuk wilayah Kabupaten Kulon Progo mempunyai target 20.200 sertifikasi tanah melalui program PTSL ini.⁴ Untuk mengetahui mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dan hambatan-hambatan apa saja yang terjadi dalam realita di lapangan, maka perlu dilakukan pengkajian lebih lanjut mengenai implementasi Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Banjaroyo, Kecamatan Kalibawang Kabupaten Kulon Progo.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Desa Banjaroyo, Kecamatan Kalibawang, Kabupaten Kulon Progo?
2. Apa saja yang menjadi faktor penghambat atau kendala pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Desa Banjaroyo, Kecamatan Kalibawang, Kabupaten Kulon Progo ?

⁴<https://jogja.antarane.ws.com/berita/354302/bpn-kulon-progo-targetkan-20200-sertifikat-tanah> diakses pada hari Rabu 23 Mei 2018 pukul 21.30 WIB

Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan memahami pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Desa Banjaroyo, Kecamatan Kalibawang, Kabupaten Kulon Progo.
2. Untuk mengetahui dan memahami faktor pendorong dan penghambat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Desa Banjaroyo, Kecamatan Kalibawang di Desa Banjaroyo, Kecamatan Kalibawang, Kabupaten Kulon Progo.

Manfaat Penelitian**1. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu Hukum Administrasi Negara dan Hukum Agraria, khususnya yang berkaitan mengenai implementasi Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 12 tahun 2017 tentang pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Desa Banjaroyo, Kecamatan Kalibawang, Kabupaten Kulon Progo

2. Manfaat Praktis

- a) Bagi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kulon Progo, sebagai sumbangan pemikiran dalam mengoptimalkan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

- b) Bagi Masyarakat, Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap

Tinjauan Pustaka

1. Tinjauan mengenai Pendaftaran Tanah

a. Pengertian pendaftaran tanah

Istilah pendaftaran tanah dalam bahasa Latin disebut “*Capistratum*”, di Jerman dan Italia disebut *Calastro*, di Perancis disebut *Cadastre*, di Belanda dan juga di Indonesia dengan istilah “Kadastrale” atau “Kadaster”. Maksud dari *Capistratum* atau Kadaster dari segi bahasa adalah suatu *register* atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak Romawi, yang berarti suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman) yang menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan atau pemegang hak suatu bidang tanah, sedangkan kadaster yang modern bisa terjadi atas peta yang ukuran besar dan daftar-daftar yang berkaitan.⁵

Sebutan pendaftaran tanah atau *land registration*: menimbulkan kesan, seakan-akan objek utama pendaftaran atau satu-satunya objek pendaftaran adalah tanah. Memang mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik, tanah yang merupakan objek pendaftaran, yaitu untuk dipastikan letaknya, batas-batasnya, luasnya dalam peta pendaftaran dan disajikan juga dalam daftar tanah. Kata Kadaster yang menunjukkan pada kegiatan bidang fisik tersebut berasal dari

⁵ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm 12

istilah Latin “*Capistratum*” yang merupakan daftar yang berisikan data mengenai tanah tersebut.⁶

Kata-kata “suatu rangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berturutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat. Kata “terus menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan terakhir. Kata “teratur” menunjukkan, bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.⁷

Berdasar rumusan pengertian dari pendaftaran tanah di atas, dapat disebutkan bahwa unsur-unsur dari pendaftaran tanah yaitu:

- 1) Rangkaian kegiatan, bahwa kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran tanah adalah, kegiatan mengumpulkan baik data fisik, maupun data yuridis dari tanah.

⁶ *ibid* hlm 18

⁷Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 73

- 2) Oleh pemerintah, bahwa dalam kegiatan pendaftaran tanah ini terdapat instansi khusus yang mempunyai wewenang dan berkompeten, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- 3) Teratur dan terus menerus, bahwa proses pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang didasarkan dari peraturan perundang-undangan, dan kegiatan ini dilakukan secara terus-menerus, tidak berhenti sampai dengan seseorang mendapatkan tanda bukti hak.
- 4) Data tanah, bahwa hasil pertama dari proses pendaftaran tanah adalah, dihasilkannya data fisik dan data yuridis. Data fisik memuat data mengenai tanah, antara lain, lokasi, batas-batas, luas bangunan, serta tanaman yang ada di atasnya. Sedangkan data yuridis memuat data mengenai haknya, antara lain, hak apa, pemegang haknya, dll.
- 5) Wilayah, bisa merupakan wilayah kesatuan administrasi pendaftaran, yang meliputi seluruh wilayah Negara.
- 6) Tanah-tanah tertentu, berkaitan dengan oyek dari pendaftaran tanah.
- 7) Tanda bukti, adanya tanda bukti kepemilikan hak yang berupa sertifikat.⁸

b. Tujuan pendaftaran tanah

Tujuan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan, sebagaimana pada garis besarnya telah dikemukakan dalam

⁸ *Ibid* hlm 74-75

pendahuluan tujuan pendaftaran tanah seperti yang dinyatakan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah⁹:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termaksud pemerintah agar dengan mudah, dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggarakan tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan, tertib administrasi di bidang pertanahan untuk mencapai tertib administrasi tersebut disetiap bidang tanah dan satuan rumah susun termaksud peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftarkan.

c. Asas-asas pendaftaran tanah

Terdapat beberapa asas dari pendaftaran tanah, yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka sebagai berikut:

- 1) Asas sederhana,
- 2) Asas aman,
- 3) Asas terjangkau,
- 4) Asas mutakhir.¹⁰

⁹ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 164

2. Tinjauan mengenai Pendaftaran tanah secara sistematis

a. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).¹¹

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan (Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftaran (Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap).

b. Tujuan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

¹⁰ Hermit Herman, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*. Bandung: Mandar Maju, 2004. hlm. 164-165.

¹¹ Urip Santoso, *Op.Cit* hlm. 32

Tujuan Program PTSL adalah 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 mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.

c. Objek PTSL

Objek PTSL meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak, baik merupakan tanah aset Pemerintah/Pemerintah Daerah, tanah Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, tanah desa, Tanah Negara, tanah masyarakat hukum adat, kawasan hutan, tanah objek *landreform*, tanah transmigrasi dan bidang tanah lainnya (Pasal 3 ayat (2) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap).

Objek PTSL tersebut baik bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan PTSL (Pasal 2 ayat (3) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap).

d. Tahap Pelaksanaan PTSL

Pelaksanaan PTSL dilakukan dengan tahapan: (a) Perencanaan dan persiapan; (b) Penetapan lokasi kegiatan PTSL; (c) Pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi PTSL; (d) Penyuluhan; (e) Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah; (f) Pemeriksaan tanah; (g) Pengumuman data fisik dan data yuridis bidang tanah serta pembuktian hak; (h) Penerbitan keputusan pemberian

atau pengakuan hak atas tanah; (i) Pembukuan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah dan; (j) penyerahan sertifikat hak atas tanah (Pasal 3 ayat (4) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2017. Tahapan dilaksanakan sesuai obyek, subyek, alas hak, dan proses serta pembiayaan kegiatan program PTSL.

Pelaksanaan PTSL dapat dilakukan melalui program dan anggaran khusus PTSL, atau gabungan dari program PTSL dengan program dan/atau kegiatan lain yaitu, (Pasal 3 ayat (6) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2017):

- 1) Program Nasional Agraria/Program Daerah Agraria (PRONA/PRODA)
- 2) Program Lintas sektor
- 3) Kegiatan dari Dana Desa
- 4) Kegiatan massal swadaya masyarakat
- 5) Program atau kegiatan sertifikasi massal redistribusi tanah obyek landreform, konsolidasi tanah, dan transmigrasi, atau
- 6) Kegiatan massal lainnya, gabungan dari beberapa atau seluruh kegiatan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf e, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris yaitu penelitian hukum yang mengkonsepsikan hukum sebagai pola perilaku *ajeg* dan atau hukum sebagai aksi-interaksi sosial.¹²

1. Objek penelitian

¹² Tim Penyusun Buku Pedoman Penulisan Tugas Akhir Program Studi s-1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, *Panduan Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*, Yogyakarta, 2012, hlm. 18.

Implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Banjaroyo, Kecamatan Kalibawang, Kabupaten Kulon Progo.

2. Subyek penelitian

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo
- b. Ketua Panitia Ajudikasi PTSL Desa Banjaroyo
- c. Kepala Desa Banjaroya

3. Sumber data

Sumber data penelitian terdiri dari¹³:

- a. Data primer, data yang di peroleh peneliti secara langsung dari subyek penelitian.
- b. Data Sekunder, yakni data yang diperoleh dengan mempelajari peraturan perundang-undangan, buku-buku hukum, dan dokumen yang berhubungan dengan penelitian yang dibahas.

4. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah :

- a. Data primer, diperoleh dengan cara wawancara, melalui metode bebas terpimpin, dimana pedoman wawancara berupa daftar pertanyaan yang bersifat terbuka dan sistematis yang disusun berdasarkan masalah yang akan diteliti.
- b. Data sekunder diperoleh dengan cara :

¹³*Ibid*

- 1) Studi kepustakaan, yakni dengan menelusuri dan mengkaji peraturan mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah sistematik lengkap.
- 2) Studi dokumen, yakni dengan mencari, menemukan dan mengkaji dokumen mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah sistematik lengkap.

5. Pendekatan penelitian

Pendekatan penelitian ini berupa pendekatan penelitian yuridis empiris. Seperti halnya pada penelitian hukum yang menggunakan bahan kepustakaan sebagai data sekundernya, maka penelitian yuridis empiris juga menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, kemudian dilanjutkan dengan data primer atau data lapangan.¹⁴ Pendekatan yuridis didalam penulisan ini menekankan dari segi perundang-undangan dan peraturan-peraturan serta norma-norma hukum yang relevan dengan permasalahan ini, yang bersumber pada data sekunder. Sedangkan pengertian empiris di dalam penelitian ini dilakukan dengan melihat pelaksanaan dilapangan mengenai pendaftaran tanah sistematik lengkap.¹⁵

6. Metode Analisis bahan hukum

Penelitian ini menggunakan analisis data deskriptif kualitatif, dimana data yang diperoleh disajikan secara deskriptif dan analisis data secara kualitatif dengan langkah-langkah sebagai berikut:

¹⁴ *Ibid*

¹⁵ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2006, hlm. 295

- a. Data penelitian diklasifikasikan sesuai dengan permasalahan penelitian;
- b. Hasil klasifikasi data selanjutnya disistematiskan;
- c. Data yang telah disistematiskan kemudian dianalisis untuk dijadikan dasar dalam mengambil kesimpulan.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH

A. Arti Penting Pendaftaran Tanah

Indonesia mengalami sejarah panjang pada masa penjajahan, sehingga berdampak luas bagi kehidupan berbangsa dan bernegara, tidak terkecuali terhadap penguasaan atas tanah. Sejarah mencatat pertama kali bangsa Indonesia dijajah oleh bangsa Belanda, pada saat itu pula tanah dikuasai oleh pemerintah kolonial Belanda yang waktu itu bernama V.O.C (*Verenigde Oost Indische Compagnie*) yang didirikan pada tahun 1602. Kemudian pemerintah V.O.C mengeluarkan kebijakan penting yaitu plakat tanggal 23 Juli 1680, dalam plakat tersebut berisi hal-hal yang mengatur mengenai susunan dan tugas Dewan *Heemraden*. Menurut Irawan Soerodjo, dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 16 plakat itu ada 2 (dua) hal yang perlu dicatat sehubungan dengan perkembangan kadaster, yaitu¹⁶ :

1. Penyelenggaraan kadaster oleh Dewan *Heemraden* harus dilakukan berdasarkan peta-peta tanah sehingga Dewan *Heemraden* harus menyelenggarakan suatu kadaster dalam arti yang modern.
2. Tujuan penyelenggaraan kadaster adalah untuk tujuan pemungutan pajak tanah dan memberikan jaminan kepastian hukum mengenai batas-batas tanah.
3. Dewan *Heemraden* di samping menyelenggarakan

¹⁶ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Surabaya , Arkola, 2003, hlm 59.

kadaster,

bertugas

pula untuk menyelesaikan perkara-perkara yang berkaitan dengan batas-batas tanah serta pemeliharaan jalan-jalan, jembatan-jembatan, saluran-saluran air, tanggul-tanggul dan bendungan-bendungan.

Berdasarkan ketentuan plakat tersebut, maka dewan *Heemraden* secara otomatis telah memperkenalkan kepada rakyat Indonesia terkait sistem kadaster modern. Pada saat itu belum ada peraturan yang mengatur tentang Agraria atau *Agrarische Wet*, kemudian pada periode tahun 1870 diundangkan dalam *Staatblad* 1870 No.55 yang dibuat oleh pemerintah kolonial. Hal ini menunjukkan bahwa peraturan pelaksanaan lebih dulu dibuat dan disahkan daripada undang-undang.¹⁷

Sebelum UUPA berlaku, semua tanah hak barat sudah terdaftar, misalnya hak *Eigendom*, *Erfpacht*, *Opstal*, dan *Gebruik*, yang diselenggarakan menurut *overschrijvings ordinnantie* (*Staatblad*. 1834-37) dan peraturan-peraturan kadaster lainnya¹⁸. Sedangkan tanah-tanah hak Indonesia baru sebagian kecil saja yang terdaftar, misalnya tanah hak milik adat yang disebut *Agrarisch Eigendom* dan tanah-tanah milik di daerah-daerah Swapraja, seperti *Grant Sultan*, *Grant Controleur* dan sebagainya¹⁹. Dengan ketentuan inilah pendaftaran tanah dengan balik nama mulai diaktifkan, itu pun hanya berlaku atas beralihnya tanah yang tunduk pada hukum perdata Belanda dengan model *cadaster landmeter kennis*. Sekalipun di beberapa daerah, hukum masyarakat adat seperti

¹⁷ Hairan, "Pendaftaran Tanah Dalam Sertifikasi Hak Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah", Makalah disampaikan di Fakultas Hukum Universitas Mulawarman. Kalimantan Timur, 5 Februari 2012, hlm 2.

