



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v7i1>

Received: 9 September 2024, Revised: 10 September 2024, Publish: 25 September 2024

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

Pendaftaran Tanah Pertama Kali Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dengan Alas Hak Jual Beli Secara Adat di Kota Bukittinggi

Angrila Putri¹

¹ Program Magister Kenotariatan Universitas Andalas, Indonesia

Corresponding Author: angrilaputri@gmail.com¹

Abstract: Complete Systematic Land Registration (PTSL) is a national strategic project that aims to realize the provision of legal certainty and legal protection of community Land Rights based on the principles of simple, fast, smooth, safe, fair, equitable and open and accountable, so as to improve the welfare and prosperity of the community and the country's economy, as well as reduce and prevent land disputes and conflicts. To accelerate the implementation of registration of all land areas in Indonesia in 2016 a Circular Letter was issued by the Minister of ATR / Head of BPN Number 1756 / 15.I / IV / 2016 concerning Guidelines for the Implementation of Land Registration which is essentially about simplifying the basis of rights for land registration. In this case, for proof of ownership of customary land owned by the Bukittinggi customary law community, some use customary sales and purchase letters. Based on this, the author is interested in conducting research with the formulation of the problem, namely: How is the process of making customary land sales and purchases in Bukittinggi City? How is the process of first land registration through PTSL with customary land sale and purchase rights at the Bukittinggi City Land Office and, How is the process of first land registration through PTSL with customary land sale and purchase rights after the realization of Complete City Mapping in Bukittinggi City. And the purpose of the study is to study and analyze the process of making customary land sales and purchases in Bukittinggi City, to study and analyze the process of first land registration through PTSL with customary land sale and purchase rights at the Bukittinggi City Land Office, and to study and analyze the process of first land registration through PTSL with customary land sale and purchase rights after the realization of Complete City Mapping. The research method is an empirical legal approach method (empirical legal research), the nature of this research is descriptive. The conclusion is that the PTSL process with the basis of customary land sale and purchase certificates can be used at the Bukittinggi City Land Office and is equipped with a statement of physical control of the land area, and for the land registration process through PTSL after Bukittinggi City is Complete, physical data collection in the form of measuring land areas in the field is no longer carried out, but only legal data collection is carried out.

Keyword: complete systematic land registration, sale of land traditionally, complete City

Abstrak: Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan proyek strategis nasional yang bertujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan. Untuk mempercepat pelaksanaan pendaftaran seluruh bidang tanah di Indonesia pada tahun 2016 dikeluarkan Surat Edaran dari Menteri ATR/Ka.BPN Nomor 1756/15.IV/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah yang yang intinya tentang penyederhanaan alas hak untuk pendaftaran tanah. Dalam hal ini untuk bukti kepemilikan tanah milik adat masyarakat hukum adat Bukittinggi ada yang menggunakan surat jual beli secara adat. Berdasarkan hal inilah penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan rumusan masalah yaitu: Bagaimana proses pembuatan jual beli tanah adat di Kota Bukittinggi? Bagaimana proses pendaftaran tanah pertama kali melalui PTSL dengan alas hak jual beli secara adat di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi dan, Bagaimana proses pendaftaran tanah pertama kali melalui PTSL dengan alas hak jual beli tanah adat setelah terwujudnya Pemetaan Kota Lengkap di Kota Bukittinggi. Dan tujuan penelitian adalah untuk mengkaji dan menganalisa proses pembuatan jual beli tanah adat di Kota Bukittinggi, untuk mengkaji dan menganalisa proses pendaftaran tanah pertama kali melalui PTSL dengan alas hak jual beli secara adat di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi, dan untuk mengkaji dan menganalisa proses pendaftaran tanah pertama kali melalui PTSL dengan alas hak jual beli tanah adat setelah terwujudnya Pemetaan Kota Lengkap. Adapun metode penelitiannya adalah metode pendekatan yuridis empiris (emphrical legal research), sifat penelitian ini bersifat deskriptif. Adapun kesimpulannya adalah proses PTSL dengan alas hak surat jual beli tanah adat dapat digunakan pada kantor pertanahan Kota Bukittinggi dan dilengkapi dengan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, dan untuk proses pendaftaran tanah melalui PTSL pasca Bukittinggi Kota Lengkap tidak lagi dilakukan pengumpulan data fisik berupa pengukuran bidang tanah ke lapangan, melainkan hanya melakukan pengumpulan data yuridis.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Jual Beli Secara Adat, Kota Lengkap

