

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
DI KABUPATEN SLEMAN BERDASARKAN PERATURAN MENTERI
AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 1 TAHUN 2017**

SKRIPSI



Oleh:

HANIDA GAYUH SAENA

No. Mahasiswa: 14410173

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

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
DI KABUPATEN SLEMAN BERDASARKAN PERATURAN MENTERI
AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 1 TAHUN 2017**

SKRIPSI

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

Yogyakarta



Oleh:

HANIDA GAYUH SAENA

No. Mahasiswa: 14410173

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



**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
DI KABUPATEN SLEMAN BERDASARKAN PERATURAN MENTERI
AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 1 TAHUN 2017**

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk Diajukan
ke Hadapan Penguji dalam Ujian/Pendadaran Skripsi
pada Tanggal 22 Maret 2018

Yogyakarta, 10 Juni 2018

Dosen Pembimbing Skripsi

Masyhud Asyhari, S.H., M.kn

NIK.824100203



**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
DI KABUPATEN SLEMAN BERDASARKAN PERATURAN MENTERI
AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 1 TAHUN 2017**

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian/Pendadaran Skripsi
Pada tanggal 06 Juni 2018 dan dinyatakan **LULUS**

Yogyakarta, 10 Juni 2018

Tim Penguji

Tanda Tangan

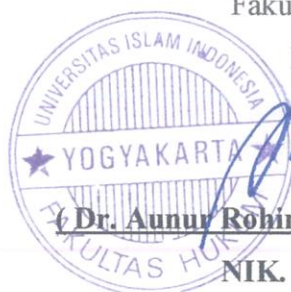
1. Ketua : Mukmin Zakie, S. H., M. Hum., Ph. D.
2. Anggota : Masyhud Asyhari., S. H., M. Kn.
3. Anggota : Dr. Drs. H. Rohidin, S. H., M. Ag.

Mengetahui,

Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

Fakultas Hukum

Dekan



(Dr. Aunur Rohim Faqih, S.H., M.Hum.)

NIK. 84410010

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



Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Hanida Gayuh Saena

No. Mahasiswa : 14410173

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa skripsi dengan judul: **Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017**

Karya Tulis Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran 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 tulis 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 diatas (terutama butir no.1 dan no.2), saya sanggup menerima sanksi, baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti 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 tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun



CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Hanida Gayuh Saena
2. Tempat Lahir : Sleman
3. Tanggal Lahir : 29 Agustus 1996
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Golongan Darah : A
6. Alamat Terakhir : Jalan Agrowisata No 56 Murangan VIII Triharjo Sleman, Sleman
7. *E-Mail* : hanidasaena@gmail.com
8. Identitas Orang Tua/Wali
 - a. Ayah
 - Nama Lengkap : Daru Handoko
 - Tempat, Tanggal Lahir : Sleman, 7 November 1970
 - Pekerjaan : Swasta
 - b. Ibu
 - Nama Lengkap : Suzana Dewi A
 - Tempat, Tanggal Lahir : Banjarnegara, 4 Agustus 1971
 - Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil
9. Riwayat Pendidikan :
 - a. TK IT Nurul Islam 2001-2002
 - b. SD Negeri Medari 2002-2008
 - c. Madrasah Mu'allimaat Muhammadiyah Yogyakarta 2008-2011
 - d. MAN Yogyakarta 1 2011-2014
10. Organisasi :
 - a. OSIS MAN Yogyakarta 1 2011-2013
 - b. KIR LIBA MAN Yogyakarta 1 2011-2013
 - c. Karang Taruna Kyai Morang 2014-Sekarang
11. Hobby : Berfoto

Yogyakarta, 22 Maret 2018
Yang Bersangkutan,

(Hanida Gayuh Saena)
NIM. 14410173

HALAMAN MOTTO

“Fa inna ma’al ‘usri yusra”

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

**“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

Ayah dan Mama tercinta,

Keluarga besar yang selalu mendukung,

Adhika Nandiwardhana,

Serta sahabat-sahabatku,

Yang selalu menemani, mendukung dan membimbing untuk lebih baik

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Alhamdulillahirabbil'alamin, segala puji dan syukur atas segala berkah, rahmat, karunia serta hidayahnya yang telah diberikan Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang. Sholawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada Rasulullah Muhammad SAW. Dan juga berkat semua doa dan dukungan orang-orang yang selalu ada berada di dekat hati penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Tugas Akhir yang berjudul: **“PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KABUPATEN SLEMAN BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 1 TAHUN 2017”** ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Walaupun banyak kesulitan dan hambatan yang tidak ringan telah penulis alami selama proses penyusunan tugas akhir ini, namun akhirnya di balik kesulitan tersebut atas kasih dan sayang-Nya sehingga ada kemudahan yang diberikan kepada penulis oleh Allah SWT. Tugas Akhir ini dapat diselesaikan bukan hanya atas upaya

penulis sendiri, namun juga atas kerja keras pembimbing, serta bantuan dan motivasi teman-teman yang sangat berharga dalam proses penulisan tugas akhir ini.

Untuk itu perkenankan penulis menyampaikan terima kasih kepada mereka yang memberikan perhatian dan bantuan dalam penyelesaian tugas akhir ini:

1. Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang yang senantiasa memberikan perlindungan dan kemudahan dalam segala hal.
2. Bapak Dr. Aunur Rohim Faqih, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn., selaku dosen pembimbing skripsi yang telah berkenan meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, ilmu serta arahan yang konstruktif dengan penuh kesabaran, ketelitian, dan kearifannya.
4. Kedua orang tua penulis Ayahanda Daru Handoko dan Ibunda Suzana Dewi yang selalu memberikan kasih sayang, doa, nasehat kesabaran dan pengorbanan yang begitu luar biasa dalam hidup penulis.
5. Adhika Nandiwardhana, yang selalu mengajarkan bahwa ‘semangat’ itu hanyalah omong kosong belaka, tetapi tetap memberikan semangat dan berpesan untuk jangan lupa tersenyum.
6. Mama Jannatin Aliah dan Papa Nur Agustono mamapapa keduaku tercinta, serta Adikku tersayang tapi menyebalkan Wreyda Wismandaru, M.Athalla Zharief si anak kurus-ku yang ganteng, Thalita Kyla Luthmila

si Ilmuwan Kacang tersayang, serta keluarga besar penulis yang selalu memberikan dukungan, doa, nasehat dan tawa candanya yang berarti bagi penulis.

7. Narasumber terbaik Bapak Wahyu Priyatmo yang telah memberikan kesempatan bertatap muka secara langsung untuk mendapatkan informasi dan telah memberikan banyak ilmu demi kelancaran skripsi penulis.
8. Sahabat terbaik penulis: Amalia Ratna Sari, Atikah Bazdlina, Izzuddin Muhammad, Nurul Fajarini, Zulfa Indraswari, Akbar Prihanjaya, Ni'matus Shalihah yang selalu memberikan dukungan, nasehat, doa dan hiburan kepada penulis.
9. Sahabat-sahabat selama masa perkuliahan di kampus Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia: Nabila Kartika Luthfa, Nasiematul Arifat, Cindy Rahmadani KS, Siti Namira, Novia Larasati, Annisa Amalia, Dian Fudsara yang selalu mendukung, memberikan semangat dan telah memberikan warna-warni di kehidupan perkuliahan bagi penulis.
10. Teman-teman “Super Wacana” penulis: Inka Sukma, Nur Arifah, Axis Shandy, Rohmat Esa Hasan yang banyak wacana main tapi belum ada yang kesampaian.
11. Kepada teman-teman KKN Unit PW-210: Anggie, Putri, Tasya, Zam, Deni, Anggra, Iqbal dan Rizki yang telah mewarnai hidup penulis selama 1 bulan dan setelahnya kebanyakan wacana.

12. Semua pihak yang telah membantu dan memberikan dukungan terhadap skripsi ini yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa hasil penelitian yang sederhana ini masih jauh dari kata sempurna, dan pasti terdapat banyak kekurangan di dalamnya, oleh karena itu dengan kerendahan hati penulis mengharapkan masukan, saran, dan kritik yang membangun dari para pembaca agar hasil penelitian ini dapat lebih bermanfaat dan dapat menambah pemahaman penulis dan pembaca dalam bidang hukum. Penulis ucapkan terimakasih dan permohonan maaf yang tulus kepada berbagai pihak yang telah membantu dan direpotkan penulis selama pengerjaan tugas akhir ini. Semoga kebaikan yang banyak diberikan kepada penulis dibalas oleh Allah SWT.

Yogyakarta, 22 Maret 2018

Penulis,

(Hanida Gayuh Saena)
NIM. 14410173

DAFTAR ISI

Halaman Judul		i
Halaman Pengajuan		ii
Halaman Persetujuan		iii
Halaman Pengesahan		iv
Pernyataan Orisinalitas		v
Curriculum Vitae		vi
Halaman Motto		vii
Halaman Persembahan		viii
Kata Pengantar		ix
Daftar Isi		xiii
Abstrak		xv
BAB I	PENDAHULUAN	
	A. Latar Belakang Masalah.....	1
	B. Rumusan Masalah.....	6
	C. Tujuan Penelitian.....	6
	D. Tinjauan Pustaka.....	7
	E. Metode Penelitian.....	18
	F. Sistematika Penulisan.....	21
BAB II	TINJAUAN UMUM TENTANG PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP	
	A. Pengertian, Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....	23
	B. Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	33
	C. Pembuktian Hak.....	46
	D. Sertifikat sebagai Tanda Bukti Hak.....	48
	E. Hukum Pertanahan dalam Islam.....	56
BAB III	PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS (PTSL) LENGKAP DI KABUPATEN SLEMAN	
	1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Sleman.....	62
	2. Faktor Penghambat atau Kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten	

	Sleman.....	84
BAB IV	PENUTUP	
	A. Simpulan.....	91
	B. Saran.....	92
DAFTAR PUSTAKA		

ABSTRAK

Studi ini bertujuan untuk mengetahui Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Sleman, dengan rumusan masalah yang diajukan adalah bagaimana pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Sleman dan faktor atau kendala apa saja yang menghambat Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Sleman. 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 Wahyu Priyatmo, A.Ptnh selaku ketua tim PTSL di Kabupaten Sleman 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 dari penelitian ini adalah Bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagai upaya terobosan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini diharapkan dapat mempercepat proses pemberian jaminan dan perlindungan Hak atas Tanah di seluruh Indonesia serta salah satu tujuan diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria segera terwujud. Di Kabupaten Sleman, sisa bidang tanah yang belum terdaftar kurang lebih 30% dan diharapkan dapat diselesaikan secepatnya dengan program Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Secara umum pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Sleman dalam pelaksanaannya sudah dapat berjalan dengan baik. Hal ini dapat dibuktikan dengan tercapainya target yang ditetapkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang yaitu 26.000 bidang tanah, meskipun di lapangan masih dijumpai beberapa hambatan atau kendala. Kendala yang dominan adalah terbatasnya tenaga pelaksana dan terbatasnya waktu yang ditentukan.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia dengan tanah adalah dua hal yang tidak bisa dipisahkan, karena kehidupan manusia tidak bisa lepas dari tanah.¹ Tanah merupakan benda yang sangat berharga bagi manusia, karena hampir semua kebutuhan manusia pasti terkait dengan tanah, mulai manusia lahir sampai meninggalpun selalu membutuhkan tanah. Manusia mempunyai hubungan emosional dan spiritual dengan tanah. Tanah tidak hanya semata-mata dipandang sebagai komoditas yang bernilai ekonomis belaka, tetapi hubungan tanah dengan pemiliknya mengandung nilai-nilai budaya, adat, ekonomis, dan spiritual tertentu. Demikian juga bagi pemerintah, setiap pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah pasti membutuhkan tanah.

Kebutuhan masyarakat akan tanah dari hari ke hari terus meningkat, searah dengan lajunya pembangunan di segala bidang yang dilaksanakan oleh Bangsa Indonesia. Dengan demikian fungsi tanahpun mengalami perkembangan sehingga kebutuhan masyarakat akan tanah juga terus mengalami perkembangan yang disesuaikan dengan tingkat kebutuhan yang beranekaragam. Dalam berbagai aspek kehidupan manusia pasti membutuhkan tanah. Begitu pentingnya tanah bagi manusia, dapat dilihat dari kenyataan bahwa manusia tidak mungkin hidup terlepas dari tanah. Berbagai aktivitas, manusia selalu berhubungan dengan tanah dan segala aktivitas

¹ Erna Sri Wibawanti, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, 2013, Liberty, Yogyakarta, hlm.1.

tersebut selalu dilakukan di atas tanah. Manusia berkembang biak hidup serta melakukan segala aktivitas diatas tanah, sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah.

Karena begitu berharganya tanah bagi kehidupan manusia maka seringkali tanah menjadi pemicu timbulnya sengketa dalam masyarakat. Orang akan menggunakan berbagai cara untuk dapat memiliki atau menguasai tanah sekalipun itu dilakukan dengan cara melanggar hukum. Penguasaan tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah, yang sering disebut dengan pendudukan tanah secara liar tidak jarang terjadi dalam masyarakat. Hal ini disebabkan di satu sisi luas tanah semakin terbatas, sedangkan kebutuhan masyarakat akan tanah semakin bertambah.

Kabupaten Sleman adalah salah satu dari lima Kabupaten yang terletak di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Di Kabupaten Sleman terdapat 592.744 bidang tanah termasuk 17.197 bidang tanah kas desa (TKD). Dari keseluruhan bidang tanah yang ada, 76,7% di antaranya (yaitu 455.193 bidang) telah bersertifikat.² Penyerтификаtan tanah berdasarkan data yang ada belum mencapai 100% oleh karena itu masih harus terus dilakukan pendaftaran tanah guna tercapainya kepastian hukum dan mengurangi terjadinya sengketa tanah yang ada. Demi tercapainya kepastian hukum terhadap sebidang tanah yang dimiliki seseorang, maka Pemerintah Pusat dalam Nawacita yang merupakan 9 (sembilan) prioritas yang diutamakan memberikan program yang memudahkan masyarakat dalam pengurusan sertifikat yang merupakan tanda bukti hak dengan mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria

² <http://www.slemankab.go.id/217/pengendalian-pertanahan-daerah.slm/comment-page-3>
diakses pada tanggal 13 November 2017 pada pukul 12.55

dan Tata Ruang/Kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah diseluruh 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 obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilakukan dengan tahapan:

- a. Penetapan lokasi kegiatan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- b. Pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
- c. Penyuluhan;
- d. Pengumpulan dan pengolahan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah;
- e. Pemeriksaan tanah;
- f. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis;
- g. Penerbitan keputusan pemberian Ha katas Tanah;
- h. Pembukuan Hak atas Tanah;
- i. Penerbitan Sertifikat Ha katas Tanah; dan/atau
- j. Penyerahan Sertifikat Hak atas Tanah

Badan Pertanahan Nasional (BPN) meluncurkan program PTSL atau Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Program ini dikabarkan akan mengganti program Prona,

yaitu program sertifikat gratis dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) ke masyarakat. Secara nasional, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/BPN mengusulkan 5 (lima) juta bidang tanah yang akan didata selanjutnya dibuatkan sertifikat gratis oleh masing-masing BPN setempat di daerah. Setelah melalui proses pembahasan anggaran, yang disetujui hanya sekitar 2 juta bidang tanah yang akan diberikan PTSL di tahun anggaran 2017.³ Setiap tahunnya akan mengalami peningkatan jumlah bidang tanah yang menjadi objek PTSL yang disebar diseluruh wilayah Republik Indonesia. Pada tahun 2018 target dari pelaksanaan PTSL adalah sebanyak 7 (tujuh) juta bidang tanah dan pada tahun 2019 kembali meningkat menjadi 9 (sembilan) juta bidang tanah.