¹⁸ Arie Sukanti Hutagalung, *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*, Edisi 1, Denpasar, Pustaka Larasan, 2012, hlm 234

¹⁹ *Ibid*

Kesultanan Siak dan Kesultanan Yogyakarta sudah pernah memperkenalkan pencatatan tanah namun jika ini dianggap sebagai pendaftaran tanah, hanya sekedar pencatatan dalam memudahkan pengambilan pajaknya (*landrente*) sebagai kewajiban desa sebagaimana dikenal dengan model *hoemraden kennis*.²⁰

Pada masa penjajahan Jepang (1942-1945), *Kadastral Dienst* diganti namanya menjadi Jawatan Pendaftaran Tanah dan tetap di bawah Departemen Kehakiman. Pada masa ini berlaku pelarangan pemindahan hak atas benda tetap atau tanah (*Osamu Sierei* No.2 Tahun 1942), dan penguasaan tanah-tanah partikelir oleh Pemerintahan Dai Nippon dihapus. Pada prinsipnya urusan pertanahan dilaksanakan seperti jaman kolonial Belanda. Saat memasuki perang kemerdekaan hingga tahun 1960 tidak banyak mengalami perubahan yang mendasar dalam sistem pendaftaran tanah. Karena pemerintah kita baru menyatakan sebagai suatu negara. Negara yang merdeka dan berdaulat bebas dari penjajahan bangsa lain. Pendaftaran tanah pada masa ini hampir tidak pernah diadakan oleh pemerintah. Tapi peraturan yang digunakan masih memakai peraturan yang lama dibuat oleh pemerintah Kolonial Belanda.²¹

Pada Era setelah kemerdekaan, bangsa kita memasuki suatu babak baru dalam bidang pertanahan atau agraria, karena pada tahun 1960 baru pertama kali membuat produk hukum yang menyangkut perkembangan pertanahan di Indonesia. Tepatnya pada tanggal 24 September 1960 pemerintah mengesahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

²⁰ Irawan Soerodjo, *Op. Cit*, hlm 59-60.

²¹ *Ibid*

Hukum tanah di Indonesia mengalami perombakan pada saat diberlakukan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sehingga dapat dikatakan bahwa pada tanggal tersebut muncul pembaharuan hukum tanah yang berlaku di Indonesia. UUPA mengakhiri berlakunya peraturan-peraturan hukum tanah kolonial, dan sekaligus mengakhiri dualisme atau pluralisme hukum tanah di Indonesia, serta menciptakan dasar-dasar bagi pembangunan hukum tanah nasional yang tunggal berdasarkan hukum adat sebagai hukum nasional Indonesia yang asli. Akan tetapi ada beberapa penyesuaian dan syarat-syarat khusus tentang pengakuan dan pemasukan hukum adat dalam UUPA, seperti isi dalam Pasal 5 UUPA dinyatakan bahwa:

“Hukum agraria yang berlaku di atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang didasarkan persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”

Selama lebih dari 37 tahun, dalam pelaksanaan UUPA pendaftaran tanah dengan landasan kerja dan landasan hukum Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 hanya dapat mendaftarkan sebanyak 16,5 juta bidang tanah atau tiga puluh persen (30%) dari bidang-bidang tanah yang diperkirakan sebanyak 55 juta bidang tanah, sehingga perlu terobosan baru dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut termasuk meninjau perangkat hukum-nya. Terlebih lagi akselerasi pembangunan sangat memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.²²

²² Mhd.Yamin Lubis & Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Cetakan Kedua, Bandung, CV.Mandar Maju, 2010, hlm 91

Menurut A.P Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastré* (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari Bahasa latin “*Capistratum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastré* adalah *record* pada lahan, nilai dari pada tanah dan pemegang haknya untuk kepentingan perpajakan. Sehingga, *Cadastré* merupakan alat yang tepat dalam memberikan uraian tersebut dan juga sebagai *Cobtinous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.²³

Definisi Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²⁴

Definisi pendaftaran tanah diatas merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi: pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.²⁵

²³ A.P. Parlindungan, *Op. Cit*, hlm 12

²⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, hlm. 287

²⁵ *Ibid*

Maka dari definisi pendaftaran tanah tersebut dapat diuraikan unsur-unsurnya, yaitu:²⁶

a. Adanya serangkaian kegiatan

Kegiatan pendaftaran tanah terdiri atas kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, bentuk kegiatannya adalah pengumpulan dan pengolahan data fisik; pembuktian hak dan pembukuannya; penerbitan sertifikat; penyajian data fisik dan data yuridis; penyimpanan daftar umum dan dokumen dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, bentuk kegiatannya adalah pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan dua macam data, yaitu data fisik dan yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

b. Dilakukan oleh pemerintah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan dalam pelaksanaannya dilakukan

²⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 12.

oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

c. Secara terus menerus, berkesinambungan.

Kata terus-menerus, berkesinambungan menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan tanda bukti hak berupa sertifikat.

Dalam kegiatan pendaftaran tanah dapat terjadi peralihan hak, pembebanan hak, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah; pemecahan; pemisahan dan penggabungan bidang tanah; pembagian hak bersama; hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun; peralihan dan hapusnya hak tanggungan; perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan; dan perubahan nama pemegang hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat hingga tetap sesuai dengan keadaan terakhir.

d. Secara teratur

Kata teratur menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum. Walaupun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

e. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun.

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik atas satuan rumah susun, Hak Tanggungan dan Tanah Negara.

f. Pemberian surat tanda bukti.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertifikat hak milik atas rumah susun.

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan.

g. Hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan atau Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

B. Macam-macam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

1. Pendaftaran Tanah sistemik dan sporadik

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui 2 (dua) cara yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek

pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.²⁷

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertamakali harus didukung dengan adanya hak, adapun pembuktian haknya adalah sebagai berikut:²⁸

a. Hak Baru:

- 1) Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang apabila hak tersebut berasal dari tanah Negara.
- 2) Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan, apabila mengenai Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
- 3) Hak Pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang
 - a) Akta Ikrar Wakaf untuk tanah wakaf
 - b) Akta pemisahan untuk Satuan Rumah Susun
 - c) Akta pemberian hak tanggungan untuk pemberian hak tanggungan.

b. Hak Lama :

- 1) Untuk hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama, dibuktikan dengan bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dianggap

²⁷ Urip Santoso, *op.cit* hlm 33.

²⁸ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *op.cit* hlm. 181

cukup untuk dilakukan pendaftaran tanah.

- 2) Apabila tidak tersedia bukti pembuktian seperti tersebut diatas, maka pembukuan haknya dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, dengan syarat:
 - a) Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.
 - b) Penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat/desa/kelurahan atau pihak lain.

Selain pendaftaran pertama kali, pelaksanaan pendaftaran tanah juga berupa Pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pemeliharaan pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan itu misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftar. Agar data yang tersedia di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang mutakhir, dalam Pasal 36 ayat (2) ditentukan bahwa para pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan-perubahan yang dimaksudkan kepada Kantor Pertanahan²⁹.

2. Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA)

²⁹ Boedi Harsono, *Loc.cit*, hlm. 476

PRONA adalah rangkaian kegiatan pensertipikatan tanah secara massal, pada suatu wilayah administrasi desa/kelurahan atau sebutan lain atau bagian-bagiannya. Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) adalah salah satu bentuk kegiatan legalisasi asset dan pada hakekatnya merupakan proses administrasi pertanahan yang meliputi, ajudikasi, pendaftaran tanah sampai dengan penerbitan sertifikat/tanda bukti hak atas tanah dan diselenggarakan secara massal.³⁰

PRONA merupakan salah satu wujud upaya pemerintah dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat golongan ekonomi lemah sampai dengan ekonomi menengah. PRONA adalah kegiatan yang diselenggarakan oleh pemerintah di bidang pertanahan pada umumnya dan pada bidang pendaftaran tanah pada khususnya yang berupa pensertifikatan tanah secara massal dan penyelesaian sengketa tanah yang sifatnya strategis.

Menurut Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 189 Tahun 1981 Proyek Operasi Nasional Agraria merupakan pendaftaran tanah yang biayanya disubsidi oleh Pemerintah. Dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 189 Tahun 1981 menetapkan bahwa PRONA memproses pensertifikatan tanah secara massal sebagai perwujudan dari pada program Catur Tertib di bidang Pertanahan yang pelaksanaannya dilakukan secara terpadu dan ditujukan bagi segenap lapisan masyarakat terutama bagi golongan ekonomi lemah dan juga menyelesaikan secara tuntas terhadap sengketa-sengketa tanah yang bersifat strategis.³¹

Tujuan percepatan Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah melalui PRONA ini adalah untuk melakukan percepatan pemberian kepastian hukum dan

³⁰ Pasal 1 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 2015

³¹ www.bpn.go.id/prona diakses pada tanggal 8 September 2018 pukul 22.24 WIB

perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel dan dapat dijadikan objek hak tanggungan sebagai jaminan untuk mendapatkan modal usaha bagi masyarakat, serta merupakan bagian dari pelaksanaan reforma agraria.

3. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hukum hak atas tanah secara adil dan merata, serta mendorong pertumbuhan ekonomi Negara pada umumnya dan ekonomi rakyat pada khususnya, maka perlu dilakukan percepatan pendaftaran tanah lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia sebagaimana diamanatkan dalam pasal 19 UUPA nomor 5 tahun 1960.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftaran.³²

Program PTSL memiliki tujuan yang diatur dalam pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional nomor 12 tahun 2017 yaitu 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

³² Pasal 1 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017

kesejahteraan, kemakmuran masyarakat, serta mengurangi dan mencegah sengketa atau konflik pertanahan.

Objek PTSL sendiri meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak. Bidang tanah hak tersebut berupa tanah asset Pemerintah/Pemerintah Daerah, tanah Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, tanah desa, tanah Negara, tanah masyarakat hukum adat, kawasan hutan, tanah obyek *landreform*, tanah transmigrasi. Bidang tanah tersebut baik yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan PTSL.³³

Pelaksanaan kegiatan PTSL mempunyai berbagai sumber pembiayaan yang berasal dari program anggaran kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional baik berupa anggaran khusus program PTSL maupun anggaran PRONA, transmigrasi, redistribusi tanah *landreform*, dan program pensertifikatan hak atas tanah; anggaran belanja daerah (APBD) baik Propinsi, Kabupaten/Kota dan dana desa; *Corporate Social Responsibility* (CSR) badan usaha milik Negara/Daerah, badan hukum swasta; dana masyarakat melalui sertifikat massal swadaya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan; penerimaan lain yang sah berupa hibah (*grant*), pinjaman (*loan*) badan hukum swasta atau bentuk lain melalui mekanisme anggaran pendapatan dan belanja negara atau pendapatan negara bukan dari pajak.³⁴

Selain sumber pembiayaan diatas, pembiayaan PTSL dimungkinkan

³³ Pasal 3 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017

³⁴ Pasal 33 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017

berasal dari kerjasama dengan pihak lain yang diperoleh dan digunakan serta dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan pasal 33 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional nomor 12 tahun 2017. Pembiayaan PTSL dialokasikan untuk membayar honorium panitia adjudikasi; pembayaran sewa dan pembiayaan kegiatan kantor pembantu panitia adjudikasi PTSL; serta biaya mobilisasi pengumpulan data yuridis. Walaupun kegiatan PTSL ini bersumber dari negara, tetapi masyarakat/peserta PTSL tetap mengeluarkan biaya yang tidak ditanggung oleh pemerintah sesuai dengan peraturan yang ada. Biaya yang ditanggung meliputi biaya pengadaan dan pemasangan patok tanda batas, biaya meterai, biaya fotokopi berkas, biaya pengumuman tambahan, dan biaya administrasi kantor desa.

Ketetapan besarnya biaya bagi peserta/masyarakat yang mengikuti PTSL adalah sesuai dengan kebutuhan operasional pelaksanaan proses pensertifikatan tanah. Besarnya biaya pelaksanaan program PTSL ini diatur dalam Surat Keputusan Bersama 3 Menteri biaya maksimal paling tinggi adalah sebesar Rp 350.000, dan tidak boleh melebihi dari besarnya biaya yang ditetapkan.³⁵

Pelaksanaan PTSL dilakukan dengan berbagai tahapan yaitu: (a) perencanaan dan persiapan; (b) penetapan lokasi kegiatan PTSL; (c) pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL; (d) penyuluhan; (e) pengumpulan data fisik dan data yuridis bidang tanah; (f) pemeriksaan tanah; (g) pengumuman data fisik dan data yuridis bidang tanah tanah serta pembuktian hak; (h) penerbitan keputusan pemberian atau pengakuan hak atas tanah; (i)

³⁵ Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal Dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017

pembukuan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah; dan (j) penyerahan sertifikat hak atas tanah.