PENDAHULUAN

Tanah merupakan aspek yang sangat penting dalam kehidupan manusia, karena kegiatan manusia tidak bisa terlepas dari tanah. Bahkan kebutuhan akan tanah terus meningkat dengan bertambah tingginya jumlah penduduk sementara kuantitas tanah tidak bertambah. Kondisi seperti itu tentu dapat memicu munculnya berbagai konflik dan sengketa pertanahan dimana tanah menjadi objek perebutan, perampasan dan sengketa lainnya. Oleh karena itu diperlukan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Tanah tidak saja sebagai tempat bermukim, tempat untuk bertani, tetapi juga dipakai sebagai jaminan untuk mendapatkan pinjaman bank, untuk keperluan jual beli dan sewa menyewa. Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi orang atau badan hukum, menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut. Jadi untuk mencapai kesejahteraan dimana masyarakat dapat secara aman melaksanakan hak dan kewajiban yang diperolehnya sesuai dengan peraturan yang telah memberikan jaminan perlindungan terhadap hak dan kewajiban tersebut¹.

Adapun pengaturan tentang kebijakan pertanahan di Indonesia diatur Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan bahwa

¹ Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaanya*, Alumni, Cetakan: Satu. Bandung, 1983, hlm. 7.

“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.” Penjabaran dari Pasal inilah yang kemudian melahirkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Dalam UUPA Pasal 19 ayat (1) tersebut yang berbunyi “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Di daerah Sumatera Barat dikenal adanya Hak Ulayat atas tanah yang juga merupakan tumpuan hak-hak atas tanah atau hubungan orang dengan tanah adalah pada Hak Ulayat, dari hak ulayat akan terjadi bentuk dan macam-macam hak lain pada orang atau badan.³ Dewasa ini semakin banyak persoalan tanah yang timbul di Sumatera Barat tekhusus Kota Bukittinggi, banyak ditemui kasus-kasus mengenai tanah, terutama kasus mengenai tanah ulayat, hal ini salah satunya diebakkan karena masih ada bidang tanah adat yang belum disertipikatkan.

Di dalam pelaksanaan PTSL ini Presiden Joko Widodo memerintahkan Kementerian ATR/BPN untuk menargetkan seluruh tanah dapat disertipikatkan dan terdaftar serta terpetakan pada tahun 2025 mendatang. Kepala Kantor Pertanahan bertanggungjawab dalam pelaksanaan kegiatan PTSL dengan mengeluarkan surat keputusan pembentukan satuan tugas (satgas) dari pejabat pengawas pada kantor pertanahan hingga perangkat desa di kantor desa. Salah satu kendala dalam kegiatan PTSL adalah alas hak tanah yang merupakan syarat dalam proses pendaftaran tanah. Berdasarkan pasal 37 PP No 24 Tahun 1997 mengatur bahwa peralihan hak atas tanah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Hak Atas Tanah (PPAT).

Target PTSL Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi pada tahun 2023 sebanyak 2.415 Peta Bidang Tanah (PBT) dan 100 Sertifikat Hak Atas Tanah (SHAT) yang telah selesai dilaksanakan. Kemudian pada tahun 2024 diberikan target sebanyak 500 Sertifikat Hak Atas Tanah (SHAT) yang masih berjalan saat peneliti melakukan penelitian ini. Peneliti menganalisis tanah kaum yang belum bersertifikat di Kota Bukittinggi ada yang diperjualbelikan secara adat dan diadftarkan melalui program PTSL di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi. Oleh karena itu penulis tertarik untuk meneliti Pendaftaran Tanah Pertama Kali Melalui Pendaftan Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dengan Alas Hak Jual Beli Secara Adat Di Kota Bukittinggi.

METODE

Pendekatan penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris, yaitu suatu penelitian yang menggunakan metode pendekatan terhadap masalah dengan melihat norma-norma hukum yang berlaku, kemudian dihubungkan dengan fakta-fakta hukum yang terdapat dilapangan.

Pendekatan yuridis (hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*), karena dalam membahas permasalahan penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum (baik hukum yang tertulis maupun hukum yang tidak tertulis atau baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder).