Sementara program PTSL ini pendataan dilakukan terpusat di satu desa saja untuk tahun anggaran 2017, berbeda dengan program Prona yang satu tahun anggaran bisa disebar ke beberapa desa, bahkan hingga 10 desa. Pada program Prona, tidak seluruh bidang tanah yang tidak bersertifikat dalam satu desa diberikan bantuan tetapi secara bertahap, sedangkan pada program PTSL, desa yang kena PTSL seluruh tanah daerah tersebut yang belum memiliki sertifikat akan dibuatkan sertifikat.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, Drs. Suwito S.H., M.Kn. memastikan tidak ada biaya apapun dalam proses sertifikat tanah dan proses pengurusan sertifikat tanah tidak dipungut biaya, mulai biaya pendaftaran pengumpulan data yuridis atau pengecekan fisik, pengukuran lahan seluruh biaya ditanggung dari APBN, pemohon hanya dibebankan membeli meterai, tanda batas

³ <http://www.kliknews.id/2017/02/bpn-luncurkan-program-pts1.html> diakses pada tanggal 12 November 2017 pada pukul 05.33

berupa patok patok dan pemberkasan. Serta pada PTSL proses data juga lebih cepat dika data pendaftaran dinyatakan benar dan lengkap, sertifikat dapat langsung diterbitkan kepada pemohon sertifikat.⁴

Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam program PTSL ini menargetkan penyertifikatan kurang lebih sebanyak 6.000 bidang tanah. Sedangkan tahap kedua ada 20.000 bidang tanah dalam proses pendataan pengukuran. BPN Sleman juga melaksanakan program lintas sektor sejumlah 500 bidang tanah yang meliputi sektor pertanian 300 bidang tanah, sektor UKM sebanyak 100 bidang tanah dan sektor nelayan atau perikanan untuk 100 bidang tanah. Sehingga total target yang menjadi sasaran PTSL di Kabupaten Sleman sebanyak 26.000 (dua puluh enam ribu) bidang tanah. Sasaran PTSL di Kabupaten Sleman dibagi menjadi 4 tim Pelaksana PTSL dengan masing-masing tim mengemban sekitar 6.000 (enam ribu) bidang tanah. PTSL perlu menjadi perhatian masyarakat karena memberikan kemudahan dalam pengurusan sertifikat tanah. Kemudahan itu diantaranya tanpa ada pemungutan biaya pendaftaran meski komponen biaya persyaratan seperti pembelian materai, patok tanah, serta biaya perpajakan tanah tetap ditanggung oleh pemohon. PTSL ini juga diharapkan dapat guna menekan potensi sengketa dan konflik pertanahan yang diakibatkan oleh belum jelasnya status kepemilikan/penguasaan atas tanah di mata hukum dapat diminimalisasi.⁵

⁴ <http://www.info-jogja.com/2017/02/proses-pengurusan-sertifikat-melalui.html> diakses pada tanggal 13 November pada pukul 06.15

⁵ <http://www.info-jogja.com/2017/08/ptsl-2017-bpn-sleman-targetkan-6000.html> diakses pada tanggal; 13 November pada pukul 06.19

Dari target sebanyak 26.000 (dua puluh enam ribu) bidang tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sudah bisa menerbitkan 7.800 (tujuh ribu delapan ratus) sertifikat sedang yang lain masih dalam proses pendataan pengukuran. Dalam hal ini banyak factor yang menjadi penyebab atau kendala dalam pelaksanaan PTSL sehingga baru terlaksana sekitar 30%. Oleh karena itu Penulis mengangkat judul Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017. Dengan mengangkat judul tersebut, diharapkan penulis dapat mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah dengan program PTSL dan mengetahui faktor-faktor apa saja yang menjadi penghambat atau kendala dalam pelaksanaan program PTSL, baik kendala hukum maupun kendala teknis.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Sleman
2. Faktor-faktor apa sajakah yang menjadi penghambat atau kendala dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Sleman

C. Tujuan Penelitian

1. Guna mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program PTSL di Kabupaten Sleman
2. Guna mengetahui kendala apa saja yang menghambat terlaksananya program PTSL di Kabupaten Sleman.

D. Tinjauan Pustaka

Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu serangkaian 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.

Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi: pengukuan, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum yang dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/Legal Cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini meliputi kepastian status hak yang di daftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini

menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *Rechts cadaster* adalah *Fiscaal Cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).⁶

Landasan *Legal Cadaster* memberikan suatu penjelasan bahwa yang dimaksud dengan 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.⁷

Penyelenggaraan suatu *legasl cadaster* kepada para pemegang hak atas tanah diberikan surat tanda bukti hak. Pemilikan atas surat tanda bukti hak tersebut, memberikan hak bagi pemegangnya, dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Data yang telah ada di kantor Pelayanan Pendaftaran Tanah mempunyai sifat terbuka bagi umum yang memerlukan. Calon pembeli dan calon kreditor dengan mudah bisa memperoleh keterangan yang diperlukannya untuk mengamankan perbuatan hukum yang akan

⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hlm 2.

⁷ Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafa Media, Yogyakarta, 2014, hlm. 106.

dilakukan, baik yang diperolehnya dari pihak pelayanan pendaftaran tanah maupun dari pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) juga mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, yaitu:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas social ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Ketentuan lebih lanjut pendaftaran tanah menurut Pasal 19 Ayat (1) UUPA diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang diperintahkan disini sudah dibuat, semula adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi dengan disahkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tidak berlakunya lagi Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan dalam Pasal 65 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu “Dengan Berlakunya Peraturan Pemerintah ini, maka Peraturan

Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.” Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disahkan pada tanggal 8 Juli 1997 namun baru berlaku secara efektif mulai tanggal 8 Oktober 1997, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 66. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terdiri atas 10 (sepuluh) bab dan 66 pasal.⁸

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rechtscadaster* (pendaftaran tanah) yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut berupa Buku Tanah dan Sertifikat tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur.⁹

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan hanya sekedar sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 19 UPPA, tetapi lebih dari itu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah program Catur Tertib Pertanahan dan Hukum Pertanahan di Indonesia. Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka (Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997), sedangkan dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menerangkan bahwa pendaftaran tanah bertujuan:

⁸ Urip Santoso, *Loc.Cit.*, hlm. 4.

⁹ Arie S Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, Agustus 2005, hlm 81

- a. 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;
- b. Untuk menyediakann informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk 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 terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pasal 4 Peraturan Pemerintah tersebut juga memberikan aturan terkait tujuan pendaftaran tanah antara lain:

- a. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.
- b. Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
- c. Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib daftar.

System pendaftaran tanah dan pengaturan pada *stelsel publisitas negative*, yang menjadi tolak ukur kepastian hukum bukan pendaftaran tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan menentukan berpindahanya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak menjadikan orang yang memperoleh tanah dari pihak yang berhak, menjadi pemegang haknya yang baru. Dalam system ini berlaku asas yang dikenal sebagai *nemo plus iuris*.¹⁰

¹⁰ Asas ini berasal dari hukum Romawi yang lengkapnya *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipasale habet* artinya orang tidak dapat memindahkan atau melepaskan hak melebihi apa yang dia sendiri milik. data yang disajikan dalam pendaftaran dengan system publikasi negative tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Walaupun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak yang dapat membuktikan bahwa dia adalah pemegang hak yang sebenarnya. Kelemahan system ini oleh negara-negara yang menggunakannya diatasi dengan lembaga "*acquisitie verjaring*"

Sistem publikasi yang digunakan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah *stelsel publisitas negative* (berunsur positif) yang mengandung unsur positif. Sistemnya bukan negative murni karena dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, demikian juga dinyatakan dalam Pasal 23 ayat (2), 32 ayat (2) dan 38 ayat (2).¹¹

Model sistem pendaftaran tanah yang dipergunakan di Indonesia terlihat dari ketentuan hukum yang berlaku (Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997), dengan menunjuk bahwa dokumen formal kepemilikan hak atas tanah sesuai ketentuan hukum tersebut berupa sertifikat hak, maka dapat disimpulkan (sementara) bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia seharusnya mendasarkan pada sistem pendaftaran dengan *stelsel publisitas positif*, bisa dibuktikan dengan adanya ciri atau karakter khas dari sistem pendaftaran tanah tersebut yaitu adanya ciri atau karakter khas dari sistem pendaftaran tanah tersebut atas tanah, dengan seluruh urutan prosedur dan mekanisme yang diatur dalam peraturan perundang-undangan pada sistem pendaftaran tanah lebih dominan model *stelsel publisitas positif*. Penegasan karakter *stelsel publisitas negative* terlihat pada yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI), yang secara tegas

¹¹ Pernyataan tersebut mengandung arti bahwa Pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus berusaha, agar sejauh mungkin dapat disajikan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran. Hingga selama tidak dapat dibuktikan yang sebaliknya, data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran harus diterima sebagai data yang benar. Baik dalam perbuatan hukum sehari-hari, maupun dalam perkara di Pengadilan. Demikian juga data yang dimuat dalam sertifikat hak, sepanjang data tersebut sesuai dengan yang ada dalam buku tanah dan peta pendaftaran. Walaupun demikian, sistemnya juga bukan positif. Dalam sistem positif, data yang disajikan dijamin kebenarannya. Bukan hanya berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, di atas telah dikemukakan bahwa data yang dimuat dalam Register mempunyai daya pembuktian yang mutlak.

menyatakan bahwa pendaftaran tanah kita menganut model *stelsel publisitas negative*. Salah satunya yurisprudensi tersebut dapat dibaca dalam putusan MARI Nomor Reg. 459 K/Sip/1975, tanggal 18 September 1975, menyatakan bahwa:¹² *Stelsel negative* tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolute menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain. Pendaftaran tanah di Indonesia adalah menganut *stelsel publisitas negative*, berkarakter *stelsel publisitas positif*. Karakter positif tersebut dapat dilihat antara lain:

- 1) Adanya panitia pemeriksaan tanah "*barrister and conveyance*" yang disebut panitia A dan B yang tugasnya melakukan pengujian dan penelitian "*examiner of title*". Dari penelitian tersebut maka akan dilakukan pengujian dan menyimpulkan bahwa setidaknya berisi: pertama, lahan atau bidang tanah yang diajukan permohonan pendaftaran adalah dalam keadaan baik dan jelas; kedua, bahwa atas permohonan tersebut tidak ada sengketa dalam kepemilikannya; ketiga, bahwa atas keyakinan panitia permohonan tersebut dapat diberikan; keempat, bahwa terhadap alat bukti yang dijadikan alas hak untuk pengajuan pendaftaran tidak ada orang yang berprasangka dan keberatan terhadap kepemilikan pemohon tersebut. Tujuannya untuk menjamin kepastian hukum tanah yang didaftarkan (pasal 19 UUPA). Boedi harsono menyebut sebagai sistem *negative tendensi positif*.
- 2) Model karakter positif yang terlihat dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, antara lain:

¹² Widhi Handoko, *Loc.cit.*, hlm.109.

- a. PPAT diberikan tugas untuk meneliti secara material dokumen-dokumen yang diserahkan dan berhak untuk menolak pembuatan akta;
 - b. Pejabat yang berwenang (petugas) berhak menolak melakukan pendaftaran jika peilik tidak berwenang mengalihkan haknya;
 - c. Pemerintah menyediakan model-model akta untuk memperlancar mekanisme tugas-tugas PPAT.
- 3) Adanya sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan, sebagai tanda bukti dan alat pembuktian hak kepemilikan atas tanah.

Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa yang mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia adalah Pemerintah. Namun dalam pasal ini tidak menyebutkan instansi pemerintah mana yang mengadakan pendaftaran tanah tersebut, begitu pula di dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 hanya menyebutkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah. Pasal 19 ayat (3) UUPA menyebutkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan mesyarakat, keperluan lalu lintas sosial-ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria. Dalam penjelasan Umum Angka IV UUPA menyatakan bahwa Pendaftaran tanah akan diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan negara dan masyarakat, lalu lintas sosial ekonomi dan kemungkinan-kemungkinannya dalam bidang personel dan peralatanya. Oleh karena itu, akan didahulukan penyelenggaraannya di kota-kota lambat laun meningkat pada kadaster yang meliputi wilayah negara.

Atas dasar ketentuan Pasal 19 ayat (3) UUPA, penyelenggaraan pendaftaran tanah diprioritaskan di daerah perkotaan disebabkan di daerah ini lalu lintas perekonomian lebih tinggi daripada di daerah pedesaan. Selanjutnya, pendaftaran tanah diselenggarakan di daerah pedesaan. Pendaftaran tanah juga bergantung pada anggaran negara, petugas pendaftaran tanah, peralatan yang tersedia, dan kesadaran masyarakat pemegang hak atas tanah.

UUPA menetapkan bahwa bagi rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya pendaftaran tanah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (4) UUPA, yaitu Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran yang termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, Pemerintah tidak mampu membebaskan seluruh biaya pendaftaran tanah yang menjadi kewajiban bagi pemohon pendaftaran tanah, disebabkan oleh keterbatasan dana yang dimiliki oleh Pemerintah. Pemerintah hanya dapat memberikan subsidi biaya pendaftaran tanah kepada pemohon pendaftaran tanah. Contoh pendaftaran tanah yang biayanya disubsidi oleh Pemerintah adalah Proyek Operasi nasional Agraria (PRONA) berdasarkan Keputusan Menteri dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria, dan pendaftaran tanah secara sistematis melalui Ajudikasi.¹³

Dalam hal ini, PRONA menjadi bagian dari Sistem Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang tertuang dalam Pasal 3 ayat (4) Peraturan Menteri

¹³ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, hlm.297

Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016, Percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui:

- a. Program Nasional Agraria/Program Daerah Agraria (PRONA/PRODA);
- b. Program Lintas Sektor;
- c. kegiatan dari Dana Desa;
- d. kegiatan massal swadaya masyarakat; atau
- e. kegiatan massal lainnya, gabungan dari beberapa atau seluruh kegiatan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf d, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 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, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftaran. Dalam kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap selanjutnya disebut PTSL dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara Sistematis Lengkap (PTSL) diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Latar belakang perubahan peraturan tersebut dinyatakan dalam konsiderannya di bawah perkataan “menimbang”, yaitu:

- a. Bahwa Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, belum dapat dilaksanakan karena terdapat hal-hal prinsip dan substantive yang belum diatur;
- b. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Tujuan percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat.