1. Perencanaan dan persiapan.

Perencanaan dan persiapan pelaksanaan PTSL dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan menerbitkan Peraturan Menteri Nomor 12 tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Selanjutnya untuk efisiensi dan efektifitas pelaksanaan PTSL, dalam perencanaan dan persiapan sebagai pelaksana di lapangan nantinya adalah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) di provinsi, yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada menteri, dan Kantor Pertanahan yang merupakan instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN).

2. Penetapan lokasi kegiatan PTSL.

Penetapan lokasi kegiatan PTSL dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam satu wilayah desa/kelurahan atau secara bertahap bagian demi bagian dalam satu hamparan.³⁶

Penetapan lokasi dilakukan dengan ketentuan:

- a. Berdasarkan ketersediaan anggaran khusus PTSL yang telah dialokasikan dalam APBN/APBD.
- b. Diprioritaskan pada lokasi desa/kelurahan yang ada kegiatan

³⁶ Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017

PRONA/PRODA, dana desa, lintas sector, massal swadaya masyarakat, *Corporate Social Responsibility* (CSR) dan/atau program pendaftaran tanah massal lainnya, atau berdasarkan ketersediaan dana yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, untuk 1 (satu) desa/kelurahan PTSL.

- c. Mempertimbangkan ketersediaan peta kerja, ketersediaan dan kemampuan optimal pelaksana PTSL pada masing-masing Kantor Pertanahan.

Dalam hal lokasi yang ditetapkan terdiri dari beberapa desa/kelurahan, diupayakan agar desa/kelurahan yang menjadi obyek PTSL letaknya berdekatan.

3. Pembentukan dan Penetapan Panitia Ajudikasi.

Setelah ditetapkan lokasi pelaksanaan PTSL, selanjutnya dibentuk dan ditetapkan Panitia Ajudikasi PTSL. Susunan Panitia Ajudikasi PTSL terdiri atas³⁷:

- a. Ketua Panitia merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan.
- b. Wakil ketua yang membidangi infrastruktur agraria merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan infrastruktur pertanahan.
- c. Wakil ketua yang membidangi hubungan hukum agraria merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan hubungan hukum pertanahan.
- d. Sekretaris yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan.

³⁷ Pasal 8 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017

- e. Kepala Desa/Kelurahan setempat atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuk.
- f. Anggota dari unsur Kantor Pertanahan sesuai kebutuhan.

4. Penyuluhan.

Penyuluhan dilakukan oleh Kantor Pertanahan beserta Panitia Ajudikasi PTSL, Satgas Fisik dan Satgas Yuridis. Yang disampaikan dalam penyuluhan antara lain³⁸:

- a. Manfaat bagi masyarakat, pemerintah dan Negara atas hasil pelaksanaan program PTSL.
- b. Tahapan dan mekanisme kegiatan PTSL.
- c. Penetapan dan pemasangan tanda batas masing-masing bidang tanah.
- d. Dokumen yuridis yang perlu disiapkan.
- e. Jadwal pengukuran bidang tanah dan pengumpulan data yuridis oleh Satgas Fisik dan Satgas Yuridis.
- f. Hasil akhir kegiatan program PTSL.
- g. Pembiayaan yang disediakan oleh Pemerintah dan/atau sumber lain yang sah melalui kegiatan PTSL.
- h. Kemungkinan biaya dan/atau pajak yang akan ditanggung oleh peserta kegiatan PTSL.

5. Pengumpulan data fisik dan data yuridis.

³⁸ Pasal 10 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017

Pengumpulan data fisik dilaksanakan melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah oleh Satgas Fisik dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan, yang dilakukan dengan menggunakan teknologi survey dan pemetaan seperti *drone*, *Global Positioning System (GPS)*, *Continuously Operating Reference station (CORS)*, *Total Station*, *Distometer* dan lainnya, serta memanfaatkan peta citra/peta foto dengan resolusi tinggi sebagai dasar pembuatan peta pendaftaran.³⁹

Pengumpulan data yuridis dilakukan oleh Satgas Yuridis dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan, minimal terdiri dari foto copy KTP, foto copy Kartu keluarga, dan asli alas hak. Pasal 18 UU 12 Tahun 2017 tentang PTSL, alas hak yang dimaksud dapat berupa Girik, Pipil, Petuk, *Verponding Indonesia* atau sebutan lain yang sama atau berlaku di daerah setempat atas nama subjek atau pihak yang berhak atas tanah.

Pasal 18 Peraturan Menteri Nomor 12 Tahun 2017 tersebut juga mengatur apabila nama subjek yang di asli alas hak bukan nama peserta PTSL, maka harus dilengkapi dengan riwayat surat lain yaitu:

- a. Bukti perolehan tanah di bawah tangan, apabila perbuatan hukumnya dilakukan sebelum tahun 1997
- b. Akta Peralihan Hak yang dibuktikan dengan akta PPAT, apabila perbuatan hukumnya dilakukan setelah Tahun 1997.
- c. Akta pembagian/Fatwa/keterangan waris
- d. Akta lelang apabila diperoleh melalui lelang.

³⁹ Pasal 12 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017

6. Pemeriksaan tanah.

Pemeriksaan tanah dilakukan untuk memastikan keterangan yang tertuang di dalam data yuridis sesuai dengan keadaan di lapangan.⁴⁰ Dilakukan dengan cara menggali informasi yang meliputi kesesuaian nama dan profesi peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Membandingkan keterangan yang tertera di dalam formulir isian inventarisasi dan dokumen/data yuridis dengan kesesuaian dengan kondisi penguasaan, penggunaan tanah tersebut di lapangan, serta kesesuaian letak, batas dan luas yang tertuang dalam data fisik (Peta Bidang Tanah) dengan kenyataan di lapangan. Hasil pemeriksaan tanah mendukung analisis terhadap data yuridis yang menghasilkan K1, K2, K3, dan K4. Hasil pemeriksaan tanah dimuat dalam Daftar Isian sesuai dengan Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan.

7. Pembuktian hak, serta pengumuman data fisik dan yuridis bidang tanah.

Pembuktian atas hak bidang tanah dilakukan dengan memeriksa surat atau dokumen yang menunjukkan bukti penguasaan fisik yang dapat berupa asli Girik, Pipil, Petuk, *Verponding Indonesia* atau sebutan lain yang sama atau berlaku di daerah setempat. Apabila dokumen tidak lengkap atau tidak ada sama sekali, dapat dilengkapi dengan surat pernyataan tertulis tentang penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik oleh yang bersangkutan diatas kertas bermeterai, dengan ketentuan disaksikan paling sedikit oleh 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang

⁴⁰ Pasal 16 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017

bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertical maupun horizontal.

Unsur itikad baik terdiri dari kenyataan secara fisik menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah secara turun temurun dalam waktu tertentu dan/atau tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa, dan tidak termasuk atau bukan merupakan asset Pemerintah, Pemerintah Daerah, atau Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, atau Kawasan Hutan.

Untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah maka dilaksanakan pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis yang dipublikasikan di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan setempat selama 14 (empat belas) hari kalender.

8. Penerbitan keputusan pemberian atau pengakuan hak atas tanah.

Berdasarkan berita acara Hasil Pengumuman, apabila tidak ada pihak-pihak yang keberatan atas kepemilikan atau penguasaan bidang tanah, maka ketua Ajudikasi PTSL menetapkan Keputusan Penetapan Hak atau Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak, dengan dilampirkan bukti pembayaran Bea Perolehan Tanah dan Bangunan (BPHTB) atau Pajak Penghasilan pada saat pendaftaran hak. Dalam hal peserta PTSL tidak atau belum mampu membayar BPHTB maka yang bersangkutan harus membuat surat pernyataan BPHTB terhutang.

Peralihan hak atau perubahan atas Buku Tanah dan Sertifikat Hak atas Tanah hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan dapat membuktikan bahwa BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang tersebut sudah dilunasi oleh

masing-masing wajib pajak.

9. Pembukuan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah.

Tanah yang sudah dibuatkan berita acara penyelesaian proses Pendaftaran Tanahnya, dibukukan dalam daftar umum Pendaftaran Tanah dan daftar lainnya, dan ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL.

Terdapat 4 (empat) kategori penyelesaian proses Pendaftaran Tanah, meliputi:

- 1) Kategori 1 (K1), yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertifikat Hak atas Tanah.
- 2) Kategori 2 (K2), yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertifikat Hak atas Tanahnya namun terdapat perkara di Pengadilan.
- 3) Kategori 3 (K3), yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan Sertifikat Hak atas Tanah, karena subyek haknya wajib terlebih dahulu memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri.
- 4) Kategori 4 (K4), yaitu bidang tanah yang obyek dan subyeknya sudah terdaftar dan sudah bersertifikat Hak atas Tanah, sehingga tidak menjadi obyek PTSL secara langsung namun wajib dilakukan pengintegrasian peta-peta bidang tanahnya ke dalam Peta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

10. Penyerahan sertifikat hak atas tanah.

Penyerahan hasil pelaksanaan PTSL dari Ketua Panitia Ajudikasi PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan disertai data PTSL, dibuat dalam bentuk Berita Acara Serah-Terima berkas dan warkah hasil kegiatan PTSL yang ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dan Kepala Kantor Pertanahan.

C. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Hadirnya Peraturan Pemerintah dalam urusan pendaftaran tanah merupakan perintah dari Pasal 19 ayat (1) UUPA. Dalam Pasal tersebut diatur bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Sehingga A.P. Parlindungan berpendapat jika dikaitkan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 maka dapat memperkaya ketentuan Pasal 19 UUPA.⁴¹

Pendaftaran tanah yang merupakan bagian dari urusan agraria kemudian mengacu pada UUPA, ketentuan pendaftaran tanah pada UUPA terdapat dalam Pasal 19. Aturan ini kemudian diatur lebih lanjut melalui peraturan pelaksana, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adanya peraturan pelaksana menjadi jawaban akan kebutuhan kepastian hukum pada para pemilik tanah. Mengingat pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan

⁴¹ A.P. Parlindungan *op.cit* hlm. 112

pemerintah. Sebelum adanya kedua produk hukum ini, dikenal Kantor Kadaster sebagai Kantor Pendaftaran untuk hak-hak atas tanah.⁴²

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara tegas menyebutkan bahwa instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Pasal 5 yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN), selanjutnya dalam Pasal 6 ayat (1) ditegaskan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut, tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

D. Perbedaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dengan Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA)

Prona muncul melalui Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 Tentang Proyek Operasi Nasional Agraria. Prona diorientasikan untuk: (a) memproses pensertipikatan tanah secara masal yang pelaksanaannya dilakukan secara terpadu dan ditujukan bagi segenap lapisan masyarakat terutama bagi golongan ekonomi lemah; (b) menyelesaikan secara tuntas sengketa-sengketa tanah yang bersifat strategis; (c) lokasi proyek ditetapkan secara berkelompok; (d) dilaksanakan dengan melibatkan gubernur, bupati/walikota, camat, kepala desa

⁴² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2007, hlm. 112

dan mengikutsertakan tokoh-tokoh masyarakat/agama setempat; dan (e) dibiayai negara.

Sedangkan untuk Pendaftaran tanah sistematis lengkap dalam orientasinya (a) meminimalkan jumlah sengketa/perkara; (b) memetakan seluruh bidang tanah baik terdaftar maupun belum; (c) membangun peta kadaster dalam satu hamparan untuk mendukung kebijakan *one map policy*; (d) mengatasi permasalahan batas administrasi desa/kelurahan, kecamatan, kota/kabupaten; (e) mendukung program strategis nasional seperti pengadaan tanah untuk kepentingan umum maupun tata ruang wilayah; (f) memfasilitasi penerimaan pajak yang lebih efektif seperti Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), PPh, BPHTB sebagai sumber dana pembangunan.⁴³

Lebih dari 35 tahun, prona belum mampu menyelesaikan pendaftaran tanah di Indonesia. Pada tahun 2016 baru tercatat 46 juta bidang tanah yang bersertipikat, dari sekitar 110 juta bidang tanah. Apabila tidak ada percepatan, dibutuhkan waktu 100 tahun agar semua bidang tanah bersertipikat.⁴⁴ Menyadari hal itu, pemerintah berkomitmen melakukan percepatan sertifikasi tanah dengan menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 28 Tahun 2016 Tentang Percepatan Program Nasional Agraria Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis, yang telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Mengingat

⁴³ Auliyaa Martati, "Implementasi Asas Akuntabilitas Dalam Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap", <https://jurnal.uns.ac.id/repertorium/article/view/17664/14086> diakses pada tanggal 15 September pada pukul 21.33 WIB

⁴⁴ http://krjogja.com/web/news/read/59841/Prona_Zaman_Now diakses pada tanggal 15 September pada pukul 16.34 WIB

begitu pentingnya pendaftaran tanah ini, Presiden memperkuat melalui Inpres Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan PTSL, yang baru saja ditandatangani pada tanggal 13 Februari 2018.⁴⁵

PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan secara serentak, meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Sedikit berbeda dengan Prona, PTSL dilakukan terhadap semua bidang tanah di wilayah desa/kelurahan. Prona dikhususkan pada bidang-bidang tanah milik masyarakat berpenghasilan rendah, PTSL diorientasikan untuk seluruh bidang tanah, baik yang sudah terdaftar ataupun belum.