Pendekatan empiris (hukum sebagai kenyataan sosial, kultural atau *das sein*), karena dalam penelitian ini digunakan data primer yang diperoleh dari lapangan. Jadi, pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini maksudnya adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan yaitu tentang pelaksanaan PTSL dengan alas hak jual beli adat di Kota Bukittinggi. Pendekatan masalah secara yuridis empiris ini dilakukan dengan meninjau secara langsung terkait rumusan masalah yang akan diteliti oleh penulis dengan cara melakukan wawancara kepada instansi terkait mengenai rumusan masalah penelitian terkhusus di wilayah hukum Kota Bukittinggi. Sedangkan jenis penelitian ini bersifat deskriptif yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu,

keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.¹⁷ Dalam hal ini penulis memberikan gambaran tentang Pendaftaran Tanah Pertama Kali Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dengan Alas Hak Jual Beli Secara Adat Di Kota Bukittinggi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Proses Pembuatan Jual Beli Tanah Adat di Bukittinggi

Dalam adat minangkabau jual beli tanah secara adat merupakan suatu hal yang biasa dilakukan. Peralihan karena jual beli secara adat ini dibuat oleh kedua belah pihak diatas kertas bersegel atau materai dan diketahui oleh penghulu suku, mamak kepala waris dan Lurah setempat. Adapun beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak yang ingin melakukan peralihan hak atas tanah secara adat, antara lain:²

1) Pihak Penjual

Adapun kelengkapan yang harus dipersiapkan oleh Penjual sebelum melakukan jual beli tanah kaum secara adat adalah sebagai berikut :

- a. Ranji/silsilah keturunan ;
- b. Surat Kesepakatan kaum untuk perbuatan hukum menjual tanah tersebut
- c. Surat Keterangan kepemilikan dari Kelurahan ;
- d. Surat Kuasa Jual, jika penjualan dikuasakan kepada beberapa orang dari anggota kaum
- e. Saksi yang mengetahui seluk beluk tanah yang menjadi objek jual beli

2) Pihak Pembeli

Adapun kelengkapan yang harus dipersiapkan oleh Pembeli sebelum melakukan jual beli tanah kaum secara adat adalah sebagai berikut :

- a. Surat Perjanjian/Kesepakatan Jual Beli yang isinya merupakan kesepakatan kedua belah pihak ;
- b. Saksi yang akan menyaksikan proses jual beli tersebut.

Selain hal-hal tersebut di atas, yang harus lebih diperhatikan adalah kecakapan kedua belah pihak yang akan melakukan perbuatan hukum jual beli tanah tersebut. Kedua belah pihak, baik Penjual maupun Pembeli haruslah cakap dalam melakukan perbuatan hukum, sudah dewasa tidak di bawah pengampuan dan tidak sedang mengalami gangguan kejiwaan. Adapun proses jual beli tanah secara adat yang terjadi di Kota Bukittinggi yang dilakukan dihadapan Kepala Adat adalah sebagai berikut :

- 1) Penjual dan Pembeli melihat keadaan fisik objek tanah
- 2) Penjual memperlihatkan bukti kepemilikan tanahnya kepada Pembeli seperti ranji, kesepakatan kaum dan surat lain yang diperlukan;
- 3) Penjual dan Pembeli yang telah sepakat mengenai harganya, kemudian bersama-sama menghadap mamak kepala waris pihak penjual dan diketahui oleh lurah di kelurahan lokasi tanah berada untuk menyatakan kehendaknya dan melakukan jual beli tanah.
- 4) Pembayaran harga tanah

Pelaksanaan pembayaran harga tanah oleh Pembeli kepada Penjual dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu:

- a. Pembayaran secara bertahap Pembeli membayar sebagian dari harga jual beli yang telah disepakati bersama dan Pembeli melunasi sisa pembayaran jual beli pada waktu yang sudah ditentukan seusa kesepakatan Penjual dan Pembeli.
 - b. Pembayaran sekaligus lunas Pembayaran yang dilaksanakan sekaligus lunas pada saat penandatanganan surat jual beli
- 5) Penandatanganan Surat Jual Beli Tanah

² Hasil Wawancara dengan Bapak Azest Sayhtehan selaku Lurah Kelurahan Parit Antang

Surat jual beli ditandatangani oleh penjual, pembeli, 2 orang saksi, mamak kepala waris dan/atau penghulu suku, serta diketahui oleh Lurah setempat dan/atau Kearifan Adat Nagari. Setelah surat jual beli ditandatangani, kemudian diserahkan kepada Pembeli dan juga merupakan simbol dari terjadinya peralihan hak atas tanah tersebut dari Penjual kepada Pembeli.