PTSL dilaksanakan untuk seluruh obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, 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 obyek landreform, tanah transmigrasi, dan bidang tanah lainnya.

Dalam hal pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 peserta atau yang dapat mengajukan permohonan pendaftaran tanah meliputi:

- a. Warga Negara Indonesia, bagi perorangan;
- b. Masyarakat yang termasuk dalam Program Pemerintah Bidang Perumahan Sederhana;
- c. Badan hukum keagamaan dan Badan Hukum social yang sesuai antara penggunaan dengan peruntukan tanahnya;
- d. Pegawai Negeri Sipil, Tentara Nasional Indonesia atau Kepolisian Negara Republik Indonesia;
- e. Veteran, Pensiunan Pegawai Negeri sipil, Purnawirawan Tentara Nasional Indonesia, Purnawirawan Kepolisian Negara Republik Indonesia dan Suami/Istri/Janda/Duda Veteran/ Pensiunan Pegawai Negeri Sipil/Purnawirawan Tentara Nasional Indonesia/Purnawirawan Kepolisian Negara Republik Indonesia;
- f. Instansi Pemerintah dan Pemerintah Daerah, untuk melaksanakan tugas dan fungsinya dan tidak bersifat profit;
- g. Nazhir; atau
- h. Masyarakat Hukum Adat.

E. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Penelitian yang dilakukan berupa penelitian hukum yurdis dan empiris

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan normatif-empiris, yaitu sebuah metode penelitian yang dilakukan baik melalui studi kepustakaan maupun studi lapangan. Studi kepustakaan dilakukan dengan mempelajari berbagai peraturan perundang-undangan, literatur, jurnal serta bahan-bahan pendukung lain seperti makalah dan hasil seminar yang berkaitan dengan

permasalahan yang diteliti. Sedangkan studi lapangan dilakukan dengan mengumpulkan dan menganalisis data primer dan data sekunder yang diperoleh secara langsung dari lapangan mengenai objek penelitian.

3. Objek Penelitian

Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Sleman berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017.

4. Subjek Penelitian

Subjek yang akan diteliti adalah:

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman;
- 2) Kepala Kantor Kecamatan Kalasan dan Prambanan;
- 3) Kepala Desa Tirtomartani, Tamanmartani, Bokoharjo, Gayamharjo, Samirejo, Mukirharjo dan Madurejo;
- 4) Masyarakat yang menjadi peserta PTSL

5. Lokasi Penelitian

Penelitian di lakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Kantor Kelurahan/Desa Tirtomartani, Tamanmartani, Bokoharjo, Gayamharjo, Samirejo, Mukirharjo dan Madurejo.

6. Sumber Data Penelitian

Sumber data dalam penelitian ini adalah berupa data primer dan data sekunder.

a. Data primer

Data primer, yakni data yang diperoleh dari penelitian melalui wawancara dengan pihak Badan Pertanahan Nasional Sleman dan beberapa desa yang menjadi obyek Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

b. Data sekunder, yakni data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan sebagai berikut:

- 1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- 3) Buku-buku dan literatur yang mendukung

7. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data dilakukan dengan wawancara dan studi kepustakaan yang dilakukan dengan berikut ini.

a. Wawancara

Wawancara dilakukan dengan cara mengajukan pertanyaan kepada subjek penelitian yang telah ditentukan dalam penelitian ini. Pertanyaan yang diajukan kepada subjek penelitian tersebut dibuat dalam bentuk pedoman wawancara berisi pertanyaan yang akan ditanyakan kepada subjek penelitian.

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan dilakukan dengan cara membaca, mempelajari, serta menganalisis bahan-bahan ilmu hukum yaitu berbagai peraturan perundangan, buku-buku, tulisan ilmiah dan makalah yang berkaitan dengan materi yang.

8. Analisis Data

Data dalam penelitian ini dianalisis secara kualitatif yaitu data sekunder yang berupa teori, definisi dan substansinya dari berbagai literatur, dan peraturan perundang-undangan, serta data primer yang diperoleh dari wawancara, observasi dan studi lapangan, kemudian dianalisis dengan undang-undang, teori dan pendapat pakar yang relevan, sehingga diperoleh suatu gambaran yang jelas dan lengkap sehingga dihasilkan suatu kesimpulan yang dapat dipergunakan untuk menjawab rumusan masalah.

F. Sistematika Penulisan

Penulisan penelitian ini dibagi menjadi empat bab. Adapun urutan dan tata letak masing-masing bab serta pokok pembahasannya adalah sebagai berikut:

Bab I sebagai pendahuluan berisi uraian latar belakang masalah mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah, rumusan masalah, tujuan penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II sebagai tinjauan umum berisi tentang:

- A. Pengertian, Asas-asas, dan Tujuan Pendaftaran Tanah
- B. Kegiatan Pendaftaran Tanah
- C. Pembuktian Hak
- D. Sertifikat sebagai Tanda Bukti Hak
- E. Hukum Pertanahan Dalam Islam

Bab III sebagai pembahasan berisi tentang:

- A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Sleman
- B. Faktor Penghambat atau Kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Sleman

Bab IV sebagai kesimpulan dari permasalahan dalam penulisan ini serta saran-saran yang penulis sampaikan terkait pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Sleman.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH

SISTEMATIS LENGKAP

A. Pengertian, Asas, dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu serangkaian 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.

Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi: pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.¹⁴

¹⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Ctk. Pertama, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, hlm. 287.

Dari pengertian pendaftaran tanah tersebut dapat diuraikan unsur-unsurnya, yaitu:¹⁵

1. 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 diatasnya. 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.

2. 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.

¹⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 12.

Instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Dalam hal ini pemerintah mengadakan program yang berupa Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap guna memberikan jaminan kepastian hukum bagi setiap Warga Negara Indonesia yang obyek pendaftaran tanahnya meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah hak, 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. Hal ini tercantum dalam Pasal 3 ayat (2) Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

Penjelasan Pasal 19 UUPA menyatakan bahwa pendaftaran tanah itu akan dijalankan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat yang bersangkutan. Sedangkan pada memori Penjelasan dari UUPA dinyatakan bahwa Pasal 19 UUPA ditujukan kepada pemerintah, agar melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia yan bertujuan menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechts kadaster*.¹⁶ Pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan.

Pasal 23, 32 dan 38 UUPA menyatakan baha pendaftaran tanah untuk hak-hak itu ditujukan kepada para pemegang hak agar menjadikan kepastian hukum bagi mereka, dalam arti demi kepentingan hukum bagi mereka sendiri, oleh karena pendaftaran atas peralihan, penghapusannya dan pembebanannya, demikian pendaftaran yang pertama kali ataupun pendaftaran karena konveri, ataupun

¹⁶ A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1990, hlm.10.

pembebasannya akan banyak menimbulkan komplikasi hukum jika tidak didaftarkan padahal pendaftaran tersebut merupakan bukti yang kuat bagi pemegang haknya.

Pendaftaran tanah bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum yang dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/Legal Cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini meliputi kepastian status hak yang di daftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *Rechts cadaster* adalah *Fiscaal Cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).¹⁷

Landasan *Legal Cadaster* memberikan suatu penjelasan bahwa yang dimaksud dengan 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.¹⁸

¹⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hlm 2.

¹⁸ Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafa Media, Yogyakarta, 2014, hlm. 106.

Penyelenggaraan suatu *legasl cadaster* kepada para pemegang hak atas tanah diberikan surat tanda bukti hak. Pemilikan atas surat tanda bukti hak tersebut, memberikan hak bagi pemegangnya, dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Data yang telah ada di kantor Pelayanan Pendaftaran Tanah mempunyai sifat terbuka bagi umum yang memerlukan. Calon pembeli dan calon kreditor dengan mudah bisa memperoleh keterangan yang diperlukannya untuk mengamankan perbuatan hukum yang akan dilakukan, baik yang diperolehnya dari pihak pelayanan pendaftaran tanah maupun dari pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Asas merupakan fundamen 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 Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana¹⁹, aman²⁰, terjangkau²¹, mutakhir²² dan terbuka²³.

¹⁹ Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama hak atas tanah.

²⁰ Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

²¹ Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

²² Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan datanya. Dan data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut pula dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal 2 macam asas, yaitu:²⁴

1. *Asas Specialiteit*

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak dan batas-batas tanah.

2. *Asas Openbarrheid (Asas Publisitas)*

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya.

Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertifikat diterbitkan, sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang atau sertifikat yang rusak. Sejalan dengan asas yang terkandung dalam Pendaftaran Tanah, maka tujuan yang ingin dicapai dari adanya pendaftaran tanah tersebut diatur lebih lanjut pada

dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat dan itulah yang berlaku pula pada asas terbuka.

²³ Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

²⁴ *Ibid.*, Hlm. 106.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dinyatakan pendaftaran tanah bertujuan²⁵:

- a. 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. Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan oleh Pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertifikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-Undang.²⁶ Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi:

1. Kepastian status hak yang didaftar

Artinya dengan 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.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya.

3. Kepastian objek hak.

²⁵ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 164.

²⁶ Urip Santoso, *Loc.Cit.*, hlm. 19.

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

- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk 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 terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Program pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan, yaitu Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah, dan Tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan Hidup.

Untuk mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *Rechts Cadaster*. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Terkait dengan tujuan dari pendaftaran tanah diantaranya adalah menjamin kepastian hukum, kepastian hukum yang dijamin disini adalah kepastian hukum tentang:

- 1) letak tanah.
- 2) Batas tanah.

- 3) Luas tanah.
- 4) Status tanah.²⁷

Untuk menjamin kepastian hak dan kepastian hukum apabila tanah sudah dikuasai oleh masyarakat atau badan hukum pemerintah, swasta dan sosial yang waktunya cukup lama, dan tidak ada sanggahan dari pihak lain, berarti tanah itu sudah menjadi tanah negara bebas. Oleh karena itu diperlukan pembuktian tertulis yang diketahui oleh Lurah atau Kepala Desa, dan Camat setempat, sehingga dapat merupakan salah satu alat bukti kepastian hak. Kemudian untuk memenuhi unsur kepastian hukum selanjutnya diperlukan pengumuman di massa media cetak.²⁸

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. Dalam hal ini tujuan PTSL merupakan implementasi dari asas-asas pendaftaran tanah secara umum yang berupa asas sederhana, cepat, terbuka, aman, mutakhir.

B. Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) UUPA, kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah, meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah

²⁷ Mudjiono, S.H., *Hukum Agraria*, Yogyakarta, LIBERTY, 1992, hal. 24.

²⁸ B.F Sihombing, *Evolusi Kebijakan pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, PT Toko Gunung Agung, Jakarta, 2005, hlm. 162.

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

Kegiatan pendaftaran tanah dalam Pasal 19 Ayat (2) UUPA dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

- 1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Opzet atau Initial Registration*).

Yang dimaksud dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendfataran tanah yang belum didaftar berdasarkan Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.²⁹

Keberadaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berusaha memberikan kepastian hukum terhadap pemilik atau yang menguasai tanah untuk melakukan pendaftaran tanah. Hal ini terlihat dengan adanya sistem pendaftaran tanah secara sporadik dan sistem pendaftaran secara sistematis. Pendaftaran tanah yang dilakukan dengan sporadik, pemilik tanah yang aktif untuk melakukan pendaftaran tanah.³⁰

Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan pendaftaran tanah yang melibatkan pemerintah (Badan Pertanahan Nasional) sebagai pelaksana dibantu oleh sebuah panitia independen. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan

²⁹ *Ibid.*, hlm. 32

³⁰ Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, 2014, Thafa Media, Yogyakarta, hlm. 241.

sebagai berikut: 1) Dalam melaksanakan pendaftaran secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh sebuah panitia Ajudikasi³¹ yang dibentuk oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. 2) Susunan Panitia Ajudikasi terdiri atas: (a) Seorang Ketua Panitia merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional; (b) Beberapa orang anggota yang terdiri dari: a) Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah; b) Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah; c) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya. 3) Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan. 4) Dalam melaksanakan tugasnya, Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul dan yuridis dan satuan administrasi yang tugas dan susunannya diatur oleh menteri.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah³² di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, meliputi

³² Objek pendaftaran tanah meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah hak, 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.

pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftaran. Dalam kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap selanjutnya disebut PTSL dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Berdasarkan Pasal 5 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 Susunan Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terdiri dari:

- a. Ketua Panitia merangkap anggota, yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan;
- b. Wakil ketua yang membidangi infrastruktur agraria merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan infrastruktur pertanahan;
- c. Wakil ketua yang membidangi hubungan hukum agraria merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan hubungan hukum pertanahan;
- d. Sekretaris, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan;
- e. Kepala Desa/Kelurahan setempat atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya; dan
- f. Anggota dapat ditambah dari unsu Kantor Pertanahan sesuai dengan kebutuhan.

Pasal 6 Peraturan Menteri tersebut menyatakan bahwa Panitia

Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap memiliki tugas:

- a. Menyiapkan rencana kerja percepatan pendaftaran tanah;
- 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 tanah sesuai dengan aturan yang berlaku;
- d. Memeriksa kebenaran formal Data Fisik dan data Yuridis alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah;
- e. Mengumumkan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah yang sudah dikumpulkan;

- f. Memafisilitasi penyelesaian sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan;
- g. Mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud dalam huruf e yang akan digunakan sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak serta pendaftaran hak;
- h. Menyampaikan laporan secara periodic dan menyerahkan hasil kegiatan kepada Kepala Kantor Pertanahan; dan
- i. Melakukan supervise pelaksanaan dan hasil pekerjaan Satuan Tugas Fisik (Satgas Fisik) dan Satuan Tugas Yuridis (Satgas Yuridis).

Pendaftaran tanah secara umum meliputi: pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya, pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, hal ini termuat dalam Pasal 19 UUPA. Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah, hal ini termuat dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi: 1) pengumpulan dan pengolahan data fisik; 2) pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen. Kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan, termasuk di dalamnya adalah pembuatan peta dasar pendaftarann, penetapan batas bidang-bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah, serta pembuatan Surat Ukur. Pengukuran dan pemetaan dimaksud dilaksanakan bidang demi bidang dengan satuan wilayah desa/kelurahan. Sebelum dilaksanakan pengukuran, batas-batas tanah harus dipasang tanda batas dan ditetapkan batas-batasnya

melalui asas *kontradiksi delimitasi* (dihadiri dan disetujui oleh pemilik tanah yang letaknya berbatasan langsung) dengan bidang tanah dimaksud. Kegiatan tersebut dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, maka diselenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah RI.

