



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>

Received: 20 Desember 2023, Revised: 29 Desember 2023, Publish: 31 Desember 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Tinjauan Hukum Tentang Administrasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi

Herman Brahmana¹, Theresia Argatha Nainggolan², Zuniati Gea³, Agus Irawan⁴

¹ Universitas Prima Indonesia, Medan, Indonesia.

Email: brahmanarandal@gmail.com

² Universitas Prima Indonesia, Medan, Indonesia.

Email: theresiaargatha11@gmail.com

³ Universitas Prima Indonesia, Medan, Indonesia.

Email: zuniatygea22@gmail.com

⁴ Universitas Adiwangsa, Jambi, Indonesia.

Email: agusirawan11222@gmail.com

Corresponding Author: theresiaargatha11@gmail.com²

Abstract: *Because there is still a lot of land that has not been registered, legal certainty regarding community rights to land is important in land dispute situations. The Minister of Agrarian Affairs issued Regulation Number 6 of 2018 concerning Complete Systematic Land Registration. This is research that aims to find mass certification procedures for government land, as well as factors that support and hinder Complete Systematic Land Registration (PTSL) efforts in Dairi Regency. Legal frameworks are used first in field research, then social and behavioral data. Minister of Agrarian and Spatial Planning Regulation Number 6 of 2018 states that certificates obtained in Dairi Regency through Complete Systematic Land Registration (PTSL) fulfill the land registration requirements. Program implementation still faces challenges related to location distance. Due to a lack of public awareness of the program, PTSL was only partially implemented, with a small number of surveyors and little public enthusiasm. The National Land Agency needs to involve the community more and carry out further inspections to reduce obstacles.*

Keyword: *complete systematic land registration, Dairi National Land Agency, certificate.*

Abstrak: Karena masih banyak lahan yang belum terdaftar, maka kepastian hukum mengenai hak masyarakat atas tanah menjadi hal yang penting dalam situasi sengketa tanah. Menteri Agraria menerbitkan Peraturan Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Ini adalah penelitian yang bertujuan untuk menemukan prosedur sertifikasi massal untuk tanah pemerintah, serta faktor-faktor yang mendukung dan menghambat upaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Dairi. Kerangka hukum digunakan pertama-tama dalam penelitian lapangan, kemudian data sosial dan perilaku. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 menyatakan bahwa

sertifikat yang diperoleh di Kabupaten Dairi melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) memenuhi syarat pendaftaran tanah. Implementasi program masih menghadapi tantangan terkait jarak lokasi. Karena kurangnya kesadaran masyarakat terhadap program tersebut, PTSL hanya dilaksanakan sebagian, dengan jumlah surveyor yang sedikit dan antusiasme masyarakat yang sedikit. Badan Pertanahan Nasional perlu lebih melibatkan masyarakat dan melakukan pemeriksaan lanjutan untuk mengurangi hambatan.

Kata Kunci: pendaftaran tanah sistematis lengkap, badan pertanahan nasional dairi, sertifikat.

PENDAHULUAN

Tanah sangat penting bagi kehidupan karena memberikan tempat tinggal dan sarana penghidupan bagi manusia, hak atas tanah dapat diberikan secara bersama-sama atau individual berdasarkan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria atau UUPA. Hak tersebut diberikan, maka individu mempunyai otonomi guna memanfaatkan tanah tersebut untuk tujuan yang berkaitan langsung dengannya sesuai dengan kebutuhannya. Setiap orang mempunyai tanggung jawab untuk memiliki, mengelola, dan merawat tanah.¹

Oleh karena tanah mempunyai tujuan yang strategis, maka tanah harus dikelola dan diatur dengan tujuan mewujudkan tanah untuk kemakmuran rakyat. Hal ini sesuai dengan tugas pengelolaan pertanahan secara menyeluruh yang disebutkan dalam Pasal 6 TAP MPR Nomor IX Tahun 2001, yang mengarahkan seseorang untuk "...melaksanakan pendataan pertanahan.....". Informasi yang dihimpun Pendataan lahan yang berupa pencatatan pada masing-masing bidang tanah dapat dimanfaatkan untuk mengelola lahan guna menjamin kepastian hukum bagi kepentingan pemilik lahan serta menyusun kebijakan dan peraturan. Tanah dan manusia mempunyai keterkaitan yang erat sebab nilai ekonomi tanah di semua bidang kehidupan manusia, termasuk dalam meningkatkan kesejahteraan.