Pelaksanaan jual beli tanah pada masyarakat Kota Bukittinggi tersebut telah terpenuhinya tiga unsur yaitu Tunai, riil dan terang:

- a. Tunai adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang termasuk dalam lingkup hukum hutang piutang bukan hukum pertanahan.
- b. Sifat riil berarti bahwa kehendak yang telah diucapkan oleh penjual dan pembeli harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya dengan diterimanya uang pembayaran oleh penjual dan dibuatnya perjanjian dihadapan kepala desa.
- c. Perbuatan hukum jual beli secara terang, maksudnya adalah jual beli dilakukan di hadapan mamak kepala waris dan/atau penghulu suku serta diketahui oleh Lurah dan KAN untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

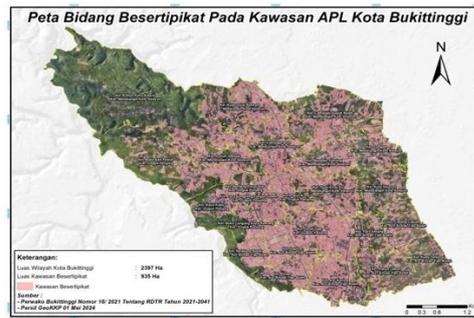
Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui PTSL Berdasarkan Jual Beli Secara Adat di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi

Berdasarkan penetapan batas kelurahan tahun 2023, yang sampai saat ini masih dalam proses verifikasi oleh Badan Informasi Geospasial luas wilayah Kota Bukittinggi adalah seluas 2.397 hektar dengan luas Area Penggunaan Lain (APL) sebanyak 2.397 hektar. Berdasarkan Pasal 1 angka 10 Peraturan Menteri Kehutanan Republik Indonesia Nomor: P.58/Menhut-II/2009 Tentang Penggantian Nilai Tegakan Dari Izin Pemanfaatan Kayu dan atau dari Penyiapan Lahan Dalam Pembangunan Hutan Tanaman, APL adalah :

“Areal Penggunaan Lain (APL) adalah areal hutan yang ditetapkan berdasarkan Keputusan Menteri Kehutanan tentang Penunjukan Kawasan Hutan dan Perairan Provinsi, atau berdasarkan Tata Guna Hutan Kesepakatan (TGHK) menjadi bukan kawasan hutan.”



Gambar 1. Peta wilayah dan Kawasan APL Kota Bukittinggi



Gambar 2. Peta Bidang Bersertipikat pada kawasan APL Kota Bukittinggi

Hasil wawancara penulis dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi dari 2.397 hektar luas wilayah Kota Bukittinggi seluruh bidangnya sudah terdaftar sebanyak 33.308 bidang, dengan luas bidang tanah yang telah bersertipikat sebanyak 935 hektar atau 22.350 bidang. Adapun bidang tanah yang belum bersertipikat seluas 1.394 ha atau 11.618 bidang, dengan rincian sebagai berikut :

Tabel 1 Data bidang tanah Kota Bukittinggi yang belum bersertipikat

No	Tanah yang belum bersertipikat	Luas	Sumber
1	Ulayat	373 ha	Buku 2 Laporan Sumatera Barat- Inventarisasi dan Identifikasi Tanah Ulayat Di Provinsi Sumatera Barat dan Kalimantan Tengah 2021 (Kerjasama Kementerian ATR/BPN RI dengan Fakultas Hukum Universitas Andalas)
2	Zona Lindung / Kawasan	548.91 ha	Peraturan Walikota Bukittinggi Nomor 18 Tahun 2021 tentang RDTR Tahun 2021-2041
3	Klaim TNI/AU	17 ha	Bersengketa dengan KAN
4	Klaim Pemerintah Kota	11 ha	Bersengketa dengan masyarakat
5	Tanah Milik Adat	444.09 ha	Sisa APL lainnya

Persyaratan Dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui PTSL Berdasarkan Jual Beli Secara Adat Di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi.