Percepatan pelaksanaan PTSL sebagaimana termuat dalam Pasal 3 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 dilakukan dengan tahapan:

- a. Penetapan lokasi kegiatan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
- b. Pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
- c. Penyuluhan;
- d. Pengumpulan dan pengolahan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah;
- e. Pemeriksaan tanah;
- f. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis;
- g. Penerbitan keputusan pemberian Hak atas Tanah;
- h. Pembukuan Hak atas Tanah;
- i. Penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah; dan/atau
- j. Penyerahan sertipikat Hak atas Tanah.

Tahapan tersebut dilaksanakan sesuai dengan subjek, objek, alas hak dan proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Dalam hal ini terjadi beberapa perbedaan tahapan dengan Pasal 3 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017, yaitu:

- 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 Sertipikat Hak atas Tanah; dan
- j. penyerahan Sertipikat Hak atas Tanah.

Perbedaan tahapan tersebut tidak memengaruhi pelaksanaan PTSL karena pada dasarnya esensinya sama yaitu untuk percepatan dalam melakukan pendaftaran tanah secara sistematis dan untuk mendapatkan kepastian hukum serta perlindungan hukum.

Salah satu tahapan dari kegiatan pendaftaran tanah adalah kegiatan pengumpulan data fisik. Pengumpulan data fisik adalah kegiatan mengumpulkan data fisik yang meliputi:³³

- 1) Penetapan batas bidang tanah,
- 2) Pengukuran batas bidang tanah³⁴,
- 3) Pemetaan bidang tanah³⁵,
- 4) Pengumuman data fisik
- 5) Menjalankan prosedur dan memasukkan data dan informasi yang berkaitan dengan data fisik bidang tanah di aplikasi KKP³⁶ (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan) dengan berpedoman kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengukuran dan pemetaan bidang tanah;

³³ Petunjuk Teknis Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap No 01/JUKNIS-300/2016

³⁴ Pengukuran bidang tanah secara sistematis adalah proses pemastian letak batas bidang-bidang tanah yang terletak dalam satu atau beberapa desa/kelurahan atau bagian dari desa/kelurahan atau lebih dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis.

³⁵ Pemetaan bidang tanah adalah kegiatan pengolahan data dan penggambaran hasil pengukuran bidang-bidang tanah dengan suatu metode tertentu pada media tertentu sehingga letak dan ukuran bidang tanahnya dapat diketahui dari media tempat pemetaan bidang tanah tersebut.

³⁶ KKP adalah aplikasi utama dalam menunjang pelaksanaan kewenangan, tugas/fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional berbasis Teknologi Informasi dan Komunikasi yang dibangun/dikembangkan mengacu pada alur, persyaratan, waktu, biaya dan kewenangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah sistematis lengkap berdasarkan Pasal 15 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017, memperoleh biaya yang berasal dari:

- a. Anggaran Pemerintah Pusat (APBN);
- b. Daftar Isian Program Anggaran (DIPA);
- c. Anggaran Pemerintah Daerah (APBD);
- d. Dana desa;
- e. Swadaya masyarakat;
- f. Swasta melalui program *Corporate Social Responsibility (CSR)*;
- g. Dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Pengumpulan data fisik dalam rangka percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap akan optimal hasilnya apabila dalam pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dilaksanakan secara sistematis mengelompok dalam satu wilayah desa/kelurahan lengkap, disamping harus didukung dengan adanya ketersediaan peta dasar pendaftaran tanah.

Setelah melakukan pengumpulan data fisik maka juga dilakukan pengumpulan data yuridis dengan perencanaan tenaga panitia dan Satgas Yuridis berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017, meliputi:

1. Kepala kantor BPN Sleman melakukan inventarisasi jumlah pegawai yang dapat ditetapkan sebagai panitia dan satgas yuridis;
2. Satu panitia dalam PTSL disebut panitia Ajudikasi Percepatan berjumlah 4 orang pegawai BPN ditambah satu dari kelurahan/desa, dan keanggotaannya dapat ditambah sesuai kebutuhan;
3. Untuk pengumpulan data yuridis, Panitia Ajudikasi Percepatan dibantu oleh Satgas Yuridis yang terdiri atas paling sedikit 1

- (satu) orang Pegawai Negeri Sipil BPN dan 1 (satu) orang warga setempat sesuai kebutuhan;
4. Satu Panitia Ajudikasi Percepatan dapat didampingi/dibantu oleh pengumpul data yuridis atau satgas yuridis sesuai dengan volume/target.
 5. Satu orang pengumpul data yuridis mempunyai target sebanyak minimal 15 berkas/bidang dalam satu hari kerja. Di BPN Sleman, satu orang pengumpul data yuridis bisa menyelesaikan 50-100 berkas/bidang;
 6. Pengumpulan dan analisis data yuridis dilesaikan dalam satu tahun anggaran dengan memperhatikan jangka waktu tahapan kegiatan;
 7. Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan menandatangani Surat Keputusan Penetapan Hak dan Surat Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak, Pembukuan Hak dan Penerbitan sertifikat hak tanah berdasarkan pendelegasian kewenangan Keala Kantor Pertanahan;
 8. Sekretaris panitia Ajudikasi Percepatan bertugas melaksanakan tugas administrasi/kesekretariatan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 pengumpulan data yuridis ditentukan dengan adanya inventarisasi data yuridis yang kemudian dikelompokkan ke dalam 4 (empat) kluster, yaitu:

- a. KLUSTER 1 (satu) yaitu bidang tanag yang data yuridisnya memenuhi syarat untuk sampai diterbitkan sertifikat ha katas tanahnya, meliputi:
 - 1) Tanah Milik Adat
 - a) Girik, Pipil, Petuk, *Verponding Indonesia* atau sebutan lain yang sama/berlaku didaerah setempat atas nama peserta PTSL;
 - b) Girik, Pipil, Petuk, *Verponding Indonesia* atau sebutan lain yang sama/berlaku didaerah setempat, bukan atas nama peserta PTSL, maka perlu dilengkapi dengan riwayat perolehan tanahnya berupa bukti peolehan tanah di bawah tangan jika pebuatan hukumnya dilakukan sebelum tahun 1997. Akta Peralihan Hak dibuktikan dengan akta PPAT jika perbuatan hukumnya dilakukan setelah tahun

1997. Akta pembagian/Fatwa/Keterangan Waris, Akta Lelang jika diperoleh melalui lelang;
- c) Girik, Pipil, Petuk, *Verponding Indonesia* atau sebutan lain yang sama/berlaku di daerah setempat, yang dijadikan dasar permohonan engakuan hak harus menunjuk lokasi peserta PTSL, kecuali dalam hal terjadi pemekaran wilayah administrasi pemerintah (desa/kelurahan, kecamatan, kabupaten/kota);
 - d) Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah berlaku terhadap semua permohonan (dokumen yuridis yang lengkap/ tidak lengkap/ tidak ada sama sekali);
 - e) Dalam hal tidak terdapat materai didalam surat pernyataan maka berlaku ketentuan UU No 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai;
 - f) Identitas subyek peserta PTSL memenuhi syarat, yaitu:
 - Perorangan WNI, berupa KTP atau keterangan identitas lainnya;
 - Badan Hukum Sosial keagamaan, berupa Akta Pendirian, Pengesahan Badan Hukum;
 - Instansi pemerintah dan Pemerintah daerah, berupa peraturan perundangan tentang pembentukan instansi pemerintah/pemerintah daerah;
 - Nazir, berupa KTP atau keterangan identitas lainnya dilengkapi Akta Ikrar Wakaf atau akta pengganti akta ikrar wakaf;
 - g) Dikuasai dan dimanfaatkan sendiri oleh pemiliknya, baik langsung maupun tidak langsung;
 - h) Dalam hal tanah yang diajukan merupakan harta bersama yang belum dibagi/dipisahkan dan dimohon oleh salah satu pihak baik dalam masa perkawinan maupun perceraian maka tetap diterbitkan atas nama suami istri;
 - i) Girik, Pipil, Petuk, *Verponding Indonesia* atau sebutan lain yang sama/berlaku di daerah setempat yang dipergunakan sebagai alat bukti PTSL yang menunjuk lokasi berbeda dari obyek PTSL, tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran tanah dan dokumentasi/berkas tersebut harus dikembalikan, dan sebagai pengganti adalah Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah;

- 2) Tanah Negara
 - a) Surat/Dokumen yang menunjukkan bukti penguasaan fisik;
 - b) Surat/dokumen yang menunjukkan bukti penguasaan fisik dilengkapi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah;
 - c) Dalam hal tanah garapan dimanfaatkan oleh pihak lain atas dasar sewa/perjanjian lain harus dibuktikan dengan adanya surat perjanjian sewa/perjanjian lainnya;
 - d) Dalam hal tanah yang dimohon dikuasai bersama maka hak tanah dapat diterbitkan atas nama bersama;
 - e) Tidak termasuk dalam kawasan hutan.
- b. KLUSTER 2 (dua) yaitu bidang tanah yang data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertifikat namun terdapat perkara di Pengadilan. Panitia Ajudikasi melakukan langkah-langkah sebagai berikut:
 - 1) Panitia Ajudikasi Percepatan dapat melakukan pembukuan hak dengan mengosongkan nama pemegang haknya;
 - 2) Panitia Ajudikasi Percepatan menerbitkan sertifikat hak atas tanah setelah ada putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan amar putusannya menyatakan salah satu pihak sebagai yang berhak;
 - 3) Kepala Kantor Pertanahan menandatangani dan menerbitkan sertifikat apabila putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap terbit setelah tahun anggaran kegiatan pendaftaran tanah sistematis berakhir, tanpa mengganti buku tanah yang telah ditandatangani Panitia Ajudikasi.
- c. KLUSTER 3 (tiga) yaitu bidang tanah yang data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertifikat karena:
 - 1) Subyek WNA, Badan Hukum Swasta, subyek tidak diketahui, subyek tidak bersedia mengikuti PTSL;
 - 2) Obyek merupakan tanah P3MB, Prk 5, Rumah Golongan III, oyek Nasionalisasi, Tanah Ulayat, Tanah Absente;
 - 3) Obyek tanah milik adat, dokumen yang membuktikan kepemilikan tidak lengkap, peserta tidak bersedia membuat surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah. Terdapat tanah yang tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertifikatnya dicatat dalam daftar tanah.

- d. KLUSTER 4 (empat) yaitu bilaman suyek dan obyek tidak memenuhi syarat untuk PTSL karena sudah bersertifikat.

Berdasarkan Petunjuk Teknis Nomor 01/JUKNIS-300/2016 tujuan dari pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah secara sistematis lengkap mengelompok dalam satu wilayah desa/kelurahan lengkap diantaranya:

- 1) Waktu pelaksanaan relatif lebih cepat dibandingkan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah secara sporadik;
- 2) Mobilisasi dan koordinasi petugas ukur lebih mudah dilaksanakan;
- 3) Dapat sekaligus diketahui bidang-bidang tanah yang belum terdaftar dan yang sudah terdaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan;
- 4) Dapat sekaligus diketahui bidang-bidang tanah yang bermasalah dalam satu wilayah desa/kelurahan;
- 5) Persetujuan batas sebelah menyebelah (asas *contradictoir delimitatie*) relative lebih mudah dilaksanakan.
- 6) Dapat memperbaiki/melengkapi peta dasar pendaftaran.

Agar Pelaksanaan PTSL dapat berlangsung secara efiseiensi dan efektif, maka Kepala Kantor Pertanahan menetapkan penyebaran target PTSL yang dikonsentrasikan pada beberapa kabupaten/kota dalam satu provinsi secara bertahap, Kepala Kantor Wilayah BPN dapat melakukan mobilisasi/penugasan pegawai dari Kantor Wilayah BPN dan dari Kantor Pertanahan ke Kantor Pertanahan lain dengan memperhatikan dan mempertimbangkan ketersediaan sumber daya manusia yang ada di lingkungan Kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah BPN.

2. Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Pendaftaran yang dilakukan terhadap tanah yang sudah terdaftar. Hal ini disebabkan karena diharuskan data yang mutakhir (data yang sama

dengan di lapangan). Dalam hal ini terjadi perubahan data fisik dan data yuridis. Pendaftaran yang berupa perbuatan hukum harus dilakukan dengan perjanjian dan perjanjian tersebut harus dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kegiatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilakukan dengan jangka waktu 60 (enam puluh) hari, sedangkan untuk pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 dilakukan dengan jangka waktu 14 (empat belas) hari. Hal ini yang menyebabkan PTSL dapat berjalan secara efektif dibanding dengan Pendaftaran Tanah Sistematis. Sedangkan untuk pelaksanaannya, Pendaftaran Tanah Sistematis dilakukan oleh Panitia Ajudikasi sedangkan PTSL dilakukan oleh satgas. Kemudian untuk biaya yang ditanggung pemohon atau peserta Pendaftaran Tanah Sistematis besarnya dan cara pembayaran diatur dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak. Dalam Pelaksanaan PTSL 2017 biaya yang dikeluarkan oleh pemohon atau peserta PTSL hanyalah berupa biaya pemasangan pathok/batas dan biaya administrasi berupa fotokopi, materai, dan alat tulis (jika diperlukan), sedangkan untuk biaya pendaftaran dan pengukuran di tanggung oleh Pemerintah. Biasanya biaya yang ditanggung oleh Pemohon sekitar Rp 147.000 – Rp 159.000. Untuk

pelaksanaan PTSL 2018 Pemerintah mengeluarkan Peraturan Bupati Sleman Nomor 3 Tahun 2018 tentang Pembebanan Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Berdasarkan Pasal 8 Peraturan Bupati Sleman Nomor 3 Tahun 2018 biaya yang ditanggung oleh Pemohon sebesar Rp 150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah). Hal ini membuat masyarakat merasa antusias dengan adanya program PTSL karena biaya yang ditetapkan masih dapat dijangkau oleh masyarakat (peserta PTSL).

C. Pembuktian Hak

Bidang tanah yang tercantum dalam Pasal 19 Peraturan Menteri Nomor 12 Tahun 2017 yang menjadi obyek PTSL merupakan Tanah Negara dapat dibuktikan dengan:

- a. Surat atau dokumen yang menunjukkan bukti penguasaan fisik yang dilengkapi dengan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah;
- b. Surat perjanjian sewa atau perjanjian lainnya, dalam hal tanah garapan dimanfaatkan oleh pihak lain atas dasar sewa atau perjanjian lain; dan
- c. keterangan tanah yang bersangkutan tidak termasuk dalam kawasan hutan.