Undang-Undang Pokok Agraria yang berupaya untuk menjaga tanah menyatakan bahwa tanah merupakan anugerah Yang Maha Kuasa dan diatur Negara. Untuk terpeliharanya hubungan hukum antara pemilik tanah dengan tanahnya dengan menerbitkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan, maka pemerintah wajib mendaftarkan tanah di seluruh wilayah Indonesia.

Fauizek dkk. (2018) mengutip Dokuchaev (1870) yang mengatakan bahwa Lapisan permukaan bumi yang disebut tanah tersusun dari bahan induk yang telah mengalami pengolahan tambahan sebagai akibat dari perubahan yang disebabkan oleh udara, air, dan berbagai makhluk hidup dan benda mati. Bentuk, susunan, dan hasil dari warna pelapukan menunjukkan seberapa banyak perubahan yang terjadi. Dalam pengertian teknis yang luas, tanah didefinisikan oleh Das (1995) sebagai bahan yang tersusun dari bahan organik yang terurai (partikulat) dan agregat (butir) mineral yang padat dan tidak terikat secara kimia satu sama lain. Cairan dan gas mengisi ruang yang ditinggalkan oleh partikel padat, menemani benda padat tersebut. Hardiyatmo (1992) sebagaimana dikutip oleh Apriliyandi (2017).

Berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan antariksa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai sepenuhnya oleh negara. sebagai penyelenggara pemerintahan seluruh rakyat," bunyi Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA.

UUPA didasarkan pada anggapan bahwa negara sebagai organisasi kekuasaan tidak perlu dan tidak pantas mengambil peran penguasa guna menggapai tujuan yang tercantum pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Pemerintah berperan atas nama seluruh rakyat (bangsa).

¹ Yosi Irawan, "Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Merupakan Harta Bersama," *Lambung Mangkurat Law Journal* 3, no. 1 (2018): 6, <https://doi.org/https://doi.org/10.32801/lamlaj.v3i1.64>.

Menurut pemikiran mendasar tersebut, istilah “dikuasai” dalam konteks ini bukan berarti “dimiliki”, melainkan menggambarkan kekuasaan yang dimiliki Negara sebagai organisasi yang memegang kekuasaan tertinggi bagi seluruh warga negara.²

“Hak atas tanah dapat dicabut demi kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama rakyat, dengan memberikan ganti rugi yang layak dan dengan cara yang patut.,” menurut pasal 18 UU Nomor 5 tahun 1960 tentang UUPA proses ini diatur dengan peraturan perundang-undangan.

Salah satu tugas penting dan mendasar dalam pengelolaan pertanahan adalah pendaftaran tanah. Oleh karena itu, banyak peraturan perundangan dan pedoman yang ditetapkan berkaitan dengan pendaftaran tanah, namun masih banyak permasalahan dalam pendaftaran tanah. Cara yang dapat diandalkan untuk membuktikan perolehan (keberadaan), pengalihan, pembebanan, dan penghapusan hak atas tanah adalah melalui pendaftaran. PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Tanah/Pendaftaran (PP 10/1961) yang diterbitkan sebagai respon terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 19, 23, 32, dan 38 UUPA.

Pasal 19, 23, 32, dan 38 UUPA mengatur pendaftaran tanah. Perubahan atas PP Nomor 10 Tahun 1961 menjadi PP Nomor 24 Tahun 1997 memuat peraturan yang mengatur pelaksanaannya. Pertama kali seluruh tanah, objek pendaftaran di seluruh wilayah desa/kelurahan, atau nama-nama didaftarkan secara bersamaan disebut pendaftaran tanah sistematis lengkap. Semua orang sama. Untuk tujuan pendaftaran, hal ini memerlukan pengumpulan dan verifikasi data hukum dan fisik tentang satu atau lebih objek pendaftaran tanah. Pasal 1 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2017 selaku Kepala BPN RI.

Sesuai Pasal 19 Ayat (1) UUPA, klausul ini dimaksudkan agar pemerintah dapat mendaftarkan tanah di seluruh Indonesia. Pemilik hak atas tanah berhak mendaftarkan harta miliknya untuk menerima sertifikat yang berfungsi sebagai dokumen resmi. Sertifikat tersebut berfungsi sebagai dokumentasi kepemilikan dan jaminan hukum yang diberikan negara kepada masyarakat untuk menjamin keberlangsungan kepemilikannya. Identitas atau penguasaan hak atau pokok perkara antara lain berkaitan dengan jaminan kepastian hukum.

Pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan Percepatan Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Lengkap diatur dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 disahkan pada tanggal 9 November Tahun 2016. Pendaftaran tanah ini diatur dengan Pendaftaran Tanah Sistematis. Setiap bidang tanah diatur dengan sistem PTSL, meliputi bidang-bidang tanah tanpa hak atas tanah yang bersifat hak milik dan bukan hak milik. Agar satuan rumah susun yang mempunyai hak lain yang terdaftar dapat dengan cepat mengetahui siapa pemilik hak tersebut, maka Program Pendaftaran Tanah Sistematis Komprehensif berupaya memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemilik hak atas sebidang tanah.

1. Menjamin kemudahan akses terhadap data yang diperlukan bagi semua pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah.
2. Pengelolaan lahan yang terorganisir dengan baik.
3. Menghindari sengketa yang tidak diinginkan.

Untuk menjaga masyarakat yang berkeadilan, harus ada kepastian hukum karena dapat membuat masyarakat dan penegak hukum tidak melakukan pelanggaran hukum. Oleh karena itu, negara harus mampu mengendalikan ketertiban masyarakat melalui penggunaan peraturan hukum. Aturan serupa berlaku untuk Pasal 19 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 mengatur bahwasanya pemerintah harus mendaftarkan tanah di seluruh wilayah Indonesia sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan demi menjamin kepastian hukum. Pendaftaran meliputi hal-hal berikut:

² Urip Santoso, Hukum Agraria : Kajian Komprehensif (Jakarta: Kencana, 2012).

- a) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah
- b) Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah
- c) Menyajikan dokumentasi yang mengikat secara hukum yang berfungsi sebagai bukti substansi.

Pendaftaran tanah diatur dengan PP Nomor 24 Tahun 1997, dan Percepatan Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Lengkap diatur dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 yang disahkan pada tanggal 9 November 2016.

Proyek Agraria Nasional (Prona) sudah ada sebelum keluarnya Program PTSLS. Ada kesamaan antara kedua program ini yaitu program sertifikasi tanah. Program Prona berbeda karena beberapa desa dalam satu kabupaten dapat dilayani dalam satu anggaran. Sedangkan program PTSLS terbatas pada satu desa saja.

Pengetahuan masyarakat umum di Kota Medan masih sangat kurang mengenai pendaftaran hak atas tanah yang dimilikinya. Ada sebagian masyarakat yang belum menyadari pentingnya pendaftaran tanah, ada pula yang sudah menyadarinya namun masih bingung mengenai proses pendaftaran tanah yang mereka miliki. Selain itu, pemerintah juga menerapkan kebijakan pemberian fasilitas dan pengurangan biaya kepada pemegang hak atas tanah karena masih banyak tanah yang belum terdaftar atau bersertifikat. Sesuai dengan Pasal 1 Angka (8) PP No.24 Tahun 1997, proses penyelesaian sertifikat dengan pendaftaran tanah melalui proyek Ajudikasi adalah semacam pendaftaran sistematis.

Sertifikat tanah dikehendaki guna didaftarkan dan diterbitkan oleh pemerintah. Salah satu cara untuk menyatakan tujuan penggunaan pendaftaran tanah adalah melalui sertifikat. Seluruh wilayah Indonesia harus terdaftar tanahnya selaras dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 19. Sumber informasi penting mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah adalah sertifikat kepemilikan tanah. Pendaftaran tanah diwajibkan oleh pemerintah, dan menerbitkan sertifikat adalah salah satu cara untuk mencapai tujuan tersebut. Seluruh wilayah Indonesia harus mendaftarkan seluruh tanah, sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Menurut UU tersebut, Sertifikat kepemilikan tanah yang sah membuktikan kepemilikan atas tanah tersebut. Salah satu dari empat produk yang tercakup dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang juga menjelaskan tentang alasan dan tata cara pendaftaran tanah. Hak pemilik terdaftar, seperti hak sebidang tanah, apartemen, dan properti lainnya, dapat menggunakan sertifikat guna mendapat kepastian dan perlindungan hukum.