Berkenaan dengan hasil, produk Prona adalah sertipikat, sedang produk PTSL terdiri dari 3 kategori yakni: (a) Kategori 1, yakni bidang tanah yang memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat; (b) Kategori 2, yakni bidang tanah yang hanya dicatat dalam buku tanah karena dalam keadaan sengketa atau berperkara; (c) Kategori 3, yakni bidang tanah yang hanya didaftarkan dalam daftar tanah, karena subyek atau obyeknya tidak memenuhi syarat untuk diberikan hak.

E. Asas-Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Asas merupakan fundamental yang mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini berlaku pula pada pendaftaran tanah. Oleh karena itu, dalam pendaftaran tanah ini terdapat asas yang harus menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah. Dalam Pasal 2 Peraturan

⁴⁵ *Ibid*

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka.⁴⁶

Adapun penjelasan dari asas tersebut yaitu:

a. Asas sederhana

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur pendaftaran tanah dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak.

b. Asas aman

Asas ini dimaksudkan untuk memberikan petunjuk bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan dengan teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat, memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuannya.

c. Asas terjangkau

Asas ini dimaksudkan agar pihak-pihak yang memerlukan dapat menjangkaunya, terutama golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dapat terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

d. Asas mutakhir

Asas ini dimaksudkan sebagai kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan pemeliharaan data pendaftaran tanah, data yang tersedia harus menunjukkan

⁴⁶ Sahnun, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, 2016, hlm. 106

keadaan yang mutakhir, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu diperbaharui, sesuai dengan kenyataan dilapangan.

e. Asas terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat.

Asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka pada dasarnya untuk mempermudah pelayanan yang diberikan kepada masyarakat khususnya golongan ekonomi lemah, dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.⁴⁷

Tujuan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan, sebagaimana pada garis besarnya telah dikemukakan dalam pendahuluan tujuan pendaftaran tanah seperti yang dinyatakan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah⁴⁸:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah satuan rumah susun dan hak-hak

⁴⁷ A.P. Parlindungan, *op.cit*, hlm 77

⁴⁸ Supriadi, *loc.it*.

lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termaksud pemerintah agar dengan mudah, dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggarakan tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan, tertib administrasi di bidang pertanahan untuk mencapai tertib administrasi tersebut di setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termaksud peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftarkan.

Memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan oleh Pasal 19 UUPA. Maka Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah, kepastian hukum tersebut meliputi:

- 1) Kepastian status hak yang didaftar

Pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf.

- 2) Kepastian subjek hak

Pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya.

- 3) Kepastian objek hak

Pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran (luas) tanah.

F. Objek dan Sistem Pendaftaran Tanah

Adapun obyek pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang objek pendaftaran tanah meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.
- b. Tanah Hak Pengelolaan
- c. Tanah Wakaf
- d. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun
- e. Hak Tanggungan
- f. Tanah Negara

Khusus tanah negara sebagai obyek pendaftaran tanah, pendaftarannya dilakukan hanya dengan cara membukukan bidang tanah negara dalam daftar tanah. Sedangkan untuk pendaftaran tanah hak guna usaha, hak pengelolaan, hak tanggungan dan tanah negara satuan wilayah tata usaha pendaftarannya adalah Kabupaten/Kotamadya.⁴⁹

Sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Ada dua macam sistem pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran akta (*registration*

⁴⁹ H. M Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 161

of deeds) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*)⁵⁰. Lebih lanjut dijelaskan sebagai berikut:

a. Sistem pendaftaran akta

Dalam sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). dalam sistem pendaftaran akta PPT bersifat pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.

b. Sistem pendaftaran hak

Dalam sistem pendaftaran hak, setiap penciptaan hak baru, dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian juga harus dibuktikan dengan suatu akta, tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahan kemudian. Akta merupakan sumber datanya.

Adapun sistem pendaftaran yang digunakan dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), hal ini ditunjukkan dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun, disajikan dan diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.

Untuk sistem publikasi pendaftaran tanah ada beberapa macam yaitu:⁵¹

a. Sistem positif

⁵⁰ Murjiyanti R dan Wibawanti S, *Hak atas tanah dan peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013, hlm. 176

⁵¹ *Ibid* hlm 177-179

Buku tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat bukti yang mutlak (sertifikat sebagai alat bukti yang mutlak), artinya pihak-pihak yang bertindak atas bukti-bukti tersebut mendapat perlindungan mutlak meskipun dikemudian hari terbukti bahwa keterangan yang ada didalamnya tidak benar. Bagi mereka yang dirugikan akan diberikan kompensasi dalam bentuk lain (ganti rugi).

Dalam sistem positif ini sertifikat tidak bisa diganggu gugat atau tidak bisa diubah. Oleh karena itu pelaksanaan pendaftaran tanah memainkan peranan yang aktif, harus dilakukan secara teliti.

b. Sistem negatif

Sertifikat yang dikeluarkan merupakan alat bukti hak atas tanah yang kuat, artinya semua keterangan yang ada didalamnya dianggap benar selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti yang lain.

Apabila dikemudian hari terbukti bahwa keterangan yang ada dalam sertifikat tidak benar, maka atas keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sertifikat dapat dilakukan perubahan seperlunya. Sertifikat bukan merupakan satu-satunya alat bukti hak.

c. Sistem negatif mengandung unsur positif

Sistem negatif, bahwa apabila keterangan yang ada dalam sertifikat tidak benar, dapat dilakukan perubahan, sedangkan unsur positifnya, ada peran aktif dari para pelaksana pendaftaran tanah.

Sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh Indonesia adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pengumpulan hingga penyajian data fisik dan data yuridis, pemeliharaan dan penerbitan sertifikat hak, biarpun sistem publikasi negatif akan tetapi kegiatan-kegiatan tersebut dilaksanakan secara bersama supaya data yang diberikan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.⁵²

F. Hukum Pertanahan Dalam Islam

Dalam Al-Qur'an, tanah, langit, bumi dan segala isinya menjadi milik Allah SWT. Dengan kata lain tanah merupakan karunia Allah SWT yang tidak terikat dan bersifat universal, sama halnya air, udara, sinar matahari dan lain-lain; semuanya diperuntukkan untuk dimanfaatkan oleh umum dan berguna bagi seluruh umat.

Pada umumnya para ahli hukum Islam membahas hukum pertanahan ini dalam studi mereka mengenai pengelolaan harta benda (*al-amwal*) oleh negara. Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT. Firman Allah SWT "Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah kembali (semua makhluk)." (QS An-Nuur 24: ayat 42). Allah SWT juga berfirman, "Kepunyaan-Nya lah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu." (QS Al-Hadid 57 : ayat 2). Ayat-ayat ini menegaskan bahwa pemilik hakiki dari segala sesuatu (termasuk tanah) adalah Allah SWT.

⁵² *Ibid*

Kemudian, Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (*istikhlaf*) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum yang dibuat oleh manusia. Sehingga, Islam telah menjelaskan mengenai kepemilikan tanah dalam Islam. Pertama, pemilik keseluruhan dari tanah adalah Allah SWT. Kedua, Allah SWT sebagai pemilik telah memberikan kuasa kepada manusia untuk mengelola tanah menurut hukum-hukum Allah.

Contoh lainnya yaitu ketika Nabi memutuskan untuk membangun masjid Quba, maka beliau membayar harga tanah sesuai standar, kendatipun pemilik tanah itu rela memberikannya dengan cuma-cuma. Semua itu menunjukkan pengakuan kepemilikan pribadi atas tanah. Tanah itu merupakan pemberian Allah secara cuma-cuma, jauh dari kekuasaan manusia untuk menambahkan apapun di dalamnya.⁵³

Pada dasarnya seluruh tanah/bumi ada dalam penguasaan negara/pemerintah sebagai pembawa mandat kemaslahatan umum, kecuali yang secara sah telah menjadi milik atau ada dalam penguasaan perorangan/badan hukum. Sedangkan tanah yang ada dalam penguasaan perorangan/ badan. Ada dua hak atas tanah jika dilihat dari hubungannya dengan seseorang/badan hukum, yaitu: hubungan hak kepemilikan (*haq al- milkiyah*), dan Hubungan hak guna atau pemanfaatan(*haqal-istighlal*).⁵⁴

⁵³ Iffatin Nur, "Kajian Kritis Hukum Pertanahan Dalam Perspektif Fikih", *ejournal.iain-tulungagung.ac.id/index.php/ahkam/article/view/683/494* diakses pada tanggal 28 Juli 2018

⁵⁴ *Ibid*

BAB III

PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK LENGKAP BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 12 TAHUN 2017 DI DESA BANJAROYO, KECAMATAN KALIBAWANG, KABUPATEN KULON PROGO

A. Hasil Penelitian

1. Profil Desa Banjaroyo

Secara Geografis Desa Banjaroyo terletak di antara titik kordinat bujur 110.23695⁰ dan lintang 7.666205⁰ bagian utara wilayah Kabupaten Kulon Progo, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang berbatasan langsung dengan wilayah Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah. Sebagian besar wilayah Desa Banjaroyo adalah pegunungan yang termasuk dalam deretan Pegunungan Menoreh. Berdasarkan wawancara dengan Sekretaris Desa Banjaroyo dan sumber data Pembangunan Jangka Menengah Desa, diperoleh data sebagai berikut⁵⁵:

Luas Wilayah : 1873,9292 hektar

Ketinggian MDPL : 650m

Batas wilayah Desa Banjaroyo adalah sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : Kabupaten Magelang
- b. Sebelah Timur : Sungai Progo
- c. Sebelah Selatan : Desa Banjarharjo

⁵⁵ Wawancara dengan Ibu Fitria Citra Devi Sekretaris Desa Banjaroya, 3 Juli 2018

d. Sebelah Barat : Desa Sidoarjo, Kecamatan Samigaluh

Karakteristik Tanah

Tinggi tempat	Kemiringan lahan	Solum tanah	Ph	Drainase	Kesuburan tanah
250-700 dpl	0-60%	10-30	5,5-7	Sedang	Sedang

Penggunaan Lahan

No	Uraian	Luas (ha)
1	Sawah Irigasi teknis	493.155
2	Sawah irigasi sederhana	330.110
3	Sawah tadah hujan	130.406

2. Demografi Desa Banjaroya

Kabupaten Kulon Progo adalah salah satu Kabupaten di Daerah Istimewa Yogyakarta yang saat ini sedang berkembang. Kulon Progo awalnya hanya kabupaten yang mayoritas masyarakat bekerja sebagai petani. Pembangunan belum begitu banyak dilakukan. Dengan adanya rencana pembangunan bandar udara di Kabupaten ini, diharapkan kedepannya akan memajukan Kabupaten

Kulon Progo dari segi pembangunan dan perekonomian.⁵⁶ Namun ternyata, masih banyak bidang tanah yang belum terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo. Hal ini bisa menjadi penghambat bagi proses pembangunan dan kemajuan ekonomi di Kabupaten Kulon Progo.

Pada tahun 2017, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 12 tahun 2017 tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Kantor Pertanahan menargetkan ada 15.400 bidang tanah harus sudah bersertifikat di tahun 2017 dan ditingkatkan menjadi 20.200 bidang tanah di tahun 2018. Desa Banjaroya terpilih menjadi salah satu desa yang ditargetkan oleh BPN untuk mengikuti program PTSL sebanyak 4330 bidang tanah.⁵⁷

Desa Banjaroya mempunyai jumlah penduduk sebanyak 9808 jiwa, untuk laki-laki sebanyak 4745 dan untuk perempuan sebanyak 5063. Pekerjaan sebagian besar penduduk desa Banjaroya yakni bertani 2301 orang, sisanya bekerja sebagai karyawan pabrik/ Industri, PNS, Tenaga Kerja Indonesia (TKI), Bangunan/Konstruksi⁵⁸. Wilayah desa Banjaroya terdiri dari 18 padukuhan, 38 Rukun Warga dan 82 Rukun Tetangga dengan rincian berikut:

No	Padukuhan	Jumlah KK	KK Miskin
1	Pantog wetan	196	77
2	Pantog Kulon	167	111

⁵⁶ Wawancara dengan Bapak Subagya, Kepala Bagian Hubungan Hukum Pertanahan, 2 Juli 2018

⁵⁷ Lanjutan wawancara dengan Bapak Subagya, Kepala Bagian Hubungan Hukum Pertanahan, 2 Juli 2018

⁵⁸ Lanjutan wawancara dengan Ibu Fitria Citra Devi Sekretaris Desa Banjaroya, 3 Juli 2018

3	Banjaran	129	17
4	Slanden	180	80
5	Pranan	157	85
6	Klagon	189	75
7	Potronalan	140	110
8	Kempong	146	62
9	Beji	94	30
10	Plengan	145	78
11	Duren Sawit	118	10
12	Dlingseng	100	64
13	Tanjung	112	80
14	Kajoran	59	31
15	Semagung	143	68
16	Promasan	75	23
17	Semawung	136	78
18	Tonogoro	100	67

Dari 18 dusun tersebut masih banyak bidang tanah yang belum tersertifikat, terutama administrasi pertanahan yang masih perlu dibenahi. Oleh karena itu perlu disertakan dalam program pelaksanaan PTSL.⁵⁹

