



Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Sebagai Kesejahteraan Masyarakat

Siti Nurhayati¹, Onny Medaline², Ayumi Kartika Sari³,
Ilmu Hukum, Universitas Pembangunan Panca Budi
sitinurhayati@dosen.pancabudi.ac.id¹

ABSTRAK

Masalah pertanahan saat ini sangat menyangkit konflik ketidakpastian pada kepemilikan tanah termasuk masalah kesejahteraan masyarakat yang rendah ekonominya menyebabkan kurangnya kesadaran untuk melakukan legalitas terhadap hak kepemilikan tanah. Oleh karena itu, secara fundamental program PTSL ini diharapkan dapat mensejahterakan masyarakat desa dengan memberikan pengakuan hak atas tanah yang dimiliki masyarakat baik secara pribadi, Negara, dan tanah milik umum yang pemanfaatannya untuk memenuhi kepentingan masyarakat. Pokok pembahasannya adalah bagaimana pengaturan hukum PTSL dan bagaimana kebijakan PTSL. Hasil yang diharapkan dalam penelitian ini memberi gambaran bahwa pencapaian dari program PTSL akan memberikan dampak terhadap kepastian hukum.

Keyword : PTSL, Kepastian Hukum, Kesejahteraan Sosial

PENDAHULUAN

Dalam konteks yang lebih luas bagi pendaftaran tanah ini selain memberikan jaminan kepada kepastian hukum dan memberikan informasi mengenai suatu bidang tanah baik penggunaannya, pemanfaatannya maupun informasi mengenai untuk apa tanah itu sebaiknya dipergunakan, demikian pula informasi mengenai kemampuan apa yang terkandung di dalamnya dan demikian pula informasi mengenai bangunannya sendiri, harga bangunan dan tanahnya dan pajak yang ditetapkan untuk tanah/bangunannya. Tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan mata pencaharian bagi manusia sehingga menjadi kebutuhan yang paling mendasar, dengan keyakinan betapa sangat dihargai dan bermanfaat tanah untuk kehidupan manusia, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan. Manusia hidup dan berkembang serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Tanah yang merupakan salah satu sumber daya alam penghasil barang dan jasa serta berperan penting sekali bagi penghidupan dan kehidupan manusia, bahkan menentukan peradaban suatu bangsa. Peradaban itu akan berlangsung kebesarannya selama bangsa itu menggunakan tanah dan sumber daya alam lainnya secara bijaksana. Menteri Agraria dan Tata Ruang melakukan Program Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), sesuai dengan perencanaan yang tertuang dalam Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan PTSL yang diharapkan dapat membantu masyarakat untuk mendapatkan hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam suatu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Objek PTSL ini meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik yang belum bersertifikat ataupun yang bersertifikat (tetapi belum terpetakan) sehingga tercipta peta lengkap. Tahapan percepatan pelaksanaan PTSL berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata



Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Pasal 3 yaitu penetapan lokasi kegiatan Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, pembentukan Panitia Ajudikasi Percepatan, pengumpulan data fisik dan data yuridis bidang tanah, pembuktian hak serta pembukuan Hak Atas Tanah, dan penerbitan sertifikat hak atas tanah bagi yang memenuhi syarat

TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah berawal dari fungsinya sebagai suatu *fiscal cadaster*, setelah itu dengan pentingnya akan kepastian hak dan kepastian hukum menyebabkan pendaftaran tanah menjadi suatu *legal cadstre*. Pendaftaran tanah yang merupakan *fiscal cadaster*, yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah, dalam rangka memenuhi kepentingan Negara sendiri, yaitu untuk kepentingan pemungutan pajak tanah.

Secara terminology pendaftaran tanah berasal dari kata *cadaster*, suatu istilah teknis untuk suatu *record* atau rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin yaitu *capistratum* yang berarti suatu *register* atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi. *Cadastre* berarti *record* pada lahan-lahan, atau nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. *Cadaster* dapat diartikan sebagai alat yang tepat untuk memberikan suatu uraian dan indentifikasi tersebut serta sebagai rekaman berkesinambungan dari hak atas tanah.

Ruang Lingkup dan Tujuan Program PTSL

Didalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap disebutkan bahwa ruang lingkup Menteri ini adalah :

Pasal 3 :

(1) Ruang lingkup Peraturan Menteri ini meliputi :

- a. Penyelenggaraan PTSL;
- b. Pelaksanaan kegiatan PTSL;
- c. Penyelesaian kegiatan PTSL; dan
- d. Pembiayaan

Sedangkan untuk maksud dan tujuannya terdapat di dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang menjelaskan bahwa Peraturan Menteri ini dimaksudkan sebagai pedoman pelaksanaan kegiatan PTSL yang dilaksanakan demi desa di wilayah kabupaten dan demi kelurahan di wilayah perkotaan yang meliputi semua bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Dan bertujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi Negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.



METODE PENELITIAN

Metode Penelitian Penelitian pada hakekatnya adalah rangkaian kegiatan ilmiah. Oleh karena itu, penelitian harus menggunakan metode – metode ilmiah untuk menggali dan memecahkan permasalahan atau untuk menemukan sesuatu kebenaran dari fakta – fakta yang ada. Penelitian ini tidak mungkin dilakukan dengan serta – merta dan sekali jadi. Penekanan pada aspek proses dari suatu penelitian akan lebih menonjolkan dimensi metodologi, yaitu dengan cara apa atau bagaimana peneliti melakukan kegiatan meneliti.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan analisis metode kualitatif yang tidak mendasarkan penelitiannya pada pengumpulan data dari lokasi yang luas dengan respon yang banyak dan dengan keterangan jawaban yang banyak, namun tidak demikian tetapi ukurannya berdasarkan kenyataan yang bersifat global (umum). Sehingga walaupun lokasinya terbatas, respondennya sedikit, jika data-data yang didapat itu kenyataan yang berlaku, maka data-data tersebut sudah cukup membuktikan kebenarannya. Adapun pengambilan kesimpulan dalam penelitian ini memakai metode induktif, merupakan metode penarikan kesimpulan dari suatu hal yang bersifat khusus ke umum.