Hal yang akan didaftarkan pada pendaftaran tanah pertama kali adalah hak baru dan hak lama, dimana pembuktian hak baru ini menurut pasal 23 dan pembuktian hak baru pada pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pembuktian menurut pasal 24 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, adalah :

- 1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak hak lama dibuktikan dengan alat alat bukti mengenai adanya hak hak tersebut berupa alat alat bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Paniti Adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak hak lain ang membebaninya.
- 2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat alat pembuktian sebagaimana pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau secara berturut turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat :
 - a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya ;
 - b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman tidak sebagaimana

dimaksud dalam pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan atupun pihak lainnya

Proses Pendaftaran Tanah Pertama Kali Melalui PTSL Dengan Alas Hak Jual Beli Tanah Adat Setelah Terwujudnya Pemetaan Kota Lengkap di Kota Bukittinggi

1. Pemetaan Kota Lengkap Bukittinggi

Sehubungan dengan rencana Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional untuk Mewujudkan 104 (seratus empat) Kota/Kabupaten Lengkap pada Tahun Anggaran 2024 di Indonesia, Kota Bukittinggi menjadi salah satu kota yang diproyeksikan menjadi kota lengkap pada tahun 2024, dengan luas Wilayah 2.397 Ha. Berdasarkan Hasil Survey Penetapan Batas Kota tahun 2023 Jumlah Bidang Tanah Terdaftar : 33.308 bidang dan jumlah bidang tanah yang telah bersertipikat sebanyak 22.350 bidang, rincian nya :³

No	Keterangan	Luas	Satuan	Sumber
1. Analisa				
a	Luas Wilayah	2397	Ha	Penetapan Batas Kelurahan Tahun 2023
b	Luas APL	2397	Ha	Penetapan Batas Kelurahan Tahun 2023
Jumlah Bidang Terdaftar		33308	Bidang	Data Statistik ATR/BPN RI : https://htel-statistik.atrbpn.go.id/
Jumlah Bidang yang Belum Terdaftar		0	Bidang	
Luas Bidang Tanah yang telah bersertipikat		935	Ha	Data Statistik ATR/BPN RI : https://htel-statistik.atrbpn.go.id/
Jumlah Bidang Tanah yang telah bersertipikat		22350	Bidang	
Luas bidang belum bersertipikat		1394	Ha	Data Statistik ATR/BPN RI : https://htel-statistik.atrbpn.go.id/
Jumlah bidang belum bersertipikat		11618	Bidang	
<ul style="list-style-type: none"> Ulayat 		373	Ha	Buku 2 Laporan Sumatera Barat-Inventarisasi dan Identifikasi Tanah Ulayat Di Provinsi Sumatera Barat dan Kalimantan Tengah 2021 (Kerjasama Kementerian ATR/BPN RI dengan Fakultas Hukum Universitas Andalas)
<ul style="list-style-type: none"> Zona Lindung/Kawasan : 		548.91	Ha	Peraturan Walikota Bukittinggi Nomor 18 Tahun 2021 tentang RDTR Tahun 2021-2041
<ul style="list-style-type: none"> Klaim TNI AU 		17	Ha	Bersengketa dengan KAN
<ul style="list-style-type: none"> Klaim Pemerintah Kota 		11	Ha	Bersengketa dengan masyarakat
2. Analisa jumlah bidang yang dapat disertipikatkan				
<ul style="list-style-type: none"> Luas Bidang yang Dapat Disertipikatkan Di Luar Kawasan Lindung yan Tanah Ulayat 		444.09	Ha	Hasil Analisa Spasial
<ul style="list-style-type: none"> Perkiraan Permohonan Sertipikat Per Tahun 		100	Bidang	Jumlah Permohonan PTSL Rata-Rata Per tahun
<ul style="list-style-type: none"> Perkiraan Luas Bidang Permohonan Per Tahun 		12.08	Ha	Hasil Analisa Spasial Rata-Rata Total Luas Bidang Yang Bersertipikat Per Tahun Dalam Kegiatan PTSL