Apabila tanah yang dimohon dikuasai secara bersama maka Hak atas Tanah dapat diterbitkan atas nama bersama. Dalam hal bidang tanah yang menjadi obyek PTSL merupakan Tanah bekas Milik Adat maka kepemilikannya dibuktikan dengan asli Girik, Pipil, Petuk, Verponding Indonesia atau sebutan lain yang sama atau

berlaku di daerah setempat atas nama subyek atau pihak yang berhak Hak atas Tanah peserta Ajudikasi PTSL. Bukti tersebut merupakan dokumen asli yang diterbitkan sebelum tanggal 24 September 1960, dan bukan hasil fotokopi dan/atau salinan. Apabila bukti tersebut bukan atas nama peserta PTSL maka harus dilengkapi dengan riwayat perolehan tanahnya berupa:

- 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; atau
- d. Akta Lelang apabila diperoleh melalui lelang.

Hal ini dijadikan dasar permohonan pengakuan hak, maka harus dapat membuktikan bahwa bidang tanah dimaksud berada dalam lokasi kegiatan Ajudikasi PTSL, kecuali dalam hal terjadi pemekaran wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan, kecamatan, kabupaten/kota dibuatkan surat keterangan tentang pemekaran wilayah dimaksud. Apabila tidak dapat membuktikan letak bidang tanah, atau ternyata letak bidang tanah berbeda dengan lokasi kegiatan Ajudikasi PTSL maka:

- a. tidak dapat dipergunakan sebagai dasar pendaftaran tanah dan dokumen/berkas tersebut harus dikembalikan kepada pemiliknya;
- b. sebagai penggantinya dapat menggunakan surat pernyataan tertulis tentang penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik.

Dalam hal bukti kepemilikan tanah masyarakat yang tidak lengkap atau tidak ada sama sekali maka dapat dilengkapi dan dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik³⁷ oleh yang bersangkutan.

D. Sertifikat sebagai Tanda Bukti Hak

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang diterapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh Pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, namun dengan satu klausula bahwa hal ini berlaku selama belum berhasil dibuktikan, sebaliknya oleh sementara pihak dinilai dapat melemahkan kedudukan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, akan tetapi dengan adanya Pasal 40 yaitu dengan adanya tenggang waktu 5 tahun untuk mengajukan gugatan maka kepastian itu justru lebih terjamin.³⁸ UUPA tidak

³⁷ Unsur itikad baik terdiri dari kenyataan secara fisik menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah secara turun temurun dalam waktu tertentu dan/atau memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Itikad baik dibuktikan dengan pernyataan pemohon/peserta Ajudikasi PTSL yang menyatakan: a. tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa; dan b. tidak termasuk atau bukan merupakan: 1. aset Pemerintah, Pemerintah Daerah, atau Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah; atau 2. Kawasan Hutan

³⁸ Soejono dan Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah tentang Hak milik, Hak sewa Guna, dan Hak Guna Bangunan*, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta, 1995, hlm. 37.

menyebut nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Baru pada Pasal 13 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat, yaitu salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak, yang berupa sertifikat. Pengertian sertifikasi menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, 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 dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sedangkan pejabat yang menandatangani sertifikat adalah:

- a. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis, sertifikat ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- b. Dalam pendaftaran tanah secara sporadis yang bersifat individual (perseorangan), sertifikat ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- c. Dalam pendaftaran tanah secara sporadis yang bersifat masal. Sertifikat ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan

Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Maksud diterbitkan sertifikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah.

Pihak yang menerima penyerahan sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, adalah:

- a. Untuk hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun yang dipunyai oleh satu orang, sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan oleh olehnya.
- b. Untuk tanah wakaf, sertifikat diserahkan kepada Nadzirnya atau pihak lain yang dikuasakan olehnya.
- c. Dalam hal pemegang hak sudah meninggal dunia, sertifikat diterimakan kepada ahli warisnya atau salah seorang waris dengan persetujuan para ahli waris yang lain.
- d. Untuk hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu

sertifikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.

- e. Untuk Hak Tanggungan, sertifikat diterimakan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

Ada bermacam-macam sertifikat berdasarkan objek pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

1. Sertifikat Hak Milik
2. Sertifikat Hak Guna Usaha
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah negara
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan
5. Sertifikat Hak Pakai atas tanah negara
6. Sertifikat Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan
7. Sertifikat tanah Hak Pengelolaan
8. Sertifikat tanah Wakaf
9. Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun
10. Sertifikat Hak Tanggungan

Sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:³⁹

1. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
2. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan sevara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang

³⁹ Urip Santoso, *Loc.cit.*, hlm 44

bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat. Ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penjabaran dari ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 23 Ayat (2) dan Pasal 38 Ayat (2) UUPA, yang berisikan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negative, yaitu sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, pengadilanlah yang berwenang memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertifikat tersebut tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana mestinya.

Ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mempunyai kelemahan, yaitu negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertifikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat. Untuk menutupi kelemahan dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik sertifikat dari gugatan pihak lain dan menjadikannya sertifikat

sebagai tanda bukti yang bersifat mutlak, maka dibuatlah ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif, yaitu:⁴⁰

1. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
2. Tanah diperoleh dengan iktikad baik;
3. Tanah dikuasai secara nyata;
4. Dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

Untuk dapat diterbitkan sertifikat diperlukan adanya pembuktian hak yang dilanjutkan dengan pembukuan hak. Pembukuan hak dalam Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf hak milik atas satuan rumah susun dilakukan dengan cara didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar. Pembukuan hak dilakukan berdasarkan alat bukti⁴¹ dan berita acara pengesahan⁴². Atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan hak atas bidang tanah:

⁴⁰ *Ibid.*, hlm 45

⁴¹ Untuk keperluan pendaftaran hak; hak atas tanah baru dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan dan asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik; hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang; tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf; hak milik satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan; pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

- a. Yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah menurut ketentuan;
- b. Yang data fisik dan data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap;
- c. Yang data fisik dan/atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang berkebaratan diberitahukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut;
- d. Yang data fisik dan/atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan;

⁴² Berita acara pengesahan dalam pendaftaran tanah secara sistematis diumumkan oleh Kantor Kepala Pertanahan, sedangkan dalam pendaftaran tanah secara sporadis disahkan dengan suatu berita acara yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.

- e. Yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari Pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal yang disengketakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut.

Pendaftaran tanah secara umum dalam hal penerbitan sertifikat dilakukan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah. Jika dalam buku tanah terdapat catatan yang menyangkut data yuridis dan data fisik maka penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikasakan olehnya.

Dalam Pasal 14 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 terhadap 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 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Kemudian di terbitkan Serfikat Hak atas Tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan atau dapat di delegasikan kepada Ketua Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sitematis Lengkap.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017, Penerbitan Sertifikat Hak atas Tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan atau dapat didelegasikan kepada Ketua Panitia Ajudikasi

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diberikan kepada peserta Pendaftaran Tanah

Sistematis Lengkap, meliputi:

- a. Warga Negara Indonesia, bagi perorangan;
- b. Masyarakat yang termasuk dalam Program Pemerintah Bidang Perumahan Sederhana;
- c. Badan hukum keagamaan dan badan hukum social yang sesuai anantara penggunaan dengan peruntukan tanahnya;
- d. Pegawai Negeri Sipil, Tentara Nasional Indonesia atau Kepolisian Negara Republik Indonesia;
- e. Veteran, Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, Purnawirawan Tentara Nasional Indonesia, Purnawirawan Kepolisian Republik Indonesia dan Suami/Istri/Janda/Duda/Veteran/Pensiunan pegawai negeri sipil/Purnawirawan Tentara Nasional Indonesia/Purnawirawan Kepolisian Republik Negara Indonesia;
- f. Instansi Pemerintah dan Pemerintah Daerah, untuk melaksanakan tugas dan tidak bersifat profit;
- g. Nazhir; atau
- h. Masyarakat Hukum Adat.

Dalam hal penerima sertipikat belum mampu melunasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), maka dalam Buku Tanah dan Sertifikat diberi catatan sebagai pajak terhutang dari pemilik tanah yang bersangkutan. Pelaksanaan penerbitan Sertifikat yang terdapat catatan pajak terhutang dari pemilik tanah yang bersangkutan dibuatkan daftar secara periodik untuk setiap bulan dan disampaikan kepada Bupati/Wali Kota. Berdasarkan Pasal 14 ayat (9) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 Penerbitan Sertifikat Hak atas Tanah dilaksanakan dengan syarat sebagai berikut:

- a. Penerima hak menyerahkan surat-surat bukti kepemilikan yang asli;
- b. Penerima hak membuat Surat Pernyataan Bea Perolehan Ha atas Tanah dan Bangunan terhutang yang menjadi warkah Ha atas Tanah yang bersangkutan, dan dicatat dalam Buku Tanah dan Sertifikat Hak atas Tanahnya; dan
- c. Peralihan atau perubahan data Sertipikat Hak atas Tanah hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan dapat membeuktikan bahwa Bea

Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhutang tersebut sudah dilunasinya.

E. Hukum Pertanahan dalam Islam

Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (milkiyah), pengelolaan (tasharruf), dan pendistribusian (tauzi') tanah.⁴³ Dalam studi hukum Islam, hukum pertanahan dikenal dengan istilah Ahkam Al-Aradhi. Pada umumnya para fuqaha (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 semata. Firman Allah SWT (artinya),”Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).” (QS An-Nuur [24]: 42). Allah SWT juga berfirman (artinya),”Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.” (QS Al-Hadid [57] : 2).⁴⁴

Ayat-ayat tersebut menegaskan bahwa pemilik hakiki dari segala sesuatu (termasuk tanah) adalah Allah SWT semata. Kemudian, Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Firman Allah SWT (artinya),”Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu

⁴³ Jamaluddin Mahasari, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, Gama Media, Yogyakarta, 2008, hal. 39.

⁴⁴ <http://herlindahpetir.lecture.ub.ac.id/2012/09/tulisan-menarik-hukum-pertanahan-menurut-syariah-islam/> diakses pada tanggal 18 Februari 2018 pada pukul 20.51 WIB

menguasainya.” (QS Al-Hadid [57]: 7). Menafsirkan ayat ini, Imam Al-Qurthubi berkata, “Ayat ini adalah dalil bahwa asal usul kepemilikan (ashlul milki) adalah milik Allah SWT, dan bahwa manusia tak mempunyai hak kecuali memanfaatkan (tasharruf) dengan cara yang diridhai oleh Allah SWT.”

Dengan demikian, Islam telah menjelaskan dengan gamblang filosofi kepemilikan tanah dalam Islam. Intinya ada 2 (dua) poin, yaitu: Pertama, pemilik hakiki dari tanah adalah Allah SWT. Kedua, Allah SWT sebagai pemilik hakiki telah memberikan kuasa kepada manusia untuk mengelola tanah menurut hukum-hukum Allah. Maka dari itu, filosofi ini mengandung implikasi bahwa tidak ada satu hukum pun yang boleh digunakan untuk mengatur persoalan tanah, kecuali hukum-hukum Allah saja (Syariah Islam). Mengatur pertanahan dengan hukum selain hukum Allah telah diharamkan oleh Allah sebagai pemiliknya yang hakiki. Firman Allah SWT (artinya),”Dan Dia tidak mengambil seorangpun menjadi sekutu-Nya dalam menetapkan hukum.” (QS Al-Kahfi [18]: 26).

BAB III
PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
DI KABUPATEN SLEMAN

Secara Geografis Kabupaten Sleman terletak diantara 110° 33' 00" dan 110° 13' 00" Bujur Timur, 7° 34' 51" dan 7° 47' 30" Lintang Selatan. Wilayah Kabupaten Sleman sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Boyolali, Propinsi Jawa Tengah, sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah, sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Kulon Progo, Propinsi DIY dan Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah dan sebelah selatan berbatasan dengan Kota Yogyakarta, Kabupaten Bantul dan Kabupaten Gunung Kidul, Propinsi D.I.Yogyakarta. Luas Wilayah Kabupaten Sleman adalah 57.482 Ha atau 574,82 Km² atau sekitar 18% dari luas Propinsi Daerah Istimewa Jogjakarta 3.185,80 Km², dengan jarak terjauh Utara – Selatan 32 Km, Timur – Barat 35 Km. Secara administratif terdiri 17 wilayah Kecamatan, 86 Desa, dan 1.212 Dusun.⁴⁵

Kabupaten Sleman keadaan tanahnya dibagian selatan relatif datar kecuali daerah perbukitan dibagian tenggara Kecamatan Prambanan dan sebagian di Kecamatan Gamping. Makin ke utara relatif miring dan dibagian utara sekitar Lereng Merapi relatif terjal serta terdapat sekitar 100 sumber mata air. Hampir setengah dari luas wilayah merupakan tanah pertanian yang subur dengan didukung irigasi teknis di

⁴⁵ <http://www.slemankab.go.id/profil-kabupaten-sleman/geografi/letak-dan-luas-wilayah>
diakses pada tanggal 14 Maret 2018 pada pukul 11.45 WIB

bagian barat dan selatan. Topografi dapat dibedakan atas dasar ketinggian tempat dan kemiringan lahan (lereng).

a. Ketinggian

Ketinggian wilayah Kabupaten Sleman berkisar antara < 100 sd > 1000 m dari permukaan laut. Ketinggian tanahnya dapat dibagi menjadi tiga kelas yaitu ketinggian < 100 m, $100 - 499$ m, $500 - 999$ m dan > 1000 m dari permukaan laut. Ketinggian < 100 m dari permukaan laut seluas 6.203 ha atau 10,79 % dari luas wilayah terdapat di Kecamatan Moyudan, Minggir, Godean, Prambanan, Gamping dan Berbah. Ketinggian $> 100 - 499$ m dari permukaan laut seluas 43.246 ha atau 75,32 % dari luas wilayah, terdapat di 17 Kecamatan. Ketinggian $> 500 - 999$ m dari permukaan laut meliputi luas 6.538 ha atau 11,38 % dari luas wilayah, meliputi Kecamatan Tempel, Turi, Pakem dan Cangkringan. Ketinggian > 1000 m dari permukaan laut seluas 1.495 ha atau 2,60 % dari luas wilayah meliputi Kecamatan Turi, Pakem, dan Cangkringan.

b. Kemiringan Lahan (Lereng)

Dari Peta topografi skala 1 : 50.000 dapat dilihat ketinggian dan jarak horisontal untuk menghitung kemiringan (Lereng). Hasil analisa peta yang berupa data kemiringan lahan digolongkan menjadi 4 (empat) kelas yaitu lereng $0 - 2$ %; $> 2 - 15$ %; $> 15 - 40$ %; dan > 40 %. Kemiringan $0 - 2$ % terdapat di 15 (lima belas) Kecamatan meliputi luas 34.128 ha atau 59,32 % dari seluruh wilayah lereng, $> 2 - 15$ % terdapat di 13 (tiga belas) Kecamatan dengan luas lereng

18.192 atau 31,65 % dari luas total wilayah. Kemiringan lahan > 15 – 40 % terdapat di 12 (dua belas) Kecamatan luas lereng ini sebesar 3.546 ha atau 6,17 % , lereng > 40 % terdapat di Kecamatan Godean, Gamping, Berbah, Prambanan, Turi, Pakem dan Cangkringan dengan luas 1.616 ha atau 2,81 %.⁴⁶

Pada tahun 2017, Kabupaten Sleman merupakan salah satu Kabupaten di DIY yang termasuk dalam program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Dalam program PTSL ini Kabupaten Sleman menargetkan 6.000 bidang tanah yang terletak secara acak di Kecamatan Turi, Tempel, Prambanan dan Kalasan. Hal yang menyebabkan hanya 4 kecamatan yang menjadi target PTSL adalah kesiapan desa dan aparat desa serta didukung faktor penunjang geografisnya. Kemudian pada pertengahan tahun target pelaksanaan PTSL di tambah 20.000 bidang tanah. Sehingga target dari pelaksanaan PTSL di Kabupaten Sleman sebanyak 26.000 bidang tanah. Dalam hal ini, Kecamatan Prambanan berdasarkan topografi-nya merupakan daerah perbukitan yang cukup tinggi dan tingkat kemiringan lahannya tinggi sehingga hal ini dapat mempengaruhi pelaksanaan PTSL, sedangkan Kecamatan Kalasan merupakan daerah relatif datar yang juga akan memberikan implikasi terhadap pelaksanaan PTSL. Oleh karena itu, peneliti akan membahas pelaksanaan Percepatan PTSL di Kabupaten Sleman dan kendala apa saja yang mempengaruhi pelaksanaan PTSL yang kemungkinan dapat ditemukan dengan adanya topografi wilayah obyek PTSL.