HASIL PENELITIAN DAN DISKUSI

Hasil Penelitian

Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, telah dijelaskan bahwa pendaftaran tanah adalah upaya yang diadakan pemerintah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dibidang hak-hak atas tanah. Pendaftaran tanah akan menghasilkan kepastian bukti hak atas tanah yang merupakan alat yang mutlak ada, sebagai dasar status kepemilikan tanah.

Pada prinsipnya pendapat tersebut sejalan dengan pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 PP No.24 Tahun 1997 yakni :

“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 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”

Berdasarkan konstitusional yang tersurat dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 ditegaskan, bahwa Indonesia adalah Negara hukum. Konsekuensi logis dari suatu Negara hukum yaitu setiap aktivitas, tindakan dan perbuatan harus sesuai dengan norma hukum. Sehubungan dengan hal ini, maka keabsahan penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia bila mana dilaksanakan menurut ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, pelaksanaan pendaftaran tanah di dasarkan pada ketentuan hukum yang diatur dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945, Bumi, Air, dan Kekayaan Alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Aplikasi dari norma hukum yang termuat dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 adalah dengan di undangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Pada Pasal 19 ditegaskan, bahwa :



- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- b. Pendaftaran tanah tersebut dalam ayat (1) Pasal 33 ini, yaitu :
 1. Pengukuran, pemetaan dan pembukaan tanah,
 2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut,
 3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- c. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas social ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut Pertimbangan Menteri Agraria.
- d. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat (1) di atas dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya-biaya tersebut.

Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tanah tersebut meliputi :

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

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menjelaskan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Selanjutnya Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan

Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat



PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya. Tujuannya untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak Atas Tanah masyarakat berlandaskan asa 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.

Diskusi

Untuk kebijakan dan solusi yang diberikan oleh pihak BPN Kota Medan terhadap masalah dan hambatan yang terjadi selama pelaksanaan program percepatan PTSL sudah baik, bisa dilihat dari solusi yang diberikan dapat mengurangi atau meminimalisir hambatan yang terjadi, sehingga target tetap bisa terlaksana. Sebaiknya BPN Kota Medan melakukan evaluasi-evaluasi terhadap pelaksanaan program percepatan PTSL setiap tahunnya, agar masalah yang sama tidak terulang di periode selanjutnya

KESIMPULAN

Bahwa secara umum pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Medan dalam pelaksanaannya sudah dapat berjalan dengan baik, meskipun di lapangan masih dijumpai beberapa hambatan atau kendala, seperti : banyaknya pemilik tanah yang tidak berada ditempat, kurangnya kesadaran masyarakat untuk mengikuti program PTSL ini, dan kendala petugas PTSL dalam menentukan batas tanah yang akan diukur. Dari segi sumber daya manusia, berdasarkan kualitas dan kuantitas para petugas program PTSL harus dituntut untuk kerja lebih giat lagi dalam menyelesaikan berkas. Berdasarkan kuantitas, di daerah-daerah terpencil atau pinggiran, petugas yang melaksanakan program PTSL ini masih sangat terbatas jumlahnya. Masih banyaknya tanah ulayat atau tanah adat di daerah pinggiran, yang hak atas tanahnya adalah hak ulayat. Terhadap perencanaan target bidang yang tidak terpenuhi, dilakukan pemindahan perencanaan target bidang ke daerah yang masyarakatnya memiliki antusias lebih tinggi. Untuk perencanaan target bidang yang tidak memenuhi target atau tidak selesai, maka dilakukan pengembalian sisa anggaran yang tidak terpakai kembali kepada pemerintah. Sehingga anggaran terhadap program percepatan PTSL ini jelas. Untuk bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dilakukan dan diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah, maka dapat mengikuti program PTSL selanjutnya dengan ketentuan pada lokasi tersebut ditetapkan kembali sebagai lokasi PTSL dan data fisik maupun data yuridis tidak mengalami perubahan.

REFERENSI

- AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mamdar Maju, Bandung, 1999, hlm 37
- A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP.No.24/1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah PP.37 Tahun 1998)*, Cetakan Pertama, Bandung: CV. Mandar Maju, 1999, hlm. 18-19



- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Jakarta, Djambatan, 2007, hlm 72
- Hadi Setia Tunggal, *Pendaftaran Tanah Beserta Peraturan Pelaksanaannya*, Jakarta, Harvindo, 1981, hlm 6
- Harsono, B. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta, Djamban, 2003.
- M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007, hlm 101
- Moh. Hatta, *Bab-bab Tentang Perolehan dan Hapusnya Hak Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, 2014. hlm.38
- Istiqamah, “Tinjauan Hukum Legislasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepemilikan Tanah”. *Jurisprudentie*. Vol.5. 1, Juni 2018, Hlm. 227-228
- Ana Silviana, “*Sinden Betapa Metode Menuju Tertib Administrasi Bidang Pertanahan (Studi di Desa Trisari Kecamatan Gabug Kabupaten Grobongan)*”, *Masalah-masalah hokum*, Jilid 47 No 3, Juli 2018, hal 292
- Dian Aries Mujiburohman, “*Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Bhumi* Vol. 4 No.1, Mei 2018, Hlm 89