⁵⁹ Lanjutan wawancara dengan Bapak Subagya, Kepala Bagian Hubungan Hukum Pertanahan, 2 Juli 2018

B. Pembahasan

1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Banjaroyo, Kecamatan Kalibawang, Kabupaten Kulon Progo

Tahap awal yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo setelah dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 12 tahun 2017 tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu: (a) perencanaan dan persiapan; (b) Penetapan lokasi kegiatan; (c) pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi; (d) penyuluhan; (e) pengumpulan data fisik dan data yuridis; (f) pemeriksaan tanah; (g) pengumuman data fisik dan data yuridis; (h) penerbitan keputusan pemberian; (i) pembukuan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah; (j) penyerahan sertifikat hak atas tanah.

a. Perencanaan dan Persiapan

Dalam tahap perencanaan dan persiapan, Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo berpedoman pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Tahapan perencanaan dilakukan dengan adanya koordinasi antara Kantor Pertanahan Kulon Progo dengan kecamatan-kecamatan yang wilayahnya akan dilakukan PTSLS. Koordinasi tersebut berupa penjelasan mengenai administrasi yang berkaitan dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Untuk tahap persiapan, menyiapkan tata cara atau prosedur yang akan dilakukan oleh pegawai Kantor Pertanahan seperti sosialisasi, penetapan lokasi,

pembentukan Panitia Ajudikasi dan pelatihan khusus yang diberikan kepada pegawai Kantor Pertanahan mengenai PTSL.⁶⁰

Dalam tahap persiapan dan perencanaan Panitia Ajudikasi melakukan kegiatan berupa pembuatan matrik kegiatan atau *table of time* dimana tiap tahap-tahap pelaksanaan PTSL harus sesuai dengan target waktu yang telah diberikan. Kemudian mempersiapkan materi penyuluhan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang akan diberikan kepada peserta PTSL. Setelah itu Panitia Ajudikasi bersama perangkat desa memilih lokasi *basecamp* panitia PTSL yang bisa terjangkau oleh setiap dusun di Desa Banjaroyo.⁶¹

b. Penetapan Lokasi

Lokasi yang menjadi target program PTSL ditentukan dengan diterbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo nomor 22/Kep-34.01/I/2018. Berdasarkan SK penentuan lokasi, ditetapkan 6 kecamatan yang ditetapkan program PTSL yaitu Kokap, Sentolo, Wates, Kalibawang, Samigaluh, Nanggulan.

Luas bidang target yang harus dicapai dalam pelaksanaan program PTSL di daerah Kabupaten Kulon Progo meliputi:

No	Kecamatan	Desa	Target	Keterangan
1	Kokap	1. Hargomulyo	3.000	PTSL
		2. Kalirejo	1.500	Menuju PTSL

⁶⁰ Lanjutan wawancara dengan Bapak Subagya, Kepala Bagian Hubungan Hukum Pertanahan, 2 Juli 2018

⁶¹ Lanjutan Wawancara dengan Bapak Subagya, Kepala Bagian Hubungan Hukum Pertanahan, 2 Juli 2018

		1. Hargotirto	4.250	PTSL
		2. Hargowilis	550	Menuju PTSL
		3. Hargorejo	50	Menuju PTSL
2	Sentolo	Sentolo	100	Menuju PTSL
3	Wates	Wates	250	Menuju PTSL
4	Kalibawang	1. Banjaroyo	4.330	PTSL
		2. Banjarasri	670	Menuju PTSL
5	Samigaluh	1. Pagerharjo	3.600	PTSL
		2. Ngargosari	1.400	Menuju PTSL
6	Nanggulan	Donomulyo	500	Menuju PTSL
	Jumlah		20.200	

Dari keenam kecamatan tersebut yang familiar oleh peneliti adalah kecamatan Kalibawang yang terdiri dari 4 wilayah desa, yaitu Desa Banjarharjo, Banjarasri, Banjararum dan Desa Banjaroyo. Kegiatan PTSL dari keempat desa, hanya Desa Banjaroya dengan Desa Banjarasri yang terdaftar untuk mengikuti program ini.

Dari desa yang terdaftar untuk mengikuti program PTSL tersebut, peneliti mengambil random sample Desa Banjaroyo untuk dijadikan objek penelitian. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Subagya⁶², diketahui bahwa di desa tersebut masih banyak bidang tanah yang belum tersertifikat, terutama administrasi pertanahan yang masih perlu dibenahi. Oleh karena itu perlu disertakan dalam program pelaksanaan PTSL. Selain itu Desa Banjaroyo

⁶² Lanjutan Wawancara dengan Bapak Subagya, Kepala Bagian Hubungan Hukum Pertanahan, 2 Juli 2018

merupakan Desa percontohan bagi desa-desa lain yang memiliki tertib administrasi, dukungan masyarakat dan perangkat desa yang baik⁶³.

c. Pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi

Setelah penetapan lokasi dilakukan, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo membentuk dan menetapkan Panitia Ajudikasi PTSL dengan menerbitkan keputusan, SK Nomor: 23/KEP-34.01/I/2018 tentang susunan Panitia Ajudikasi PTSL, Satuan Tugas Fisik, Satuan Tugas Yuridis, Petugas Penyuluh, Petugas Pembantu Fisik dan Petugas Pembantu Yuridis serta Petugas Pelaporan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Kabupaten Kulon Progo.⁶⁴

Dalam rangka memaksimalkan pelaksanaan PTSL, maka dibentuk beberapa tim. Untuk kecamatan Kalibawang, diberikan kepada Panitia Ajudikasi Tim III dengan susunan sebagai berikut :

No	Nama	Nip	Jabatan	Jabatan dalam tim
1	Syamsul Bahri, A.Ptnh, M.Hum	19690304198 9091001	Kepala seksi penanganan masalah dan pengendalian pertanahan	Ketua merangkap anggota
2	Ngadiyana, A.ptnh	19651031198 9031002	Fungsional Surveyor	Wakil ketua merangkap

⁶³ Lanjutan Wawancara dengan Bapak Subagya, Kepala Bagian Hubungan Hukum Pertanahan, 2 Juli 2018

⁶⁴ Wawancara dengan Bapak Syamsul Bahri, Ketua Panitia Ajudikasi PTSL Desa Banjaroya, 27 Juli 2018

			Pemetaan Muda	anggota
3	Retno prihatiningsih, SH	19621129198 5032004	Kasubsi pendaftaran hak tanah	Wakil ketua merangkap anggota
4	Dwi Astuti, SH	19760915200 212201	Analisis permohonan hak tanah dan pendaftaran tanah	Sekretaris
5	Yayuk Tri Handayani, A.Md	19860103201 1012008	Pengelola Pegawai	anggota
6	Sunardi	19681014200 701106	Pengelola data permohonan Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah	anggota
7	a.Kepala Desa Banjaroyo			anggota
	b.Kepala Desa Banjarasri			anggota

Tugas dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo adalah sebagai pengawas dan mengevaluasi kemajuan pelaksanaan kegiatan secara berkala serta menyelesaikan kendala yang timbul saat kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berlangsung.

Ketua Tim menjadi penanggung jawab seluruh kegiatan program PTSL di daerah kewenangannya, dan bertanggungjawab terhadap seluruh anggotanya.

Panitia Ajudikasi mempunyai tugas dan wewenang sebagai berikut:

- a. Menyiapkan rencana kerja PTSL.
- b. Mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya.
- c. Memberikan asistensi terhadap kelengkapan persyaratan bukti kepemilikan atau penguasaan tanah.
- d. Memeriksa kebenaran formal data fisik dan data yuridis alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah.
- e. Mengumumkan data fisik dan data yuridis bidang tanah yang sudah dikumpulkan.
- f. Memfasilitasi penyelesaian sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan.
- g. Mengesahkan hasil pengumuman data fisik dan yuridis yang telah diteliti yang akan digunakan sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak serta pendaftaran hak.
- h. Menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- i. Melakukan supervisi pelaksanaan dan hasil pekerjaan satuan tugas fisik dan satuan tugas yuridis.

Panitia Ajudikasi PTSL untuk wilayah Kecamatan Kalibawang selain dilaksanakan oleh Tim III, juga dibantu oleh Satuan Petugas Fisik dan Satuan

Petugas Yuridis. Satuan Petugas Fisik di Desa Banjaroyo dilaksanakan melalui kontrak pihak ketiga. Kontrak pihak ketiga ini dilelang oleh Pemerintah Kabupaten dengan pemenang lelang yaitu PT EKSA, sehingga yang melakukan pengumpulan data fisik dikerjakan oleh PT EKSA.⁶⁵

d. Penyuluhan

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Bagya⁶⁶, penyuluhan di laksanakan lebih dari dua kali. Penyuluhan untuk seluruh desa yang menjadi target PTSL dijadwalkan pada minggu kedua bulan Januari hingga minggu kedua bulan Februari, sehingga total pelaksanaan program penyuluhan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebanyak 4 minggu atau satu bulan lamanya. Penyuluhan yang diadakan oleh Kantor Pertanahan, Panitia Ajudikasi Tim III sebagai pihak yang bertanggung jawab di Desa Banjaroyo memberikan penyuluhan langsung ke setiap dusun/pokmas yang ada.

Materi yang disampaikan dalam penyuluhan berupa tahapan-tahapan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap, dokumen-dokumen yuridis yang diperlukan, jadwal pengumpulan data yuridis, dan hasil akhir dari kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap. Selain itu, Panitia Ajudikasi di kegiatan penyuluhan mengajak partisipasi masyarakat dalam menyukseskan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan memperhatikan hak dan kewajiban. Dari penyuluhan ini yang paling sensitif adalah mengenai pembiayaan

⁶⁵ Lanjutan Wawancara dengan Bapak Syamsul Bahri, Ketua Panitia Ajudikasi PTSL Desa Banjaroya, 27 Juli 2018

⁶⁶ Wawancara dengan Bapak Subagya, Kepala Bagian Hubungan Hukum Pertanahan, 2 Juli 2018

yang disediakan oleh Pemerintah melalui kegiatan PTSL serta kemungkinan timbulnya biaya yang harus ditanggung oleh peserta PTSL seperti biaya pajak.

e. Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis

1. Pengumpulan data fisik.

Desa Banjaroyo terdiri dari 18 pedukuhan. Pengumpulan data fisik awalnya dilakukan dengan pemetaan terhadap bidang yang sudah bersertifikat. Setelah itu baru dilakukan pemetaan terhadap seluruh bidang tanah di lokasi desa yang menjadi lokasi PTSL. Pemetaan ini berguna untuk memudahkan melakukan pengukuran dan pemasangan patok di bidang tanah yang akan didaftarkan. Pemetaan dilaksanakan oleh Pokmas (Kelompok Masyarakat), sedangkan pengukuran dilaksanakan oleh Petugas Ukur dari pihak ketiga yaitu PT. EKSA dibantu bersama Pokmas. Pengukuran bidang tanah ini harus disesuaikan dengan data normatif yang telah dikumpulkan oleh Tim Satuan Yuridis.⁶⁷

Sebelum pengukuran dimulai, peserta/pemohon yang bidang tanahnya akan dilakukan pengukuran harus ada di lokasi bidang tanahnya, untuk menyaksikan kegiatan pengukuran tersebut yang didampingi oleh Pokmas Desa. Hal ini berdasarkan asas Kontradiktur Delimitasi, yaitu sebuah norma yang digunakan dalam Pendaftaran Tanah dengan mewajibkan pemegang Hak atas Tanah untuk memperhatikan penempatan, penetapan dan pemeliharaan batas tanah secara kontradiktur atau berdasarkan kesepakatan dan persetujuan dari pihak-pihak yang berkepentingan, yang dalam hal ini adalah pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimilikinya. Selanjutnya data hasil ukur dan

⁶⁷ Wawancara dengan Bapak Hendri Kusuma, Petugas Pengukuran Bidang Tanah PTSL PT.EKSA, 23 Juli 2018

pemasangan patok dikumpulkan menjadi satu berkas dengan data yuridis pemohon.

Metode yang digunakan dalam pengukuran yaitu Pengukuran bidang tanah dengan metode pengamatan satelit adalah pengukuran dengan menggunakan sinyal-sinyal gelombang elektromagnetik yang dipancarkan dari minimal 4 satelit menggunakan alat GPS *geodetic*. Pengukuran bidang tanah dengan GPS dapat dilakukan dengan metode *Real Time Kinematik (RTK)/CORS*, *Post-Processing*, *Point Precisse Positioning (PPP)* maupun *Stop and Go*. Dalam hal ini daerah bidang tanah yang datar akan mudah di ukur dengan menggunakan GPS.⁶⁸

Setelah dilakukan pengukuran oleh Satuan Tugas Fisik serta Pokmas, maka selanjutnya membuat Gambar Ukur yang memuat data hasil pengukuran bidang tanah yang berupa jarak, sudut, nilai koordinat maupun gambar bidang tanah dan situasi sekitar. Gambar Ukur adalah dokumen tempat mencantumkan gambar suatu bidang tanah atau lebih dan situasi sekitarnya serta data hasil pengukuran bidang tanah.