Sebagaimana disebutkan dalam ketetapan di atas, tindakan Pemerintah dan kesadaran masyarakat mengenai pendataan pertanahan diperlukan untuk mewujudkan ketertiban administrasi, ketertiban hukum, dan memenuhi kebutuhan masyarakat Indonesia. Identifikasi hak-hak pemilik tanah akan diwujudkan melalui sertifikat hasil proses pendaftaran tanah. Meski demikian, tentu akan ada tantangan dalam penerapannya, mulai dari masyarakat itu sendiri hingga pelaksanaan administratif.

Pemerintah menerapkan kebijakan Proyek PTSLS sebagai respon akan rumitnya urusan pendaftaran tanah. Inisiatif ini bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan memfasilitasi sertifikasi massal dan penyelesaian administrasi di Kantor Pertanahan. Penulis berencana akan mengangkat permasalahan ini dalam penulisan hukum dengan judul “Tinjauan Hukum Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSLS) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi”.

METODE

Penelitian ini menggunakan penelitian jenis deskriptif analitis. Penelitian semacam ini bersifat empiris yaitu mengembangkan konsep dan mengumpulkan data untuk mendeskripsikan Administrasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSLS) secara rinci berdasarkan kondisi objek penelitian.

- a. Sumber data primer, informasi relevan dengan topik penelitian yang dikumpulkan melalui penelitian lapangan. Dalam kesempatan ini, BPN Kabupaten Dairi memberikan datanya.
- b. Sumber data sekunder, atau referensi berbeda yang dapat memberikan sumber berikut untuk mendukung penelitian ini;
 1. Peraturan Perundangan
 2. Peraturan Pemerintah (PP)
 3. Buku
 4. Informasi dari berbagai media massa guna mengumpulkan bahan hukum yang relevan dengan topik penelitian sebagai landasan teori.

Data dikumpulkan dengan menggunakan teknik kerja lapangan dan penelitian kepustakaan. Pencarian solusi rumusan masalah pada bahan referensi seperti buku literatur, jurnal, dan majalah dilakukan melalui metode perpustakaan. Proses pengumpulan data lapangan meliputi pengumpulan informasi tentang keadaan, peristiwa, atau fenomena yang terjadi di lokasi penelitian.

Dalam hubungannya dengan Administrasi PTSL, penelitian ini mempergunakan metode analisis data kualitatif. Metode ini menganalisis data dari hasil pengamatan untuk menemukan jawaban atas masalah dan membuat kesimpulan ilmiah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tahapan Pelaksanaan PTSL di Kabupaten Dairi

- a. Bagi masyarakat Kabupaten Dairi yang ingin tanahnya diterbitkan Sertifikat Hak Milik terlebih dahulu mendaftarkan diri secara langsung melalui kelurahan dengan membawa persyaratan Fotocopy KTP, Fotocopy KK, PBB, Surat alas hak dari camat/lurah.
- b. Setelah masyarakat Dairi dinyatakan tanahnya dapat didaftarkan maka diberikan blanko Surat Pernyataan Pendaftaran dari Badan Pertanahan Nasional, berupa:
 1. Formulir Pendaftaran yang harus diisi oleh pemilik tanah
 2. Surat pernyataan tentang kepemilikan fisik lahan, yang mencakup tanda batas, ditandatangani oleh dua saksi, dan dilampirkan fotocopy KTP masing-masing saksi. Saksi tersebut merupakan tetangga yang berada disamping tanah yang akan diterbitkan sertifikatnya.
 3. Saksi tersebut merupakan tetangga yang berada disamping tanah yang akan diterbitkan sertifikatnya.
 4. Masyarakat mengisi surat pernyataan persetujuan pemasangan tanda batas.
 5. Lurah/Kepala desa menerima surat dari masyarakat yang menyatakan tidak ada konflik mengenai tanah.
 6. Masyarakat Dairi mengisi Surat Pernyataan Pajak Penghasilan (Pph) terhutang dan Surat Pernyataan Bea Peroleh Hasil Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhutang dengan ditandatangani diatas materai 10.000, selain mengisi blank, masyarakat juga harus memenuhi syarat yang dilampirkan sebagai tanda pengenal kepemilikan tanah.
 - 1) Fotocopy KK dan KTP pemilik tanah, saksi, dan kuasa rangkap tiga.
 - 2) Surat Kuasa apabila dikuasakan.
 - 3) Fotocopy SPPT PBB tahun 2023 (tahun berjalan) rangkap tiga.
 - 4) Surat Alas Hak Surat Camat/ Surat Lurah (fotocopy rangkap tiga).³
 - 5) Bukti pembayaran BPHTB dan PPH
 - 6) Foto tanda batas berupa patok yang telah terpasang di bidang tanah
 - 7) Materai 10.000 (enam lembar).