Gambar 3. Tabel Analisis Spasial Kantah Kota Bukittinggi

Istilah Kota Lengkap adalah seluruh bidang tanah terpetakan dan lengkap baik secara spasial maupun yuridis yang bertujuan untuk meminimalisir pergerakan mafia tanah, mendukung proses digitalisasi administrasi tanah, serta memberikan kepastian hukum hak atas tanah kepada masyarakat.⁸⁹ Kota lengkap adalah Kabupaten/kota dinyatakan lengkap jika seluruh bidang tanah terpetakan dan dilengkapi atribut (tekstual/yuridis). Lengkap spasial adalah Terpetakan No GAP, No Overlap, No Anomali Data. Lengkap yuridis yaitu data buku tanah dan surat ukur telah diunggah dan data yang diunggah telah akurat (sesuai fisik dan elektronik).

Adapun Tata Cara Mewujudkan Kota Lengkap secara Spasial yang sekaligus mengganti surat Direktur Jenderal Survei dan Pemetaan Pertanahan dan Ruang Nomor B/UK.03.01/84-300/III/2023 Tanggal 24

Maret 2023 Perihal Tata Cara Mewujudkan Kabupaten/Kota Lengkap atau Desa/Kelurahan Lengkap secara Spasial, yaitu sebagai berikut:

1. Tidak terdapat Buku Tanah KW4, KW5 dan KW6, atau pemetaan terhadap Buku Tanah KW4, KW5 dan KW6 sudah dilakukan secara maksimal, dengan batasan untuk KW 4, KW 5 dan KW 6 sebanyak 36,5 %, sedangkan KW 1, KW2 dan KW3 minimal 96,5 %
2. Tidak terdapat Bidang Anomali, yaitu:
 - a) Bidang terletak tidak pada posisi sebenarnya; atau
 - b) Bidang yang statusnya tidak diperlukan lagi dalam tata usaha pendaftaran tanah;

³ <https://htel-statistik.atrbpn.go.id/DataLengkap/KualitasKantah>

3. Seluruh bidang tanah yang berada dalam 1 (satu) Kota/Kabupaten terpetakan ke dalam Peta Pendaftaran.
 4. Tidak terdapat gap dan overlap antar bidang-bidang tanah
- 2. Proses Pendaftaran Tanah Pertama Kali Melalui PTSL Dengan Alas Hak Jual Beli Tanah Adat Setelah Terwujudnya Pemetaan Kota Lengkap di Kota Bukittinggi**

Pendaftaran tanah pertama kali melalui PTSL di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi setelah terwujudnya Pemetaan Kota Lengkap di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1. Tahapan Perencanaan
2. Tahapan Penetapan Lokasi untuk penerbitan SHAT
3. Tahapan Persiapan
4. Tahapan Pembentukan Dan Penetapan Panitia Ajudikasi PTSL Dan Satuan Tugas Fisik, Satuan Tugas Yuridis, Dan Satuan Administrasi.
5. Tahapan Pengumpulan Data Fisik Dan Data Yuridis, Untuk Pengumpulan Data Fisik pasca Kota Lengkap dilakukan apabila ada rekomendasi dari Panitia Tim pemeriksaan tanah bahwasanya peta bidang dengan kondisi fisik di lapangan pada saat pemeriksaan terdapat perbedaan.
6. Tahapan Penelitian Data Yuridis Untuk Pembuktian Hak
7. Tahapan Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis Serta Pengesahannya
8. Tahapan Penyelesaian Kegiatan PTSL
9. Produk PTSL pasca Kota Lengkap hanya terdapat K1, K2, dan perbaikan K4, sebagai berikut : Kluster 1 yaitu Data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat Hak Atas Tanah (HAT); Kluster 2 yaitu Data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat HAT namun terdapat perkara di Pengadilan dan/atau sengketa; Kluster 4 yaitu perbaikan KW 4, KW 5 dan KW 6
10. Tahapan Penegasan Konversi, Pengakuan Hak Dan Pemberian Hak, Kesimpulan Akhir Ketua Panitia Ajudikasi meliputi:
 - a. penegasan konversi/pengakuan hak (K1);
 - b. usulan pemberian hak (K1);
 - c. tanah dalam proses perkara/sengketa dengan (K2);
11. Tahapan Pembukuan Hak.
12. Tahapan Penerbitan Sertipikat
13. Tahapan Pendokumentasian Dan Penyerahan Hasil Kegiatan
14. Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan
15. Pelaporan