2. Pengumpulan data yuridis

Kegiatan Pengumpulan data yuridis berdasarkan matrik target pelaksanaan kegiatan yaitu minggu keempat bulan Januari hingga minggu terakhir bulan Juli. Pelaksanaan kegiatan ini dilakukan oleh Satuan Tugas Yuridis yang anggotanya berasal dari pegawai Kantor Pertanahan dan anggota Pokmas (kelompok masyarakat).

⁶⁸ Lanjutan Wawancara dengan Bapak Hendri Kusuma, Petugas Pengukuran Bidang Tanah PTSL PT.EKSA, 23 Juli 2018

Pengumpulan Data Yuridis dilaksanakan melalui kegiatan pengumpulan dan pemeriksaan riwayat kepemilikan tanah dengan menggunakan formulir isian inventarisasi dan identifikasi peserta PTSL. Data yuridis yang diinventarisasi dilakukan pengecekan oleh Petugas Yuridis, menyangkut data kepemilikan yang menunjukkan hubungan hukum antara peserta PTSL dengan tanah obyek PTSL. Data yuridis yang telah diperoleh akan di bentuk secara normatif untuk mengetahui Letter C yang digunakan sebagai salah bukti sah kepemilikan tanah.⁶⁹

Hasil pengumpulan Data yuridis yang dibuat dalam bentuk Rekapitulasi Data Isian Inventarisasi dan Identifikasi PTSL tersebut disatukan atau direkap menjadi Data Norminatif. Data Norminatif ini menjadi dasar proses pemberkasan dan data bidang ukur bagi Satuan Tugas Fisik untuk melakukan pengukuran tanah. Data Norminatif yang dikumpulkan kemudian diolah menjadi Nomor Urut Bidang (NUB). Nomor urut bidang ini yang nantinya menjadi kunci sinkronisasi/ verifikasi, antara Data Yuridis dan Data Fisik.⁷⁰

f. Pemeriksaan Tanah

Pemeriksaan tanah dilakukan untuk memastikan keterangan yang tertuang didalam data fisik dan data yuridis sesuai dengan keadaan di lapangan. Hal ini dilakukan dengan cara mengakui informasi yang meliputi kesesuaian nama dan profesi peserta PTSL, membandingkan keterangan yang tertera di dalam formulir isian inventarisasi dan dokumen/data yuridis dengan kesesuaian dengan kondisi penguasaan, penggunaan tanah tersebut di lapangan, serta kesesuaian

⁶⁹Wawancara dengan Bapak Syamsul Bahri, Ketua Panitia Ajudikasi PTSL Desa Banjaroya, 27 Juli 2018

⁷⁰Lanjutan Wawancara dengan Bapak Syamsul Bahri, Ketua Panitia Ajudikasi PTSL Desa Banjaroya, 27 Juli 2018

letak, batas dan luas yang tertuang dalam data fisik (peta bidang tanah) dengan kenyataan di lapangan. Hasil pemeriksaan tanah mendukung analisis terhadap data yuridis yang menghasilkan K1 (Katagori 1), K2 (Katagori 2), K3 (Katagori 3), dan K4 (Katagori 4). Hasil pemeriksaan tanah dimuat dalam Daftar Isian sesuai dengan Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas.⁷¹

Pelaksanaan pemeriksaan tanah dilakukan oleh Petugas Satuan Yuridis, dimana mereka mencocokkan peta yang telah dibuat dengan isian inventaris. Petugas Satuan Yuridis dibantu oleh Pokmas Desa dalam pemeriksaan tersebut. Setelah memeriksa data, lalu Petugas Satuan Yuridis bersama Pokmas Desa menuju bidang yang akan diperiksa tanahnya. Apabila dalam proses pemeriksaan tanah Petugas Yuridis menemukan ketidakcocokan antara Data Yuridis dan Data Fisik, maka Petugas Yuridis akan mengembalikan berkas yang bersangkutan pada peserta untuk dilengkapi terlebih dahulu. Dan sama halnya apabila tanah tersebut statusnya sedang mengambang atau dengan kata lain dalam sengketa maka berkas-berkas akan dikembalikan.

Berkas yang telah lengkap data yuridisnya seperti subyek dan objek telah sesuai maka dikategorikan ke dalam K1 sedangkan jika berkas dikembalikan biasanya akan dimasukan kedalam kategori K2 dan K3. Bidang tanah yang dikategorikan K1 berarti akan diterbitkan sertifikatnya setelah semua proses selesai. Kategori K2 dan K3 hanya akan dilakukan pengukuran dan pemetaan bidang, bisa diajukan sertifikat apabila syarat-syarat telah dipenuhi. Selain itu K2

⁷¹ Petunjuk Teknis Kegiatan Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap bidang yuridis hlm 14

dan K3 apabila belum terpenuhi syaratnya bisa mengajukan pendaftaran tanah secara sporadis atau secara individu.

g. Pengumuman Data fisik dan data Yuridis

Data Yuridis dan Data Fisik yang telah diperiksa dan diverifikasi oleh Petugas Yuridis dan Pokmas Desa dan telah dianggap sesuai, maka selanjutnya akan dilakukan pengumuman terhadap Data Fisik dan Data Yuridis terhadap bidang yang dimintakan pendaftaran tanah oleh Panitia Ajudikasi.

Desa Banjaroyo melakukan pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis dengan dipasang di papan pengumuman yang berada di Kecamatan Kalibawang. Panitia Ajudikasi dan Petugas Yuridis setiap hari Senin menempelkan hasil pemeriksaan tanah yang telah dilakukan pengukuran bidang dan pencocokan data yuridisnya. Pengumuman dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atau sanggahan terhadap Data Fisik dan Data Yuridis. Pengumuman dilakukan dalam jangka waktu selama 14 hari. Apabila keberatan diajukan pada saat masa pengumuman maka akan ditindak lanjuti oleh Panitia Ajudikasi Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo.⁷²

Sampai dengan saat ini peserta PTSL dari Desa Banjaroyo belum ada yang mengajukan keberatan atas pengumuman Data Yuridis dan Data Fisik. Karena sebelum dilakukan pengukuran apabila ada permasalahan, selalu segera

⁷² Wawancara dengan Bapak Paulus Adi, Petugas Satuan Yuridis Desa Banjaroya, 5 Juli 2018

dibahas oleh Pokmas Desa atau Perangkat Desa untuk dicarikan solusi/pemecahan masalah yang ada.⁷³

h. Pembukuan dan Penerbitan Sertifikat Hak atas Tanah

Setelah 14 hari kerja dilakukan pengumuman hasil penelitian Data Yuridis dan Data Fisik tidak ada permasalahan yang muncul, maka kemudian Data Yuridis dan Data Fisik yang telah diverifikasi/dicocokkan menjadi dasar pembukuan hak dan penerbitan Sertifikat Hak atas Tanah.

Untuk mendapatkan Penerbitan keputusan pemberian hak yang telah ditetapkan oleh ketua Panitia Ajudikasi, peserta PTSL harus melampirkan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) atau pajak penghasilan (PPH) pada saat pendaftaran hak. Apabila peserta tidak atau belum mampu membayar BPHTB maka yang bersangkutan harus membuat surat pernyataan BPHTB terhutang. Sedangkan apabila bidang tanah berasal dari hasil jual beli dimasa lampau dimana pembeli sekarang tidak mempunyai bukti pembayaran PPH dari pihak penjual dimasa lalu, maka yang bersangkutan membuat surat keterangan PPH terhutang.⁷⁴

Dalam realitanya masih banyak peserta yang tidak mempunyai bukti atau tidak mampu membayar BPHTB atau adanya tunggakan pembayaran PPH. Oleh pihak Panitia Ajudikasi masih bisa dilakukan penerbitan keputusan pemberian hak dengan syarat, peserta yang menerima hak atas tanah tersebut menyerahkan surat-surat bukti kepemilikan yang asli seperti letter C atau akta jual beli, dan peserta

⁷³ Lanjutan Wawancara dengan Bapak Paulus Adi, Petugas Satuan Yuridis Desa Banjaroya, 5 Juli 2018

⁷⁴ Lanjutan Wawancara dengan Bapak Syamsul Bahri, Ketua Panitia Ajudikasi PTSL Desa Banjaroya, 27 Juli 2018

membuat surat pernyataan BPHTB terhutang atau surat keterangan PPh terhutang.⁷⁵

Terhadap tanah yang sudah dibuatkan berita acara penyelesaian proses pendaftaran tanahnya, maka oleh panitia adjudikasi akan dicatatkan dalam buku tanah daftar umum PTSL yang ditandatangani oleh ketua panitia adjudikasi PTSL. Pencatatan di buku tanah tersebut sesuai dengan hasil pemeriksaan tanah, kategori 1 yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertifikat Hak atas Tanah. Kategori 2 yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertifikat Hak atas Tanahnya namun terdapat perkara. Kategori 3 yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan Sertifikat Hak atas Tanah, karena subyek haknya wajib terlebih dahulu memenuhi persyaratan. Terakhir kategori 4 yaitu bidang tanah yang obyek dan subyeknya sudah terdaftar dan sudah bersertifikat Hak atas Tanah, sehingga tidak menjadi obyek PTSL secara langsung namun wajib dilakukan pengintegrasian yang nantinya akan menjadi Peta Bidang Desa.⁷⁶

i. Penyerahan Sertifikat Hak atas Tanah

Berita acara yang telah ditandatangani dan masuk Kategori 1 (K1) akan segera dibuatkan sertifikat hak atas tanahnya. Selanjutnya Ketua Panitia Adjudikasi menyerahkan hasil pelaksanaan PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan

⁷⁵ Lanjutan Wawancara dengan Bapak Syamsul Bahri, Ketua Panitia Adjudikasi PTSL Desa Banjaroya, 27 Juli 2018

⁷⁶ Lanjutan Wawancara dengan Bapak Syamsul Bahri, Ketua Panitia Adjudikasi PTSL Desa Banjaroya, 27 Juli 2018

Kabupaten Kulon Progo yang kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Sampai saat ini sertifikat yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo melalui program PTSL di Desa Banjaroyo sebanyak 145 sertifikat yang berasal dari Dusun Plangon. Akan tetapi belum bisa dilaksanakan penyerahan sertifikat tersebut kepada masyarakat yang mengajukan permohonan pengurusan sertifikat tanah melalui program PTSL, karena masih menunggu selesai keseluruhan bidang tanah yang mengikuti PTSL yaitu 5000 bidang. Menurut informasi yang penulis terima, direncanakan penyerahan sertifikat ini akan dilakukan oleh Presiden Republik Indonesia saat ini, yaitu Bapak Joko Widodo. Hanya saja, kepastian waktunya belum penulis dapatkan.

2. Faktor Penghambat atau Kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Banjaroyo, Kecamatan Kalibawang, Kabupaten Kulon Progo

Sesuatu yang bisa menjadi penghambat, membatasi, menghalangi sehingga dapat mengakibatkan suatu kegiatan tidak berjalan sesuai dengan rencana dapat dikatakan kendala. Kendala-kendala yang timbul dapat terjadi karena faktor-faktor yang mempengaruhi, yaitu dari segi waktu, biaya, sumber daya manusia, keadaan lingkungan, komunikasi dan peraturan. Dengan adanya kendala atau hambatan dalam pelaksanaan Program PTSL, maka dapat mempengaruhi target bidang tanah yang seharusnya tersertifikasi. Berdasarkan hasil penelitian dengan melakukan wawancara dengan petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo yang menjadi Panitia Ajudikasi PTSL dan hasil wawancara dengan Pokmas

Desa Banjaroyo, penulis membagi kendala atau hambatan dalam program PTSL di Desa Banjaroyo menjadi 2, yaitu:

a. Kendala Teknis

Kendala teknis yang dimaksud dalam hal ini adalah faktor yang bisa menghambat, menghalangi, membatasi sasaran pelaksanaannya, meliputi kendala dari segi waktu, sumber daya manusia, biaya, keadaan lingkungan, dan komunikasi.

1. Kendala Segi Waktu.

Dalam program PTSL ini dalam tahap perencanaan dan persiapan tentu saja telah ditentukan berapa target bidang yang akan disertifikatkan dan berapa waktu yang dibutuhkan. Kecamatan Kalibawang menargetkan 5000 bidang tanah yang akan disertifikatkan, di dua desa yang menjadi target lokasi PTSL 2018 yaitu Desa Banjaroyo dan Desa Banjarasri. Di Desa Banjaroyo ditargetkan 4330 bidang tanah harus sudah bersertifikat pada tahun 2018, sedangkan di Desa Banjarasri hanya ditargetkan 670 bidang tanah harus sudah bersertifikat pada tahun 2018. Semakin banyak bidang tanah yang menjadi target untuk disertifikatkan kemungkinan besar membutuhkan waktu yang sangat lama.

Petugas dari Kantor Pertanahan yang ditunjuk sebagai Panitia Ajudikasi, memiliki tugas harian di Kantor Pertanahan yang juga harus segera diselesaikan. Oleh karena itu Petugas Kantor Pertanahan harus dapat membagi waktu untuk pelaksanaan tugasnya di Kantor dan di Desa Banjaroyo sebagai panitia PTSL. Dari hasil kesepakatan Panitia PTSL, setiap hari Kamis Petugas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo yang ditunjuk sebagai Panitia

Ajudikasi, mendatangi tempat yang menjadi *base camp* Program PTSL di Desa Banjaroyo, jarak tempuh dari Kantor Pertanahan ke *base camp* tersebut memakan waktu kurang lebih 1,5 (satu setengah) jam.