⁴⁶ <http://www.slemankab.go.id/profil-kabupaten-sleman/geografi/topografi> diakses pada tanggal 14 Maret 2018 pada pukul 21.41 WIB

1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Sleman

Tahapan pelaksanaan PTSL di Kabupaten Sleman meliputi:

- 1) Persiapan (Sosialisasi dan Penyuluhan, Penetapan lokasi kegiatan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap);
 - a. Sosialisasi dan Penyuluhan

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN Nomor 1 tahun 2017, sosialisasi dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman untuk memberikan informasi akan dilaksanakannya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) kepada masyarakat secara langsung maupun melalui media.

Dalam realitanya, sosialisasi dan Penyuluhan merupakan tahapan pertama yang dilakukan dalam pelaksanaan PTSL. Hal ini dilakukan pada Bulan Juli akhir sampai dengan Agustus yaitu bulan pertama dalam pelaksanaan PTSL Tahun 2017.⁴⁷ Sosialisasi dan penyuluhan di lakukan oleh sebagian tim pelaksana PTSL dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) yang sudah berpengalaman dan dibantu oleh aparat desa serta bagian yang

⁴⁷ Wawancara dengan Wahyu Priatmo, Ketua Pelaksana PTSL Sleman 2017, di BPN Sleman, 06 Februari 2018

menangani PTSL di suatu desa tertentu yang telah dibentuk (panitia PTSL per desa). Sosialisasi dan penyuluhan dilakukan di desa-desa yang sudah menjadi target PTSL dan merupakan obyek pelaksanaan PTSL. Dalam hal ini peneliti mengambil beberapa contoh desa yang menjadi obyek pelaksanaan PTSL di Kabupaten Sleman yaitu Desa Wukiharjo, Madurejo, Gayamharjo, Sambirejo, Bokoharjo, Tamanmartani, dan Tirtomartani. Penyuluhan PTSL ini dilakukan di Balai Desa dengan mengundang seluruh masyarakat yang memenuhi kompetensi subjek PTSL serta melalui beberapa media seperti surat kabar dan internet. Penyuluhan secara umum dilakukan di Balai Desa sedangkan untuk pelaksanaannya dilakukan per kedukuhan atau per desa.

Dalam proses sosialisasi dan penyuluhan, masyarakat sangat antusias dengan diadakannya program PTSL ini. Penyuluhan dilakukan dengan metode diskusi yaitu adanya tanya jawab dari pemberi materi dan masyarakat yang menerima materi. Misalnya masyarakat yang kurang paham terhadap terselenggaranya PTSL, hal-hal yang berkaitan dengan turun waris apa saja syaratnya, hal-hal yang berkaitan dengan konversi apa saja syaratnya, dan pertanyaan seputar apa saja yang perlu disiapkan guna melengkapi persyaratan serta bagaimana bila terjadi perbedaan antara nama yang di persil dengan nama yang tertera di Kartu Tanda Penduduk (KTP). Hal ini dilakukan

oleh masyarakat guna memperoleh kepastian dan perlindungan hukum serta pemahaman masyarakat dalam melaksanakan program PTSL.

Berikut terkait waktu pelaksanaan sosialisasi dan penyuluhan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Sleman:

KEGIATAN SOSIALISASI DAN PENYULUHAN PTSL				Juli 2017				Agustus 2017			
No	Desa	Kecamatan	Kegiatan sosialisas	Minggu 1 3 s/d 9	Minggu 2 10 s/d 16	Minggu 3 17 s/d 23	Minggu 4 24 s/d 30	Minggu 1 31 s/d 6	Minggu 2 7 s/d 13	Minggu 3 14 s/d 20	Minggu 4 28 s/d 31
1	Wukirharjo	Prambanan	Umum			√					
			khusus				√				
2	Madurejo	Prambanan	Umum			√					
			khusus			√	√				
3	Gayamharjo	Prambanan	Umum				√				
			khusus					√			
4	Samirejo	Prambanan	Umum					√			
			khusus						√		
5	Bokoharjo	Prambanan	Umum						√		
			khusus							√	
6	Taman martani	Kalasan	Umum						√		
			khusus							√	√
7	Tiromartani	Kalasan	Umum							√	
			khusus								√

Tabel 1.1 Time Table Pelaksanaan Sosialisasi dan Penyuluhan Pelaksanaan PTSL di Kabupaten Sleman

Berdasarkan tabel diatas, sosialisasi dan penyuluhan dilakukan pada Bulan Juli sampai dengan Agustus. Sosialisasi dan Penyuluhan dapat dilakukan dengan 2 cara yaitu secara umum dan khusus. Pelaksanaan sosialiasi dan penyuluhan secara umum dilakukan di Balai desa. Dalam hal ini sosialisasi dan penyuluhan dilakukan secara

keseluruhan. Sedangkan, pelaksanaan sosialisasi dan penyuluhan secara khusus dilakukan di perkedukuhan. Hal ini dilakukan karena kurangnya masyarakat dalam memahami materi yang disampaikan pada saat sosialisasi dan penyuluhan secara umum, waktu yang kurang memenuhi, serta banyaknya masyarakat yang bertanya sehingga dalam menjawab membutuhkan waktu lebih dari yang ditentukan. Penyuluhan secara khusus dapat dilakukan lebih dari satu kali.⁴⁸ Hal ini dilakukan guna memahami masyarakat terkait pelaksanaan PTSL.

b. Penetapan Lokasi dan Jumlah Bidang

Lokasi ditetapkan dengan memperhatikan ketersediaan peta kerja, ketersediaan dan kemampuan optimal panitia dan Satgas (satuan Petugas). Dalam hal ini, Kabupaten Sleman menetapkan lokasi pelaksanaan PTSL dengan 4 (empat) kecamatan yaitu Kecamatan Turi, Tempel, Kalasan dan Prambanan yang terdiri dari beberapa desa per kecamatannya. Peneliti mengambil beberapa wilayah desa yang menjadi target PTSL yaitu Desa Tirtomartani dan Desa Tamanmartani yang terletak di Kecamatan Kalasan, Dan di Desa Bokoharjo, Desa Gayamharjo, dan Desa Madurejo yang terletak di Kecamatan Prambanan. Peneliti mengambil wilayah tersebut karena random sampel dan Kantor Pertanahan Sleman menyarankan untuk meneliti

⁴⁸ Wawancara dengan Wahyu Priatmo, Ketua Pelaksana PTSL Sleman 2017, di BPN Sleman, 14 Februari 2018

wilayah tersebut karena wilayahnya dipandang paling sulit untuk dilakukan PTSL. Hal ini disebabkan oleh faktor geografis dan tingkat kesadaran masyarakatnya yang cukup rendah.

Dalam tahapan ini jangka waktu yang dibutuhkan dalam melaksanakan penetapan lokasi kurang lebih sekitar satu bulan dan pelaksanaan PTSL sudah dapat memenuhi penetapan lokasi sesuai dengan jangka waktu yang dibutuhkan.

2) Pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;

Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 192/KEP-34/VII/2017 tentang Susunan Panitia Ajudikasi Satuan Tugas Yuridis Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Desa Wukirharjo, Gayamharjo, Madurejo, Bokoharjo, Tirtomartani, Tamanmartani, Kabupaten Sleman Tahun 2017, Panitia Ajudikasi PTSL telah dibentuk dan ditetapkan.

Berikut terkait Susunan Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Sleman:

No	Nama	Jabatan	Jabatan dalam Tim
1.	Miyanto, S.H	Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan	Ketua Merangkap Anggota

2.	Wikanti Waskitaningtyas, S.T	Analisis pengukuran dan pemetaan	Wakil Ketua yang membidangi infrastruktur agraria merangkap anggota
3.	Wahyu Priyatmo, A.Ptnh	Kepala sub Seksi Pengendalian Pertanahan	Wakil ketua yang membidangi hubungan hukum agrarian merangkap anggota
4.	Amarsella	Sekretaris	Sekretaris
5.	Esti Setyaningsih	Pengadministrasi Umum	Anggota
6.	Widodo Darmawan, S.Sit	Analisis Pengaturan Pertanahan	Anggota
7.	Kepala Desa Tamanmartani	Kepala Desa	Anggota
8.	Kepala Desa Tirtomartani	Kepala Desa	Anggota
9.	Kepala Desa Wukirharjo	Kepala Desa	Anggota
10.	Kepala Desa Madurejo	Kepala Desa	Anggota
11.	Kepala Desa Gayamharjo	Kepala Desa	Anggota
12.	Kepala Desa Bokoharjo	Kepala Desa	Anggota

Tabel 1.2 Susunan Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Berdasarkan tabel data diatas bahwasannya pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi PTSL sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017. Hal ini didukung dengan dikeluarkannya SK (Surat Keputusan) oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan susunan Panitia Ajudikasi tersebut memuat Ketua Panitia, Wakil Ketua yang membidangi infrastruktur agrarian, Wakil Ketua yang membidangi hubungan hukum agraria, Sekretaris, Kepala Desa dan anggota yang dapat ditambah apabila diperlukan.

3) Pengumpulan dan pengolahan Data Yuridis bidang tanah;

Berdasarkan hasil yang diteliti dilapangan, Pengambilan dan pengumpulan data yuridis dilakukan pada Bulan September dan dilakukan di desa-desa yang menjadi obyek PTSL terhadap para peserta PTSL. Dalam hal ini yang melakukan pengambilan dan pengumpulan data yuridis adalah pegawai Kantor Pertanahan Sleman yang menjadi panitia dan Satuan Petugas Yuridis (Satgas Yuridis). Panitia Ajudikasi Percepatan juga dibantu oleh POKMAS (Kelompok Masyarakat). Sehingga pelaksanaan PTSL pada tahapan ini sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017, data yuridis yang diinventarisasi/terkumpul dilakukan analisis oleh Panitia Percepatan,

menyangkut data kepemilikan yang menunjukkan hubungan hukum antara peserta PTSL dengan tanah obyek PTSL. Data yuridis yang sudah diperoleh akan di bentuk secara normatif untuk mengetahui apakah Letter C yang digunakan sebagai salah bukti kepemilikan masih ada, sudah atau belum turun waris dan/atau sudah terjadi pengalihan hak atas tanah. Data Yuridis yang dihasilkan berisi surat permohonan biasa, lampiran-lampiran permohonan dan surat keterangan model A, surat pernyataan, dan petikdan daftar Letter C serta fotokopi Letter C desa.

Pengumpulan Data Yuridis yang dilakukan sudah sesuai dengan yang ada di Peraturan yang berlaku, yaitu pengumpulan Data Yuridis dilaksanakan melalui kegiatan pengumpulan dan pemeriksaan riwayat kepemilikan tanah dengan menggunakan formulir isian inventarisasi dan identifikasi peserta PTSL. Kemudian di buat dalam bentuk rekapitulasi data isian inventarisasi dan identifikasi PTSL.

Berikut terkait Satuan Tugas Yuridis Percepatan PTSL di Kabupaten Sleman berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 192/KEP-34/VII/2017:

No	Nama	Jabatan	Jabatan dalam Tim
1.	Zidniswari	Surveyor Pemetaan Penyedia	Ketua merangkap anggota

2.	M Arya Putra, S.H	Asisten Surveyor Pertanahan	Anggota
3.	Muthmainah	Asisten Surveyor Pertanahan	Anggota
4.	Rizka Aldila Chaerani	Asisten Surveyor Pertanahan	Anggota
5.	Arya R	Asisten Surveyor Pertanahan	Anggota
6.	Istanto	Asisten Surveyor Pertanahan	Anggota
7.	Muhardian D	Asisten Surveyor Pertanahan	Anggota
8.	Budiyanto	Asisten Surveyor Pertanahan	Anggota
9.	Irawan	Asisten Surveyor Pertanahan	Anggota
10.	Surya Pratama	Asisten Surveyor Pertanahan	Anggota

Tabel 1.3 Satgas Yuridis PTSL di Kabupaten Sleman

4) Pengambilan Data fisik;

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 diatasnya. Penentuan data fisik melalui pengukuran oleh Satgas Fisik (Satuan Petugas Fisik) secara per bidang sesuai dengan data yuridis yang telah diperoleh perdesa/perkedukuhan/perkelurahan. Pengukuran dilakukan mulai dari Bulan September sampai dengan Bulan November.

Dalam hal ini yang melakukan pengukuran adalah tender yang menang. Tender adalah suatu rangkaian kegiatan penawaran yang bertujuan menyeleksi, mendapatkan, menetapkan serta menunjuk perusahaan mana yang paling pantas dan layak untuk mengerjakan suatu paket.⁴⁹ Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa, Tender dilakukan dengan Pelelangan Umum dan Pelelangan Sederhana yang dapat dilakukan dengan penunjukan langsung, pengadaan langsung dan kontes atau sayembara. Dalam hal ini tender dimenangkan dengan cara pelelangan umum dengan kontes atau sayembara.

Di DIY terdapat 6 tender yang akan menangani program PTSL yaitu:

- a. PT Puser Bumi Mekon
- b. PT Proporsi
- c. PT Barista
- d. PT Frasta Survey Indonesia
- e. PT Kantor Jasa Surveyor Kadaster Berlisensi (KJSKB) Iwan Setiady
- f. PT Asi Puji Astuti

Tender yang memenangkan proses pengukuran dalam program PTSL di Kabupaten Sleman adalah PT Puser Bumi Mekon dan PT Frasta Survey Indonesia.