Untuk proses pendaftaran tanah melalui PTSL tidak lagi dilakukan pengumpulan data fisik berupa pengukuran bidang tanah ke lapangan, melainkan langsung melakukan pengumpulan data yuridis. Kecuali ada permintaan dari Panitia Tim pemeriksaan tanah bahwasanya ada perbedaan antara peta bidang dengan kondisi fisik di lapangan, maka dilakukan kembali pengukuran bidang tanah tersebut dan diterbitkan Peta Bidang Tanah revisi. Adapun ketentuan pembatalan bidang tanah K3 pada peta pendaftaran :⁴

1. Bahwa Bidang Tanah K3 dapat dibatalkan dan dihapus NIB-nya jika berdasarkan hasil analisis spasial bidang tanah, bidang tanah tersebut anomali dan tidak dapat dipetakan kembali sehingga tidak dapat dilanjutkan ke tahap berikutnya dalam proses

⁴ Surat Edaran Nomor 1/Se-300.Uk.01.01/Ii/2024 Tentang Penanganan Pembatalan Bidang Tanah K3 Dan Digantikan Dengan Pengukuran Dan Pemetaan Bidang Tanah Baru

- pendaftaran tanah;
2. Bidang tanah anomali yang dimaksud pada huruf (a) adalah :
 - a) Bentuk bidang tanah tidak sesuai dengan topografinya;
 - b) Indikasi bidang tanah seragam yang tidak sesuai kondisi nyata di lapangan;
 - c) Bidang tanah yang teridentifikasi tumpang tindih;
 - d) Terindikasi bidang tanah tidak berada pada posisi yang sebenarnya (lokalisir bidang tanah pada tempat-tempat tertentu. Misalnya sungai, laut, gunung dan lain sebagainya);
 3. NIB pada bidang tanah K3 yang dibatalkan tersebut digantikan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah baru melalui penerbitan NIB baru dan dilengkapi dengan Berita Acara;
 4. Terhadap pekerjaan pengukuran dan pemetaan bidang baru sebagai pengganti Bidang Tanah K3 yang dibatalkan tersebut, tidak dapat dilakukan pencairan anggaran.

Berdasarkan data yang penulis dapatkan dari Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi, pada Tahun 2024 bukittinggi akan diproyeksikan menjadi Kota Lengkap secara spasial. Dengan dideklarasikannya kota Bukittinggi sebagai Kota Lengkap maka seluruh bidang tanah yang ada di Kota Bukittinggi telah berhasil dipetakan dan bidang-bidang KW 1 97,6 % telah terpetakan. Hal ini akan memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat, karena potensi bidang tumpang tindih semakin kecil.

KESIMPULAN

Kota Bukittinggi merupakan salah satu Kota di Provinsi Sumatera Barat yang masih eksis keberadaan masyarakat hukum adatnya. Secara administrasi Kota Bukittinggi mempunyai Luas 25,24 km² yang terdiri dari 3 (Tiga) Kecamatan, dan 24 (dua puluh empat) Kelurahan dan 6 kerapatan adat. Untuk melakukan peralihan jual beli sebagian masyarakat hukum adat di Kota Bukittinggi melakukan jual beli secara adat. Adapun kelengkapan yang harus dipersiapkan oleh Penjual sebelum melakukan jual beli tanah kaum secara adat adalah Ranji/silsilah keturunan, Surat Kesepakatan kaum untuk perbuatan hukum menjual tanah tersebut, Surat Keterangan kepemilikan dari Kelurahan, Surat Kuasa Jual, dan saksi. Sedangkan Pihak Pembeli mempersiapkan Surat Perjanjian/Kesepakatan Jual Beli yang isinya merupakan kesepakatan kedua belah pihak dan Saksi. Adapun proses jual beli tanah secara adat yang terjadi di Kota Bukittinggi yang dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli adalah melihat keadaan fisik objek tanah, memeriksa bukti kepemilikan, pembayaran dan penandatanganan surat jual beli oleh penjual, 2 orang saksi, mamak kepala waris, dan/atau penghulu suku, dan diketahui oleh Lurah dimana lokasi objek tanah berada. Jual beli secara adat dan perolehan tanah yang sah menurut hukum adat terjadi atas dasar kesepakatan yang dibuat antara kedua belah pihak, dengan syarat terjadinya adanya objek jual beli berupa tanah, uang/harga, serta diketahui oleh Mamak Kepala Waris, penghulu suku, Lurah dan dua (dua) orang saksi. Target PTSL Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi pada tahun 2023 sebanyak 2.415 Peta Bidang Tanah (PBT) dan 100 Sertifikat Hak Atas Tanah (SHAT) yang telah terealisasi dengan maksimal. Adapun rincian hak milik sebanyak 54 bidang dan hak pakai sebanyak 46 bidang. Dari 54 bidang hak milik tersebut, sebanyak 13 bidang menggunakan alas hak jual beli secara adat, yaitu 9 (sembilan) dengan surat segel sebelum tahun 1997 dan 4 (empat) dengan alas hak surat dibawah tangan setelah tahun 1997. Kantor pertanahan Kota Bukittinggi mensyaratkan untuk Jual beli secara adat sebagai bukti kepemilikan dalam pendaftaran tanah melalui PTSL harus dilengkapi dengan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah.