Sedangkan Pokmas atau Kelompok Masyarakat yang menjadi panitia mewakili tiap pedukuhan, pekerjaan sehari-hari mayoritas adalah petani. Dalam membantu petugas Kantor Pertanahan di dalam pemberkasan Program PTSL ini dilakukan setelah pulang dari bertani, yaitu pada siang hari atau sore hari, dan sering dilakukan sampai malam hari atau hingga pagi hari.

2. Kendala Sumber Daya Manusia.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini sangat membutuhkan peran, serta partisipasi sumber daya manusia yang memadai, baik dari Petugas yang ditunjuk, maupun masyarakat yang akan mengajukan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Fakta di lapangan, kurangnya sumber daya manusia dari masyarakat yang mengajukan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, menyebabkan program tidak berjalan sebagaimana mestinya. Masyarakat yang mengikuti program PTSL banyak yang tidak memiliki kemampuan memadai dalam pengisian formulir. Bahkan ada juga yang tidak dapat mengumpulkan syarat-syarat dengan tertib sesuai dengan ketentuan karena minimnya pengetahuan, termasuk ketidakpahaman membaca surat letter C. Hal ini berdampak pada proses pemberkasan Data Yuridis maupun Data Fisik, karena sangat sedikit yang memiliki kemampuan yang memadai dari pihak masyarakat.

Menurut Bapak Paulus Adi⁷⁷, yang paling sulit adalah pada saat pemberkasan, yaitu pengumpulan Data Yuridis dan Data Fisik yang kemudian diisikan kedalam formulir. Oleh Panitia Ajudikasi, dibentuklah Kelompok Masyarakat (Pokmas) Desa yang berasal dari tokoh pemuda, untuk ikut aktif membantu dalam proses pemberkasan. Pada kenyataannya di lapangan, Kelompok Masyarakat (Pokmas) Desa yang berasal dari tokoh pemuda yang ditunjuk oleh Panitia Ajudikasi hanya mampu mengerjakan 1 wilayah RT (Rukun Tetangga) saja, kemudian menyerah karena merasa tidak memiliki kemampuan yang memadai.

Selain kesulitan dalam hal pemberkasan, pada saat pemetaan bidang tanah Pokmas mengalami kesulitan untuk menentukan letak atau posisi lokasi bidang. Hal ini dikarenakan desa Banjaroyo tidak memiliki peta bidang tanah yang bisa membantu dalam hal pemasangan patok dan pengukuran, sehingga memerlukan waktu lama yaitu sekitar 2 bulan untuk melakukan pemetaan bidang seluruh tanah di Desa Banjaroyo tanpa terkecuali, baik yang sudah bersertifikat maupun yang belum bersertifikat.⁷⁸

3. Kendala Biaya.

Dalam hal pembiayaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, pada saat penyuluhan dan sosialisasi telah diberitahukan kepada masyarakat adanya biaya-biaya yang dibutuhkan. Untuk biaya di Kantor Pertanahan disubsidi oleh APBD, namun biaya-biaya lain yang dibutuhkan diluar biaya di Kantor

⁷⁷ Wawancara dengan Bapak Paulus Adi, Petugas Satuan Yuridis Desa Banjaroyo, 5 Juli 2018

⁷⁸ Lanjutan Wawancara dengan Bapak Paulus Adi, Petugas Satuan Yuridis Desa Banjaroyo, 5 Juli 2018

Pertanahan, akan dikelola oleh Pokmas masing-masing pedukuhan dan ditanggung oleh masyarakat/peserta PTSL.

Biaya yang tidak ditanggung oleh Pemerintah sesuai dengan peraturan yang ada, antara lain meliputi biaya pajak, biaya pengadaan dan pemasangan patok tanda batas, biaya meterai, biaya fotokopi berkas, biaya pengumuman tambahan, biaya administrasi kantor desa, maupun biaya konsumsi. Pada kenyataannya berdasarkan wawancara dengan bapak Paulus Adi, biaya yang paling banyak dikeluarkan adalah biaya konsumsi untuk setiap pertemuan atau pelaksanaan kegiatan program PTSL di lapangan.⁷⁹

4. Kendala Keadaan Lingkungan.

Desa Banjaroyo memiliki luas area sekitar 1873,9292 hektar yang terdiri atas 19 pedukuhan. Desa Banjaroya tidak memiliki Peta Bidang Desa sehingga dengan wilayah desa yang sangat luas dan dengan target bidang tanah yang mencapai 4330 bidang, maka Petugas Yuridis dan Petugas Fisik serta Pokmas Desa kesulitan dan membutuhkan waktu lama untuk menentukan posisi lokasi tanah. Selain itu keadaan geografis Desa Banjaroyo yang merupakan area perbukitan menjadikan sebuah kendala bagi tim satuan Petugas Fisik dalam pengukuran dan pemetaan, medan yang curam dan terbelah sulit sehingga dalam melakukan tugas harus ekstra hati-hati.⁸⁰

⁷⁹ Lanjutan Wawancara dengan Bapak Paulus Adi, Petugas Satuan Yuridis Desa Banjaroya, 5 Juli 2018

⁸⁰ Wawancara dengan Bapak Hendri Kusuma, Petugas Pengukuran Bidang Tanah PTSL PT.EKSA, 23 Juli 2018

5. Kendala Komunikasi.

Kelancaran komunikasi sangat diperlukan guna tersampainya informasi yang benar dan akurat. Melalui penyuluhan dan sosialisasi, komunikasi yang dilakukan diharapkan dapat memberikan informasi yang benar kepada masyarakat tentang program PTSL ini. Namun, terkadang pada saat kegiatan penyuluhan tokoh masyarakat yang seharusnya hadir untuk mengikuti kegiatan penyuluhan, atau masyarakat yang menjadi peserta program PTSL tidak dapat hadir. Beberapa tokoh masyarakat maupun masyarakat yang menjadi peserta program PTSL yang kurang paham atau memiliki pemahaman yang keliru mengenai PTSL menyebabkan terjadinya kontra atau tidak setuju dengan program PTSL.⁸¹

Beberapa masyarakat menganggap program PTSL ini gratis. Padahal dalam kegiatan penyuluhan disampaikan bahwa biaya-biaya yang ditanggung oleh APBD hanyalah biaya untuk pendaftaran di Kantor Pertanahan. Sedangkan biaya-biaya yang timbul di luar Kantor Pertanahan seperti biaya pajak, patok, materai, maupun konsumsi ditanggung oleh masyarakat sebagai peserta program PTSL.

6. Kendala Peserta PTSL sulit untuk hadir dalam pelaksanaan pengukuran bidang

Dalam realita pengukuran dilapangan, terkadang Masyarakat sebagai pihak peserta PTSL ataupun Pokmas Desa yang telah dibentuk tidak bisa hadir atau berhalangan hadir dalam kegiatan pengukuran yang sudah ditetapkan oleh Petugas Pengukur. Hal ini disebabkan oleh berbagai alasan. Pertama, telah turun waris sedangkan pewaris dari bidang tanah tersebut sudah tidak berada di wilayah Desa

⁸¹ Wawancara dengan Bapak Paulus Adi, Petugas Satuan Yuridis Desa Banjaroya, 5 Juli 2018

Banjaroyo, atau tidak dapat diketahui keberadaannya. Kedua, ketika ada kegiatan masyarakat yang bersifat gotong-royong maka peserta PTSL ataupun Pokmas Desa yang pada saat itu seharusnya hadir dalam pengukuran terpaksa absent/tidak datang, karena membantu kegiatan masyarakat yang bersifat gotong-royong tersebut seperti pernikahan, acara duka kematian, kenduren/kumpulan warga untuk mendoakan yang telah meninggal. Hal ini sering terjadi yang menyebabkan pengukuran yang seharusnya dilakukan menjadi tertunda.⁸²

b. Kendala hukum

Kendala hukum yang terjadi berkaitan dengan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu :

1. Kendala Administasi.

Kendala administrasi yang sering dijumpai Panitia Ajudikasi adalah ketika pemberkasan, masih banyak peserta PTSL yang belum melengkapi persyaratan yang dibutuhkan, misalnya foto copy KTP, Kartu Keluarga, atau syarat-syarat lainnya. Seperti kasus yang terjadi, karena pemilik letter C sudah meninggal maka, diperlukan foto copy persyaratan administrasi dari ahli waris, sedangkan keberadaan ahli waris berada di luar desa, atau di luar provinsi atau di luar pulau dan bahkan mungkin di luar negeri. Karena keberadaan ahli waris yang berada di luar desa, maka untuk melengkapi persyaratan dibutuhkan waktu lama. Hal inilah yang menjadi kendala, karena pemahaman dari masyarakat tentang apa yang harus dilakukan terkait kelengkapan administrasi masih kurang, sehingga

⁸² Lanjutan Wawancara dengan Bapak Paulus Adi, Petugas Satuan Yuridis Desa Banjaroyo, 5 Juli 2018

masyarakat tidak segera melengkapi persyaratan yang dibutuhkan maka berakibat menghambat kerja dan target program PTSL.

2. Permasalahan Waris

Permasalahan hukum terkait permasalahan waris ini sebagai contoh kasus adalah: pemilik letter C sudah meninggal, dalam pembagiannya salah satu ahli waris tidak menyetujui pembagian warisan yang dilakukan, sehingga mengancam dan menolak untuk mensertifikatkan tanah milik almarhum. Hal semacam ini bisa menghambat kinerja pelaksanaan PTSL. Salah satu upaya yang dilakukan Panitia Yuridis bersama Pokmas Desa yaitu dengan mendatangi warga yang bermasalah tersebut. Dengan menggunakan metode musyawarah dan duduk bersama, Panitia Yuridis bersama Pokmas Desa menjelaskan kepada seluruh ahli waris mengenai konsekuensi dan tata cara pembagian warisan menurut hukum yang berlaku.

Beberapa contoh kasus, pada akhirnya ahli waris yang semula menolak untuk disertifikatkan tanah milik almarhum, setuju dan mau mengikuti program PTSL. Tetapi tidak semua kasus yang sama dari kendala ini, dapat diselesaikan oleh Panitia Ajudikasi, karena keterbatasan waktu dan tenaga sehingga tidak ikut turun rebug membantu menyelesaikan semua permasalahan sama yang timbul. Walaupun dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 diamanatkan agar Panitia Ajudikasi memfasilitasi penyelesaian sengketa peserta PTSL. Hal ini berakibat pelaksanaan program PTSL tidak bisa dilaksanakan tepat waktu sebagaimana yang telah di rencanakan.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian diatas mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), maka dalam kesempatan ini, Penulis bermaksud untuk memberikan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan sebagai berikut:

1. Bahwa pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah salah satu kegiatan pemerintah sesuai dengan NAWACITA dibidang agraria yaitu pendaftaran tanah yang berupa sertifikasi tanah secara massal dalam rangka membantu seluruh golongan masyarakat dan diharapkan dapat mempercepat proses pemberian jaminan dan perlindungan Hak atas Tanah di seluruh wilayah Indonesia.
2. Bahwa pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Banjaroya Kecamatan Kalibawang Kabupaten Kulon Progo sudah berjalan dengan baik dan masih berjalan (sedang dalam proses penyelesaian) sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017. Hal ini bisa dilihat dari jumlah data dalam tahap pembukuan Hak atas Tanah yang masuk ke Kantor Pertanahan Kulon Progo yaitu 4330 bidang tanah. Walaupun data di Kantor Pertanahan tersebut masih dalam proses atau belum dapat dilakukan penerbitan sertifikat karena masih ada kekurangan Data Yuridis dari peserta PTSL,

tetapi karena sudah masuk dalam Peta Bidang Desa yang dicatatkan di buku tanah Kantor Pertanahan, bisa dikatakan target telah tercapai walaupun belum 100% (seratus persen). Dengan adanya kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap, diharapkan Desa Banjaroyo mempunyai Peta bidang Desa yang terintegritas dengan Kantor Pertanahan.

3. Faktor Penghambat atau Kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap antara lain,
 - a. Kendala teknis, yaitu faktor yang bisa menghambat, menghalangi, membatasi sasaran pelaksanaannya, meliputi kendala dari segi waktu, sumber daya manusia, biaya, keadaan lingkungan, dan komunikasi
 - b. Kendala hukum yaitu keadaan yang membatasi, menghalangi atau mencegah pencapaian sasaran terkait permasalahan hukum meliputi kendala administrasi dan permasalahan warisan.

B. Saran

1. Kantor Pertanahan Kulon Progo khususnya Panitia Ajudikasi harus lebih meningkatkan kinerja dan tugas dalam memberikan informasi pendaftaran tanah, dan tentang syarat-syarat yang harus dilengkapi oleh peserta PTSL. Memaksimalkan kegiatan penyuluhan dan sosialisasi agar tidak terjadi *miss-communication* antara warga yang ikut PTSL dengan perangkat desa. Terlebih mengenai biaya-biaya yang ditanggungkan oleh peserta PTSL harus lebih terperinci dan inten

dalam berkomunikasi. Supaya saat berjalannya kegiatan PTSL tidak terjadi permasalahan terkait keuangan, demi tercapai target yang telah ditentukan.