⁴⁹ <http://www.definisimenurutparaahli.com/pengertian-tender-proyek/> diakses pada tanggal 8 Maret 2018 pada pukul 16.19 WIB

Berdasarkan Juknis (Petunjuk Teknis) Pelaksanaan PTSL, Pengukuran dilakukan dengan menggunakan 4 metode yaitu:

a. Metode Terrestrial;

Pengukuran bidang tanah dengan metode terrestrial adalah pengukuran secara langsung di lapangan dengan cara mengambil data ukuran sudut dan jarak, yang dikerjakan dengan teknik-teknik pengambilan data trilaterasi (jarak), triangulasi (sudut) atau triangulaterasi (sudut dan jarak) dengan menggunakan alat pita ukur, distometer, teodolit dan elektronik total station.

b. Metode Fotogrametris;

Metode fotogrametris merupakan salah satu metode pengukuran yang dapat mendukung percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap. Metode ini hanya dapat dilaksanakan untuk daerah terbuka, non-pemukiman, non-komersial, non-industri.

c. Metode Pengamatan Satelit

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. Oleh sebab itu, dalam waktu satu hari pengukuran dapat dilakukan 10-15 bidang tanah. Hal ini diterapkan di Desa Tamanmartani, Tirtomartani, Madurejo.

d. Metode Kombinasi

Metode pengukuran yang merupakan perpaduan dari pengukuran terestris, fotogrametris dan/atau pengamat satelit.

Dalam pengukuran yang dilakukan di Kabupaten Sleman sekitar 98% guna pelaksanaan PTSL menggunakan metode pengamatan satelit yaitu dengan menggunakan GPS. Hasil dari pelaksanaan pengukuran bidang tanah dan pengumpulan informasi bidang tanah dituangkan dalam Gambar Ukur (GU) atau Surat Ukur.

5) Pemeriksaan tanah;

Pemeriksaan tanah dilakukan untuk memastikan keterangan yang tertuang di dalam 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 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 dibuatkan dalam berita Acara/risalah pemeriksaan tanah sesuai peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2007. Hasil pemeriksaan tanah dalam pelaksanaan PTSL di Kabupaten Sleman mayoritas merupakan K1 dan sebagian sangat kecil merupakan K3. Hal ini dapat disimpulkan dari 20.000 bidang tanah 99,9% merupakan K1, sedangkan sisanya sekitar 0,1% merupakan K3.

6) Penerbitan keputusan pemberian Hak atas Tanah;

Dalam hal sebelum dilakukannya pengumuman maka akan diterbitkan sebuah Surat Keputusan yang bersifat konkrit, individual dan final yaitu Surat Keputusan Pemberian Hak dan Surat Keputusan Pengakuan Hak. Apabila telah didapatkan Letter C maka akan dikeluarkan Surat Keputusan Pengakuan Hak yang berisi Subjek Hukum, Obyek, dan Hak apa yang tertera di dalamnya. Pemeriksaan tanah diadakan guna mengetahui apakah ada perbedaan tanah data yuridis dan data fisik, apabila terdapat perbedaan diantara keduanya maka yang digunakan adalah data yang ada di Kantor Pertanahan. Sehingga hal ini sudah sesuai dengan realita yang terjadi dalam tahapan pelaksanaan PTSL.

7) Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis;

Hasil pemeriksaan tanah yang menyimpulkan dapat dibukukan dan atau diterbitkannya Sertifikat hak atas tanah atas satu bidang tanah diumumkan dalam papan pengumuman di Kantor Pertanahan dan/atau Kantor desa/kelurahan dan/atau Sekretariat RT/RW lokasi bidang tanah tersebut selama 14 hari, dengan tujuan untuk diketahui khalayak masyarakat dan memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk menyampaikan keberatan jika ada keberatan. Hal ini merupakan perbedaan yang sangat signifikan antara PTSL dengan pendaftaran tanah sistematis biasa terkait jangka waktu. Apabila dalam waktu 14 hari ada yang merasa keberatan maka data mengajukan keberatan atau dapat menggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), namun apabila selama dalam jangka waktu 14 hari tidak ada sanggahan maupun keberatan maka akan diterbitkan sertifikat yang kemudian disahkan pada hari ke 15. Tahapan ini merupakan implementasi asas publisitas pendaftaran tanah.

8) Pembukuan Hak atas Tanah;

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional pembukuan hak atas tanah meliputi:

- a. Panitia Ajudikasi Bidang Yuridis menyiapkan/mencentak Buku Tanah;
- b. Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan menandatangani Buku Tanah.

Dalam realita yang terjadi sudah sesuai dengan apa yang tercantum dalam peraturan tersebut karena data yuridis akan dituangkan dalam buku tanah dan data fisik akan dituangkan dalam surat ukur yang kemudian Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan menandatangani buku tanah.

- 9) Penerbitan dan Penyerahan Sertipikat Hak atas Tanah; dan/atau
 Panitia Ajudikasi Bidang Yuridis akan menyiapkan atau mencetak Sertifikat Hak Atas Tanah yang kemudian Kepala Kantor Pertanahan akan menandatangani sertifikat hak atas tanah atau dapat mendelegasikan kewenangan penandatanganan Sertifikat kepada Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan. Kemudian Panitia Ajudikasi Percepatan menyerahkan Sertifikat Hak Atas Tanah kepada pemegang hak atau kuasanya dengan mencatatnya dalam daftar isian penyerahan sertifikat.

Dalam hal ini, realita yang terjadi adalah sertifikat yang dapat diterbitkan hanya sebagian, tetapi dalam hal penyerahan yang seharusnya diserahkan pada akhir Bulan Desember 2017 belum dapat dilakukan sama sekali karena adanya beberapa kendala yang dialami pada saat pelaksanaan PTSL. Kendala tersebut akan berbeda setiap desa. Misalnya di Desa Madurejo, belum dapat dilakukan penyerahan sertifikat sama sekali karena desa tersebut belum siap menerima berkas-berkas persyaratan PTSL dan ada masalah internal administrasi

desa tersebut, sedangkan untuk Desa Sambirejo belum dapat dilakukan penyerahan sertifikat karena masih ada data yuridis yang belum lengkap. Sehingga Panitia merasa kesulitan dalam mencapai target penyerahan sertifikat. Akan tetapi, sertifikat akan tetap diberikan kepada peserta PTSL, hanya saja melebihi batas waktu yang ditentukan.

Dengan jangka waktu yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat dalam pelaksanaan PTSL yaitu 1 tahun sejak disahkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahn Nasional Nomor 1 Tahun 2017 sedangkan PTSL 2017 mulai berlaku sejak bulan Agustus dan jangka waktu berakhirnya bulan Desember, maka Panitia Ajudikasi Percepatan melakukan beberapa strategi agar target PTSL tercapai dan tetap sesuai dengan prosedur yang berlaku yaitu⁵⁰;

- a. 1 (satu) tim satgas di lapangan membangun kerjasama dengan Aparat Desa dan POKMAS (Kelompok Masyarakat) dalam pendataan dan pemeriksaan blangko permohonan. Apabila ada sebidang tanah yang ingin mengajukan permohonan pendaftaran PTSL merupakan tanah waris maka tim Satgas dibantu oleh Kecamatan.

⁵⁰ Wawancara dengan Bapak Wahyu, ketua TIM PTSL Kabupaten Sleman pada tanggal 06 Februari 2018

- b. Dalam hal perolehan data fisik, tim Satgas fisik dibantu oleh POKMAS (Kelompok Masyarakat) dalam teknis pengukuran. POKMAS membantu agar tercapainya kesesuaian antara nama, nomor data, nomor persil.

Pengukuran bidang tanah yang menjadi obyek PTSL di Kabupaten Sleman dilaksanakan pada Bulan September dan berakhir pada Bulan November. Dalam hal ini pengukuran yang merupakan bagian dari tahapan pelaksanaan PTSL di Kabupaten Sleman sudah sesuai dengan Juknis Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 karena pengukuran dilakukan pada sekitar bulan keempat.

Berikut terkait hasil penelitian penulis terkait pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Sleman:

No.	Nama Desa	Target Bidang Tanah	Sudah Diukur	Target Waktu Penyerahan Sertifikat	Ketercapaian Target Penyerahan Sertifikat
1.	Wukirharjo	490	490	30 Desember 2017	70%
2.	Madurejo	1103	1101	30 Desember 2017	Belum dilakukan sama sekali
3.	Gayamharjo	575	575	30 Desember 2017	50%
4.	Sambirejo	875	875	30 Desember 2017	Belum dilakukan sama sekali
5.	Bokoharjo	850	850	30 Desember 2017	50%
6.	Tamanmartani	600	602	30 Desember 2017	71%
7.	Tirtomartani	507	507	30 Desember 2017	50%

Tabel 1.4 Pelaksanaan PTSL Tahun 2017 di Kabupaten Sleman

Berdasarkan hasil penelitian, ditemukan bahwa pengukuran dan pengambilan data fisik sudah terlaksana secara keseluruhan. Desa Wukirharjo, Gayamharjo, Sambirejo, Bokoharjo dan Tirtomartani memenuhi target

pengukuran yang telah ditetapkan, bahkan Desa Tamanmartani melebihi target, sedangkan Desa Madurejo kurang 2 bidang tanah yang diukur. Penyerahan sertifikat kepada peserta atau pemohon PTSL tidak ada yang mencapai target (100%). Hal ini disebabkan oleh beberapa kendala yang secara spesifik berada di tahapan penyerahan sertifikat. Kendala tersebut dapat berupa keterbatasan waktu serta kurangnya data yuridis yang diperoleh.

Pelaksanaan PTSL di Kabupaten Sleman dalam memenuhi asas-asas pendaftaran tanah yang termuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

a. Asas Sederhana

Pengertian dari asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan (terutama hak atas tanah).⁵¹

Pelaksanaan PTSL di Kabupaten Sleman pada tahun 2017 secara keseluruhan memenuhi asas sederhana, hanya saja pada pelaksanaannya belum berlangsung secara maksimal bagi para pihak yang berkepentingan. Pihak yang dimaksud adalah pemohon atau subyek PTSL dan instansi pemerintah (pegawai BPN dan Tim Ajudikasi Percepatan), karena beberapa subyek PTSL atau pemohon

WIB ⁵¹ <http://widhihandoko.com/?p=148> diakses pada tanggal 18 Februari 2018 pada pukul 09.58

yang perolehan haknya berupa peralihan seperti halnya waris harus ke Kantor Kecamatan setempat guna mendapatkan cap dan memenuhi persyaratan administrasi, berbeda dengan para subyek yang memang dari awal sudah memiliki Letter C akan lebih mudah proses permohonannya. Bagi para Panitia Ajudikasi Percepatan merasa kesulitan dengan tenggang waktu yang sudah ditentukan dan beberapa kendala teknis yang terjadi di lapangan maupun di Kantor BPN Kabupaten Sleman.

Sehingga fakta yang terjadi dalam praktik, ditemukan bahwa asas mudah dan dapat dipahami hanyalah pada aturan prosedurnya (untuk kegiatan PTSL belum dapat selesai secara tepat waktu baik data yuridis maupun data fisik). Sehingga tujuan dari asas sederhana itu sendiri belum bisa tercapai. Makna sederhana dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia dipahami sebagai suatu tindakan atau perbuatan yang hemat dan tuntas.⁵² Hal tersebut harusnya dipahami sebagaimana maksud hemat dalam arti efisien baik biaya, waktu dan prosedurnya, sedang tuntas dapat dipahami sebagai suatu perbuatan atau tindakan yang efektif yaitu tidak berbelit-belit dan prosedurnya terlaksana dengan baik sehingga terlihat hasilnya (baik juga).

b. Asas Aman

Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat

⁵² <https://kbbi.web.id/sederhana> diakses pada tanggal 20 Februari 2018 pada pukul 09.11 WIB

sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri⁵³.

Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri. Dalam hal ini pelaksanaan PTSL bertujuan untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat. Makna aman pada dasarnya lebih mengacu pada suatu akibat dari perbuatan subyek hukum, akan tetapi bukan mengacu pada hasil atau obyek hukum dari dilaksanakannya pendaftaran tanah.

Dalam pelaksanaan PTSL sampai sekarang masih belum dapat dipastikan terwujudnya asas aman karena pada praktiknya penerapan asas aman baru dapat terlihat apabila ada suatu kasus yang terjadi kesalahan pengetikan tempat obyek tanah, atau nama subyek tanah bahkan luas obyek tanah yang tercatat atau tertera dalam sertifikat, dalam hal ini ditemukan setelah akan dilaksanakan pada transaksi selanjutnya di hadapan PPAT sedangkan dalam pelaksanaan PTSL belum berlangsung penyerahan sertifikat kepada pemohon.

⁵³ Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafa Media, Yogyakarta, 2014, hlm. 106.

Apabila sertifikat sudah diserahkan kepada pemohon PTSL dan pemohon selanjutnya akan melakukan transaksi dengan tanah yang sudah didaftarkan dengan PTSL ternyata terjadi kesalahan ketik atau penulisan yang demikian secara keamanan tetap aman seperti halnya tanah diukur ulang setelah akan dilakukan pemecahan atau pembangunan sepanjang tidak ada suatu permasalahan yang ditemukan, akan tetapi hal tersebut tetap saja tidak bisa dikatakan sebagai suatu yang teliti atau cermat dan apakah kasus yang demikian bisa dikatakan sebagai bentuk jaminan hukum. Oleh karena itu dalam melaksanakan percepatan PTSL harus tetap mengutamakan asas aman (teliti dan cermat dalam pengerjaannya) agar tidak menyebabkan kesalahan akibat *human error*.

c. Asas Terjangkau

Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.⁵⁴

Asas terjangkau mempunyai maksud pada konsep efisiensi biaya artinya diharapkan golongan ekonomi lemah bisa menjangkau biaya yang dibebankan atas pendaftaran tanah. Dalam hal pelaksanaan

⁵⁴ Widhi Handoko, *Op.cit.*, hlm. 106.