Setelah Kota Bukittinggi dideklarasikan sebagai Kota Lengkap secara spasial, yaitu terpetakan nya seluruh bidang tanah secara maksimal. Maka untuk proses pendaftaran tanah melalui PTSL tidak lagi dilakukan pengumpulan data fisik berupa pengukuran

bidang tanah ke lapangan, melainkan langsung melakukan pengumpulan data yuridis. Kecuali ada permintaan dari Panitia Tim pemeriksaan tanah bahwasanya ada perbedaan antara peta bidang dengan kondisi fisik di lapangan, maka dilakukan kembali pengukuran bidang tanah tersebut dan diterbitkan Peta Bidang Tanah revisi.

REFERENSI

- A.P. Parlindungan, 1993, *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung
- Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta.
- Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Adrian Sutedi, 2012 *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Cetakan Kedua Sinar Grafika, Jakarta.
- Ahmat Riardo, *Konversi Hak Atas Tanah Ulayat Kaum Menjadi Hak Milik Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Solok*, *Soumatara Law Review*, Vol. 2 No. 2, 2019.
- Amirudin dan Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cet VI, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Arie S. Hutagalung, 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta.
- Bachtiar Effendi, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan- Peraturan Pelaksanaanya*, Alumni Cetakan Satu, Bandung.
- Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2013. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta.
- Boerma Boerhan, dan Mahjuddin Salim, *Tanah Ulayat Dalam Pembangunan, Fakultas Hukum dan pengetahuan Masyarakat*, Universitas Andalas Padang
- Djamanat Samosir, 2013, *Hukum Adat Indonesia (Eksistensi dalam Dinamika Perkembangan Hukum di Indonesia)*. Tarsito, Bandung.
- Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Erwin Owan Hermansyah Soetoto, Zulkifli Ismail, Melanie Pita Lestari, 2021, *Buku Ajar Hukum Adat*, Madza Media, Malang.
- Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- Hazairin, *Demokrasi Pancasila*, Bina Aksara, Jakarta, 1970
- Joshua Melvin Arung La'bi, et.all, *Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Tanah Tongkonan, Supremasi: Jurnal Pemikiran dan Penelitian Ilmu-ilmu Sosial, Hukum, & Pengajarannya*, Volume XVI Nomor 1, April 2021.
- M. Rasjid Manggis Dt. Radjo Penghulu. 1985. *Minangkabau Sejarah Ringkas dan Kebudayaanannya*, Mutiar, Jakarta.
- Maulida Soraya Ulfah dan Denny Suwondo, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Demak*, Ilmu Hukum, Fakultas Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang,
- Merdian Lisa, S.IP yang berjudul "Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Bukittinggi" Tesis, Universitas Andalas, Fakultas Hukum, 2022
- Nova Susanti, S.H, yang berjudul "Pendaftaran Tanah Pertama Kali Berdasarkan Jual Beli Dibawah Tangan Di Kabupaten Padang Pariaman", Tesis, Universitas Andalas, Fakultas Hukum, 2017
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2024 Tentang Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan dan Pendaftaran Tanah Ulayat Masyarakat Hukum Adat
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah,
Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Peraturan
pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan,
Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok- Pokok Agraria.