³ Wawancara dengan Pak Patuan, Selasa 27 Juni 2023 di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Dairi

- c. Setelah memenuhi surat pernyataan persetujuan pemasangan tanda batas maka petugas ukur memasang patok batas tanah secara permanen.
- d. Bila sudah selesai melengkapi semua berkas dan sudah memberikan alas hak yang asli kepada Badan Pertanahan Nasional. Lalu pihak Badan Pertanahan Nasional memberikan surat bukti tanda terima berkas kepada pemilik tanah, jika sudah diterima bukti tanda terima berkas maka terbitlah berita acara penelitian gambar batas dan data hukum yang disebut juga dengan penerbitan surat keputusan permohonan hak.
- e. Jangka waktu memproses berkas kurang lebih untuk pengolahan tahap terakhir, pemilik tanah harus hadir langsung di kantor BPN 45 hari setelah pengukuran. Setelah itu masyarakat Dairi diminta untuk menunggu kurang lebih 6 bulan dalam penerbitan sertifikat tanah dan pihak Badan Pertanahan (BPN) akan menghubungi pemilik tanah untuk mengambil sertifikat tanah.

Faktor Penghambat Pendaftaran Tanah di Kabupaten Dairi

- a. Faktor Internal
 - 1). Kurangnya kesadaran Masyarakat dalam membuat sertifikat tanah.
 - 2). Pemilik tanahnya yang bertempat tinggal diluar Kabupaten Dairi, sehingga sulit mengurus administrasi program PTSL.
 - 3). Masyarakat tidak mau membayar Pajak yang lebih tinggi.⁴
- b. Faktor Eksternal
 - 1). Kurangnya sosialisasi program PTSL yang merata di Kabupaten Dairi.
 - 2). Aparat pemerintah/lurah yang belum mendukung untuk memenuhi program PTSL dalam pendaftaran tanah.
 - 3). Karena pengukuran di darat mengandalkan alat ukur yang terhubung langsung dengan satelit, maka diperlukan pengukuran manual jika terjadi kehilangan sinyal satelit. Di sisi lain, karena lebih banyak objek yang diukur termasuk tebing dan jurang, Badan Pertanahan Nasional menerbitkan peta bidang tanah yang sulit untuk pemeriksaan tanah bersih.

KESIMPULAN

Faktor Internal

- a. Kurangnya kesadaran Masyarakat dalam membuat sertifikat tanah.
- b. Pemilik tanahnya yang bertempat tinggal diluar Kabupaten Dairi, sehingga sulit mengurus administrasi program PTSL.
- c. Masyarakat tidak mau membayar Pajak yang lebih tinggi.⁵

Faktor Eksternal

- a. Kurangnya sosialisasi program PTSL yang merata di Kabupaten Dairi.
- b. Aparat pemerintah/lurah yang belum mendukung untuk memenuhi program PTSL dalam pendaftaran tanah.
- c. Karena pengukuran di darat mengandalkan alat ukur yang terhubung langsung dengan satelit, maka diperlukan pengukuran manual jika terjadi kehilangan sinyal satelit. Di sisi lain, karena lebih banyak objek yang diukur termasuk tebing dan jurang, Badan Pertanahan Nasional menerbitkan peta bidang tanah yang sulit untuk pemeriksaan tanah bersih.

⁴ Wawancara dengan Pak Patuan, Selasa 27 Juni 2023 di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Dairi

⁵ Wawancara dengan Pak Patuan, Selasa 27 Juni 2023 di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Dairi

REFERENSI

- Santoso Urip, Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Kencana Prenadamedia, Jakarta, 2010, hal.82.
- Santoso Urip, Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Kencana, Jakarta, 2012.
- Siregar Ansari, Pendaftaran Tanah Kepastian Hak. Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2011.
- Pengaturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 F.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 2 huruf b.
- Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pasal 19.
- Yosi, Irawan. “Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Merupakan Harta Bersama”. Lambung Mangkurat Law Journal 3, No.1 (2018).
- Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap <https://jdih.atrbpn.go.id> 20 Mei 2023, 15:30
- Agraria Tata Ruang, Badan Pertanahan Nasional kot-jakpus@atrbpn.go.id 20 Mei 2023, 20:30
- Wawancara dengan Pak Patuan, Selasa 27 Juni 2023 di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Dairi.