PTSL sudah memenuhi asas terjangkau karena pada dasarnya program PTSL ini dibuat secara gratis dalam hal pendaftaran dan pengukuran, artinya masyarakat yang menjadi subyek PTSL sudah sangat diringankan bebannya. Pengukuran merupakan biaya yang paling mahal yang harus dikeluarkan oleh pemohon pendaftaran tanah, dalam hal ini Pemerintah Pusat sudah sangat membantu meringankan biaya yang seharusnya dikeluarkan oleh si pemohon pendaftaran tanah. Pemohon PTSL hanya tinggal membayar biaya-biaya untuk syarat mengikuti proses pendaftaran dan pengukuran (biaya administrasi seperti materai, surat pernyataan, surat keterangan waris, dsb), kemudian ada biaya patok (batas tanah) yang dibebankan kepada pemohon, dan yang terakhir ada biaya peralihan (dalam hal waris, BPHTB ditanggung oleh ahli waris). Sehingga pelaksanaan PTSL sudah memenuhi asas terjangkau dalam hal biaya pendaftaran tanah.

d. Asas Mutakhir dan Terbuka

Asas mutakhir ini dimaksudkan adanya kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Perlunya diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut pula dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di

Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan. Sedangkan asas terbuka dimaksudkan agar data-data tanah di kantor BPN bersifat terbuka untuk publik dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar.⁵⁵

Dalam pelaksanaan PTSL asas mutakhir berjalan baik karena adanya pembaruan terus menerus mengenai data tanah sampai jangka waktu yang ditentukan dalam pelaksanaan PTSL, sedangkan untuk asas terbuka sepertinya kurang baik dalam penerapannya karena pada program PTSL ini tidak bersifat terbuka bagi publik hanya terbuka bagi orang-orang yang menjadi pemohon PTSL, hal ini dialami oleh peneliti ketika ingin melihat dan mengetahui data-data bidang tanah yang menjadi obyek PTSL. Penulis di sarankan untuk memperoleh data ke desa yang menjadi sasaran PTSL akan tetapi pihak desa mengatakan bahwa yang memiliki data terkait PTSL hanyalah BPN Sleman.

2. Faktor Penghambat atau Kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Sleman

Kendala adalah faktor atau keadaan yang membatasi, menghalangi, atau mencegah pencapaian sasaran; kekuatan yang memaksa pembatalan pelaksanaan.⁵⁶ Dalam melaksanakan program PTSL dipastikan bahwasannya program tersebut tidak

⁵⁵ <http://widhihandoko.com/?p=148> diakses pada tanggal 20 Februari 2018 pada pukul 09.54 WIB

⁵⁶ <https://kbbi.web.id/kendala> diakses pada tanggal 20 Februari 2018 pada pukul 10.16 WIB

berjalan 100% lancar, ada beberapa faktor penghambat atau kendala yaitu kendala secara teknis dan kendala hukum.

1.1 Kendala Secara Teknis

Yang dimaksud dengan kendala secara teknis adalah faktor atau keadaan yang membatasi, menghalangi atau mencegah pencapaian sasaran secara teknis dalam pelaksanaannya. Adapun beberapa kendala secara teknis, yaitu:

- a. Kurangnya SDM (Sumber Daya Manusia) dalam pelaksanaan PTSL.

Kurangnya SDM dalam hal ini bersifat kuantitatif yaitu keterbatasan pekerja yang mengerjakan percepatan PTSL sesuai bidangnya. Hal ini disebabkan karena hampir setiap tahunnya di BPN Sleman ada pegawai yang pensiun. Dengan target yang sangat banyak (26.000 bidang tanah) yang harus diselesaikan dalam waktu sekitar 5 bulan rasanya tidak mungkin selesai semua karena keterbatasan sumber daya manusia. Padahal setiap orangnya hanya bisa menggarap sekitar 100 bidang tanah per hari. Apabila ditinjau dari Tim Ajudikasi Percepatan dan Satgas yang terdiri sekitar 23 orang dan ditambah beberapa pegawai tambahan yang dibutuhkan, masih belum dapat melaksanakan PTSL secara efektif dengan target yang sangat banyak, karena seluruh Tim Ajudikasi Percepatan dan Satgas juga harus melakukan pekerjaan

yang ada di Kantor Pertanahan Sleman, sehingga mereka memiliki pekerjaan ganda.

b. Keterbatasan Jangka Waktu

PTSL harusnya dilaksanakan dengan jangka waktu selama satu tahun dimulai dari awal tahun yaitu Bulan Januari dan berakhir pada Bulan Desember, tetapi pada praktiknya (PTSL 2017 di Kabupaten Sleman) baru terlaksana pada Bulan Juli dan harus berakhir pada Bulan Desember 2017 karena pada Bulan Januari 2018 sudah mempersiapkan untuk pelaksanaan PTSL 2018. Hal ini menyebabkan kurang efektif dalam pengerjaan atau penggarapan PTSL sehingga menyebabkan tidak tercapainya target yang sudah ditentukan.

c. Kurangnya kesadaran Masyarakat dalam Melengkapi Persyaratan Administrasi

Dalam hal ini kesadaran masyarakat berperan penting terhadap pelaksanaan PTSL karena apabila masyarakat sebagai pemohon tidak cekatan dalam memenuhi persyaratan administrasi maka akan menghambat atau mempengaruhi proses pelaksanaan PTSL dan yang jelas sangat memakan waktu.

d. Sosialisasi dan Penyuluhan

Dalam melaksanakan sosialisasi dan penyuluhan kendala yang diperoleh adalah berkaitan dengan waktu. Waktu disini

dimaksudkan dalam hal pihak BPN kadang terlambat datang ke lokasi sesuai dengan waktu yang telah ditentukan bukan karena pihak BPN malas atau tidak tepat waktu tetapi karena ada banayak hal juga yang harus dikerjakan di kantor BPN. Kemudian kendala yang lain berasal dari masyarakat yang belum paham bagaimana cara mengisi formulir pendaftaran dengan baik sehingga waktu yang seharusnya dilakukan untuk sosialisasi sekitar satu bulan pada realitanya dilakukan lebih dari satu bulan, yaitu satu bulan setengah.

e. Pengambilan dan Pengumpulan Data Yuridis

Kendala yang dialami pada saat pengambilan data yuridis adalah pihak peserta banyak yang belum paham dengan cara pengisian formulir permohonan PTSL, kemudian penyelesaian yang dilakukan adalah dengan cara proses pengumpulan data yang melibatkan POKMAS untuk membantu pengisian data tanah seperti Letter C, Nomor KTP, tanggal lahir, dan alamat peserta.

f. Pengukuran Guna Memperoleh Data Fisik

Kendala yang dialami adalah medan bidang tanah yang menjadi objek PTSL. Apabila bidang tanahnya datar maka dengan menggunakan GPS akan sangat mudah sehingga dalam satu hari dapat diperoleh data fisik sekitar 10-20 bidang tanah, sedangkan apabila medan bidang tanahnya berbukit-bukit akan sedikit

kesulitan menggunakan GPS karena sinyal yang diperoleh kurang kuat. Hal ini dialami pada saat pengukuran yang dilakukan di Desa Bokoharjo, Samirejo dan Mukirharjo berdasarkan topografi wilayahnya.

g. Penyerahan Sertifikat

Kendala yang dialami adalah desa yang belum siap menerima semua berkas untuk penerbitan sertifikat sehingga tidak dapat dilakukan penyerahan sertifikat, adanya masalah internal administrasi desa, keterbatasan waktu dan data yuridis yang belum lengkap.

1.2 Kendala Hukum

Yang dimaksud dengan kendala hukum adalah faktor atau keadaan yang membatasi, menghalangi atau mencegah pencapaian sasaran terkait permasalahan hukum. Kendala hukum disebabkan oleh 2 faktor yaitu:

a. Peristiwa hukum

Peristiwa hukum adalah semua peristiwa atau kejadian yang dapat menimbulkan akibat hukum, antara pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum.⁵⁷ Dalam pelaksanaan PTSL Tahun 2017 yang termasuk peristiwa hukum adalah masalah waris.⁵⁸ Hal ini dapat menjadi kendala bagi terlaksananya PTSL karena apabila bidang tanah

⁵⁷ <https://rahardian31.wordpress.com/2016/10/11/pengertian-peristiwa-hukum-dan-akibat-hukum/> diakses pada tanggal 20 Februari 2018 pada pukul 20.35 WIB

⁵⁸ Wawancara dengan Bapak Wahyu, Tim Ajudikasi Percepatan pada tanggal 14 Februari 2018

yang akan didaftarkan pada pendaftaran sistematis lengkap merupakan bidang tanah yang cara perolehannya berupa peralihan hak dan nama yang tercantum dalam Letter C sudah meninggal lama dan baru diajukan untuk pendaftaran tanah (pemutihan) maka membutuhkan surat keterangan kematian, surat keterangan waris (ditandatangani oleh seluruh ahli waris), jumlah ahli waris, syarat turun waris dsb maka hal ini dapat memakan waktu yang lama.

Belum lagi apabila ahli warisnya banyak dan berpencar sedangkan untuk pembagian tanah berdasarkan ahli waris harus memperoleh kesepakatan seluruh ahli waris. Oleh karena itu, Panitia Ajudikasi Percepatan atau perangkat BPN memberikan solusi alternatif berupa dicantumkannya nama bersama di atas sertifikat yang di mohonkan, sehingga apabila suatu saat seluruh ahli waris sudah dapat berkumpul dan ingin membagi tanahnya akan lebih mudah karena sudah tertera haknya (tanah bisa di bagi sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati). Jadi, kendalanya terletak pada harus adanya surat keterangan waris yang disetujui dan ditandatangani seluruh ahli waris sedangkan ahli warisnya berada pada kota atau bahkan negara yang berbeda.

b. Perbuatan Hukum

Perbuatan hukum secara umum adalah tindakan yang oleh hukum diberi akibat hukum berdasarkan anggapan bahwa subjek hukum yang

melakukannya memang mengkehendaki timbulnya akibat hukum yang bersangkutan. Perbuatan hukum dapat berupa perbuatan yang sesuai atau menurut peraturan hukum dan perbuatan yang melanggar hukum.⁵⁹

Dalam hal pelaksanaan PTSL Tahun 2017 perbuatan hukum yang dimaksud misalnya adalah Jual Beli. Dalam hal jual beli apabila belum memiliki sertifikat tanah maka menggunakan Letter C. Sebelum tahun 1997 atau sebelum diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka dalam melakukan jual beli tanah harus ada bukti berupa kwitansi, segel dan Letter C, sedangkan setelah tahun 1997 atau setelah diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah maka dalam melakukan jual beli tanah harus ada AJB (Akta Jual Beli), 2 orang saksi, dan materai. Jadi, kendala disini adalah ketika melakukan jual beli dan masih menggunakan kwitansi dan segel maka pihak pelaksana PTSL akan merasa kesulitan untuk mengurus proses pendaftaran tanahnya.

c. Bukti Kepemilikan (Letter C) Hilang

Letter C adalah Buku yang disimpan aparat desa biasanya sekretaris desa (Sekdes). Buku ini dapat dijadikan bukti kepemilikan atas tanah karena tanah yang tercatat dalam buku

⁵⁹ <http://www.ensikloblogia.com/2016/03/pengertian-perbuatan-hukum.html> diakses pada tanggal 20 Februari 2018 pada pukul 20.46 WIB

tersebut sudah dikuasai bertahun-tahun, atas dasar itulah petugas Kantor Pertanahan atau BPN dapat melihat siapa yang berhak atas kepemilikan tanah yang belum bersertifikat disuatu desa. Sehingga apabila letter C hilang maka akan sangat sulit bagi pihak BPN untuk melaksanakan PTSL, karena Letter C merupakan bukti permulaan untuk mendapatkan tanda bukti hak atas tanah secara yuridis yaitu sertifikat. Oleh karena itu, apabila Letter C hilang maka peserta PTSL harus terlebih dahulu mengurus kehilangan Letter C tersebut agar selanjutnya dapat memenuhi syarat utama pendaftaran PTSL

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagai upaya terobosan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini diharapkan dapat mempercepat proses pemberian jaminan dan perlindungan Hak atas Tanah di seluruh Indonesia serta salah satu tujuan diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria segera terwujud. Di Kabupaten Sleman, sisa bidang tanah yang belum terdaftar kurang lebih 30% dan diharapkan dapat diselesaikan secepatnya dengan program Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
2. Bahwa secara umum pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Sleman dalam pelaksanaannya sudah dapat berjalan dengan baik. Hal ini dapat dibuktikan dengan tercapainya target yang ditetapkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang yaitu 26.000 bidang tanah, meskipun di lapangan masih dijumpai beberapa hambatan atau kendala. Kendala yang dominan adalah terbatasnya tenaga pelaksana dan terbatasnya waktu yang ditentukan.

B. Saran

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman seharusnya memaksimalkan pelaksanaan PTSL, agar masyarakat mendapat jaminan kepastian hukum secara penuh;
2. Pemerintah Pusat seharusnya membentuk panitia khusus secara independen, selain itu pelaksanaan PTSL harus disesuaikan dengan jangka waktu yang telah ditetapkan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1990.
- Arie S Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, Agustus 2005.
- B.F Sihombing, *Evolusi Kebijakan pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, PT Toko Gunung Agung, Jakarta, 2005.
- Erna Sri Wibawanti, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013.
- Jamaluddin Mahasari, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, Gama Media, Yogyakarta, 2008.
- Mudjiono, *Hukum Agraria*, Yogyakarta, Liberty, 1992.
- Soejono dan Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah tentang Hak milik, Hak sewa Guna, dan Hak Guna Bangunan*, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta, 1995.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Ctk. Pertama, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012.
- _____, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011.
- _____, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.
- Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafa Media, Yogyakarta, 2014.

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Petunjuk Teknis Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap No 01/JUKNIS-300/2016

C. Data-data Elektronik

<http://www.slemankab.go.id/217/pengendalian-pertanahan-daerah.slm/comment-page-3> diakses pada tanggal 13 November 2017 pada pukul 12.55

<http://www.kliknews.id/2017/02/bpn-luncurkan-program-pts1.html> diakses pada tanggal 12 November 2017 pada pukul 05.33

<http://www.info-jogja.com/2017/02/proses-pengurusan-sertifikat-melalui.html> diakses pada tanggal 13 November pada pukul 06.15

<http://www.info-jogja.com/2017/08/pts1-2017-bpn-sleman-targetkan-6000.html> diakses pada tanggal 13 November pada pukul 06.19

<http://herlindahpetir.lecture.ub.ac.id/2012/09/tulisan-menarik-hukum-pertanahan-menurut-syariah-islam/> diakses pada tanggal 18 Februari 2018 pada pukul 20.51 WIB

<http://www.definisimenurutparaahli.com/pengertian-tender-proyek/> diakses pada tanggal 8 Maret 2018 pada pukul 16.19 WIB

<http://widhihandoko.com/?p=148> diakses pada tanggal 18 Februari 2018 pada pukul 09.58 WIB

<https://kbbi.web.id/sederhana> diakses pada tanggal 20 Februari 2018 pada pukul 09.11 WIB

<http://widhihandoko.com/?p=148> diakses pada tanggal 20 Februari 2018 pada pukul 09.54 WIB

<https://kbbi.web.id/kendala> diakses pada tanggal 20 Februari 2018 pada pukul 10.16 WIB

<https://rahardian31.wordpress.com/2016/10/11/pengertian-peristiwa-hukum-dan-akibat-hukum/>

diakses pada tanggal 20 Februari 2018 pada pukul 20.35 WIB

<http://www.ensikloblogia.com/2016/03/pengertian-perbuatan-hukum.html> diakses pada tanggal 20 Februari 2018 pada pukul 20.46 WIB.