2. Petugas Ajudikasi harus lebih aktif terutama mengenai pemberian solusi terhadap masalah yang timbul pada saat kegiatan PTSL berlangsung, seperti memberikan solusi bantuan hukum saat warga ada yang berkeberatan untuk dilakukannya pengukuran tanah karena perbuatan hukum waris yang belum selesai.
3. Kantor Pertanahan Kulon Progo diharapkan memberikan pelatihan kepada masyarakat desa yang tergabung dalam Pokmas Desa yang bertugas membantu Panitia Yuridis dalam melaksanakan tugasnya, agar nantinya ketika ada program pendaftaran tanah lagi, masyarakat yang telah dilatih bisa memberikan bantuan kepada mereka yang akan mendaftarkan pertama kali tanahnya.
4. Untuk Masyarakat desa harus lebih aktif lagi ketika ada program-program bantuan Pemerintah untuk kawasan pedesaan, khususnya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap karena program-program tersebut pasti akan berdampak positif terhadap kehidupan masyarakat desa.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2007
- Anita Dewi Anggraeni Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik atas Tanah di Indonesia*, PT. Alumni, Bandung, 2013.
- Arie Sukanti Hutagalung, *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*, Edisi 1, Denpasar, Pustaka Larasan, 2012.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- H.M Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.
- Hermit Herman, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Mandar Maju, Bandung, 2004.
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003.
- Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2006.
- Mhd.Yamin Lubis & Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Bandung, CV.Mandar Maju, 2010.
- Murjiyanti R dan Wibawanti S, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013.
- Tim Penyusun Buku Pedoman Penulisan Tugas Akhir Program Studi S-1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, *Panduan Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*, Yogyakarta, 2012.
- Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, 2016.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, 2010.
- _____, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012.

2. Perundang-undangan

Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

3. Data Elektronik

<http://kabar24.bisnis.com/read/20180323/15/753705/program-prioritas-ini-target-jumlah-sertifikasi-tanah>, Mei. 22, 2018

<https://www.jpnn.com/news/peguyuban-kades-ancam-boikot-program-jokowi-soal-PTSL>, Mei. 22, 2018

<https://news.detik.com/berita-jawa-timur/3437965/tersangka-ott-pungli-pronawarga-sukarela-membayar>, Mei. 22, 2018

<https://jogja.antaranews.com/berita/354302/bpn-kulon-progo-targetkan-20200>. Mei. 23, 2018

<https://ejournal.iain-tulungagung.ac.id/index.php/ahkam/article/view/683/494>
“Kajian Kritis Hukum Pertanahan Dalam Perspektif Fikih”, Juli 28, 2018

<https://jurnal.uns.ac.id/repertorium/article/view/17664/14086>, “Implementasi Asas Akuntabilitas Dalam Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”, Auliyaa Martati, September 15, 2018

4. Makalah

Hairan, "*Pendaftaran Tanah Dalam Sertifikasi Hak Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*", Makalah disampaikan di Fakultas Hukum Universitas Mulawarman. Kalimantan Timur, pada tanggal 5 Februari 2012.

LAMPIRAN-LAMPIRAN



PEMERINTAH KABUPATEN KULON PROGO
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU
Jl. Perwakilan No. 1, Wates, Wates, Kulon Progo Telp./Fax 0274-774402, 0274-775208
Website: dpmp.kulonprogokab.go.id Email : dpmp@kulonprogokab.go.id

SURAT KETERANGAN / IZIN

Nomor : 070.2 /00631/VII/2018

Memperhatikan : Surat dari UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA YOGYAKARTA NOMOR 245/DEK/70/SR/Div.URT/TU/H/VI/2018, TANGGAL : 28 JUNI 2018, PERIHAL IZIN PENELITIAN

Mengingat : 1. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 61 Tahun 1983 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pelaksanaan Penelitian dan Pengembangan di Lingkungan Departemen Dalam Negeri;
2. Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 18 Tahun 2009 tentang Pedoman Pelayanan Perizinan, Rekomendasi Pelaksanaan Survei, Penelitian, Pengembangan, Pengkajian dan Studi Lapangan di Daerah Istimewa Yogyakarta;
3. Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor : 14 Tahun 2016 tentang Pembentukan Dan Susunan Perangkat Daerah;
4. Peraturan Bupati Kulon Progo Nomor : 121 Tahun 2016 tentang Standar Pelayanan Pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu..

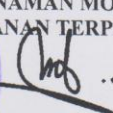
Diizinkan kepada : **BAGUS HAPSORO MUFTI**
NIM / NIP : **11410070**
PT/Instansi : **UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA YOGYAKARTA**
Keperluan : **IZIN PENELITIAN**
Judul/Tema : **IMPLEMENTASI PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 12 TAHUN 2017 TENTANG PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK LENGKAP { PTSL } DI DESA BANJAROYO KECAMATAN KALIBAWANG KABUPATEN KULON PROGO**

Lokasi : **DESA BANJAROYO KECAMATAN KALIBAWANG KABUPATEN KULON PROGO**

Waktu : **28 Juni 2018 s/d 31 Juli 2018**

1. Terlebih dahulu menemui/melaporkan diri kepada Pejabat Pemerintah setempat untuk mendapat petunjuk seperlunya.
2. Wajib menjaga tata tertib dan mentaati ketentuan-ketentuan yang berlaku.
3. Wajib menyerahkan hasil Penelitian/Riset kepada Bupati Kulon Progo c.q. Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Kabupaten Kulon Progo.
4. Izin ini tidak disalahgunakan untuk tujuan tertentu yang dapat mengganggu kestabilan Pemerintah dan hanya diperlukan untuk kepentingan ilmiah.
5. Apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan menjadi tanggung jawab sepenuhnya peneliti
6. Surat izin ini dapat diajukan untuk mendapat perpanjangan bila diperlukan.

Ditetapkan di : **Wates**
Pada Tanggal : **03 Juli 2018**

KEPALA
DINAS PENANAMAN MODAL
DAN PELAYANAN TERPADU

AGUNG KURNIAWAN, S.IP., M.Si
Pembina Utama Muda; IV/c
NIP. 19680805 199603 1 005

Tembusan kepada Yth. :

1. Bupati Kulon Progo (sebagai Laporan)
2. Kepala Bappeda Kabupaten Kulon Progo
3. Kepala Kesbangpol Kabupaten Kulon Progo
4. Kecamatan Kalibawang
5. Kepala desa Banjaroyo
6. Yang bersangkutan
7. Arsip



UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA FAKULTAS HUKUM

Jl. Tamansiswa 158 PO BOX 1133 Yogyakarta 55151; Telp. (0274) 379178, Fax. (0274) 377043
e-mail: fh@uii.ac.id, Website: www.uui.ac.id

Nomor : 23/Dek/70/SR/Div.URT/TU/H/VI/2018
Hal : Ijin Penelitian

4 Juni 2018 M
19 Ramadhan 1439 H

Kepada Yth :
Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta
Cq. Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik D.I. Yogyakarta
Jl. Jend. Sudirman No. 5
di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Dengan hormat, kami beritahukan bahwa sebelum mengakhiri kuliah di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, setiap mahasiswa diwajibkan membuat karya ilmiah yang berwujud skripsi.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas mahasiswa kami :

Nama : Bagus Hapsoro Mufti
No. Mahasiswa : 11410070
Program Studi : Ilmu Hukum
Alamat : Bausasran DN III/700 Yogyakarta
No. Telp. : 085268116129
Dosen Pembimbing : Mukmin Zakie, S.H., M.Hum., Ph.D

Bermaksud mohon keterangan/data-data pada Jawatan/Lembaga yang berada di wilayah yang Bapak/Ibu pimpin, untuk menyusun skripsinya dengan judul : "Implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Banjaroyo, Kecamatan Kalibawang, Kabupaten Kulon Progo."

Dalam penyusunan skripsi tersebut, mahasiswa kami akan mengadakan penelitian di: Badan Pertanahan Nasional Kulon Progo dan Desa Banjaroyo Kecamatan Kalibawang Kabupaten Kulon Progo.

Sehubungan dengan kelancaran dan legalitas penelitian tersebut disyaratkan adanya persetujuan/ijin dari instansi yang Bapak/Ibu pimpin, besar harapan kami Bapak/Ibu dapat memberikan ijin kepada mahasiswa tersebut.

Perlu kami beritahukan pula, bahwa hasil karya ilmiah tersebut semata-mata bersifat dan bertujuan keilmuan, tidak disajikan kepada pihak luar.

Atas perhatian dan kerja sama Bapak/Ibu kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.



Dekan,

Dr. Aunur Rofiq Faqih, S.H., M.Hum.
NIP. 844100101



Ijin Penyelenggaraan Prodi
Surat No. : 7263/D/T/K-V/2011



TÜVRheinland®
Precisely Right.
Standard Certificate Registr ISO 9001:2008
No. 01 100 096609



BAA-PT
Status Akreditasi A
SK:078/SK/BAN-PT/Akred/S/III/2014



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KULON PROGO**

Jl. Kawijo, Pengasih, Kulon Progo Telp./Fax. (0274) 773310 Kode Pos 55652
<http://kab-kulonprogo.bpn.go.id> email : kab-kulonprogo@bpn.go.id

**KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN KULON PROGO
NOMOR : 23/KEP-34.01/I/2018**

TENTANG

**SUSUNAN PANITIA AJUDIKASI, SATUAN TUGAS FISIK, SATUAN TUGAS YURIDIS,
PETUGAS PENYULUH, PETUGAS PEMBANTU FISIK, DAN PETUGAS PEMBANTU
YURIDIS SERTA PETUGAS PELAPORAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
LENGKAP DESA HARGOMULYO, DESA KALIREJO KECAMATAN KOKAP, DESA
SENTOLO KECAMATAN SENTOLO, DESA DONOMULYO KECAMATAN NANGGULAN,
DESA HARGOTIRTO, DESA HARGOWILIS, DESA HARGOREJO KECAMATAN KOKAP,
KELURAHAN WATES KECAMATAN WATES, DESA BANJAROYA, DESA BANJARASRI
KECAMATAN KALIBAWANG, DESA PAGERHARJO, DESA NGARGOSARI KECAMATAN
SAMIGALUH**

KABUPATEN KULON PROGO TAHUN 2018

- Menimbang : a. bahwa untuk memenuhi ketentuan Pasal 8 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Kepala Kantor perlu membentuk dan menetapkan Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Satuan Tugas Fisik dan Satuan Tugas Yuridis;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo tentang Susunan Panitia Ajudikasi, Satuan Tugas Fisik, Satuan Tugas Yuridis, Petugas Penyuluh, Petugas Pembantu Fisik, dan Petugas Pembantu Yuridis serta Petugas Pelaporan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Desa Hargomulyo, Desa Kalirejo Kecamatan Kokap, Desa Sentolo Kecamatan Sentolo, Desa Donomulyo Kecamatan Nanggulan, Desa Hargotirto, Desa Hargowilis, Desa Hargorejo Kecamatan Kokap, Kelurahan Wates Kecamatan Wates, Desa Banjaroya, Desa Banjarasri Kecamatan Kalibawang, Desa Pagerharjo, Desa Ngargosari Kecamatan Samigaluh Kabupaten Kulon Progo Tahun 2018.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
2. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916);
3. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 5038);



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KULON PROGO**
Jl. Kawijo, Pengasih, Kulon Progo Telp./Fax. (0274) 773310 Kode Pos 55652
<http://kab-kulonprogo.bpn.go.id> email : kab-kulonprogo@bpn.go.id

**KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN KULON PROGO
NOMOR : 24/KEP-34.01/I/2018**

**TENTANG
PENUNJUKKAN PETUGAS PELAKSANA ENTRY DAN CETAK SURAT UKUR
SPASIAL, TEKSTUAL, BUKU TANAH/SERTIPIKAT, DAN JAHIT SERTIFIKAT
KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KULON PROGO TAHUN 2018**

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KULON PROGO

- Membaca** :
1. Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) Tahun Anggaran 2018 Nomor SP DIPA-056.01.2.506361/2018 tanggal 05 Desember 2017;
 2. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo Nomor 22/KEP-34.01/I/2018 tanggal 02 Januari 2018 tentang Penetapan Lokasi pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
 3. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo Nomor 23/KEP-34.01/I/2018 tanggal 02 Januari 2018 tentang Susunan Panitia Ajudikasi, Satuan Tugas Fisik, dan Satuan Tugas Yuridis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Desa Hargomulyo, Desa Kalirejo Kecamatan Kokap, desa Sentolo Kecamatan Sentolo, Desa Donomulyo Kecamatan Naggulan, Desa Hargotirto, Desa Hargowilis, Desa Hargorejo Kecamatan Kokap, Kelurahan Wates Kecamatan Wates, Desa Banjoraya, Desa Banjarasri Kecamatan Kalibawang, Desa Pagerharjo, Desa Ngargosari Kecamatan Samigaluh Kabupaten Kulon Progo Tahun 2018.
- Menimbang** :
- a. bahwa dalam rangka kelancaran Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo perlu segera ditunjuk Petugas Entry dan Cetak Surat Ukur Spasial, Tekstual, Buku Tanah/Sertipikat dan Jahit Sertifikat;
 - b. bahwa nama-nama tersebut dalam lampiran Surat Keputusan ini dipandang cakap dan mampu melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam huruf b;
 - c. bahwa penunjukkan nama-nama sebagaimana tersebut di atas perlu dituangkan dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo.
- Mengingat** :
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
 2. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916);

