

## ABSTRAK

### TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENGARUH PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) (Studi Penelitian di Kelurahan Batang Beruh Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi )

Robby Akbar Simarmata\*

Gloria Gita Putri Ginting, S.H., M.Kn\*\*

Mochammad Erwin Radityo, S.H., M.Kn\*\*

Tanah sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia, memiliki arti penting dan peranan yang sangat pokok untuk mencapai kesejahteraan hidup manusia, baik sebagai individu maupun sebagai makhluk sosial. Manusia sebagai makhluk sosial yang senantiasa melakukan hubungan-hubungan dengan bumi termasuk kekayaan yang terkandung di dalamnya diantaranya adalah tanah sehingga diperlukan adanya campur tangan dari Pemerintah, terutama dalam Aspek pertanahan yang sangat erat kaitannya dengan ekonomi nasional. Banyak kegiatan perekonomian yang terkait dengan aspek pertanahan seperti jual beli dan juga perbankan. Tanah yang sangat penting bagi masyarakat dapat memicu konflik yang menimbulkan sengketa. Maka Pemerintah hadir dalam memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah melalui pendaftaran tanah secara sistematis agar terwujud perlindungan hukum masyarakat sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi sengketa dan gugatan di bidang pertanahan.

Rumusan masalah yang akan menjadi pokok pembahasan, adalah Bagaimana proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Batang Beruh? Bagaimana implementasi program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Batang Beruh? Bagaimana pengaruh Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam tinjauan yuridis dan sosial ekonomi??.

Adapun penelitian ini menggunakan sifat penelitian deskriptif, dengan tipe penelitian kualitatif, dan menggunakan jenis penelitian yuridis empiris dengan pendekatan sosiologis, serta penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data lapangan (*field research*).

Adapun dalam penulisan skripsi ini penulis berpendapat bahwa pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Batang Beruh berpengaruh positif terhadap tingginya minat masyarakat untuk ikut serta menjadi peserta, dan juga berpengaruh terhadap terciptanya tertib pertanahan khususnya tertib hukum dan tertib administrasi, serta berpengaruh terhadap meningkatnya perekonomian dan taraf hidup masyarakat dengan kemudahan akses modal perbankan.

Kata Kunci: **Tanah, Hak Milik Atas Tanah, dan Pendaftaran Tanah.**

---

\* Mahasiswa Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum UNPAB Medan.

\*\* Dosen Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum UNPAB Medan, Dosen Pembimbing I dan Dosen Pembimbing II.

## KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas rahmat dan ridho-Nya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar dan baik. Adapun judul dari skripsi ini adalah: “**Tinjauan Yuridis Terhadap Pengaruh Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) (Studi Penelitian di Kelurahan Batang Beruh Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi)**”. Penulisan skripsi ini didasari atas ketertarikan penulis terhadap program sertifikasi tanah gratis yang diselenggarakan oleh BPN RI dan pengaruhnya bagi masyarakat.

Skripsi ini diajukan untuk memenuhi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat mencapai gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan. Dalam proses penulisan skripsi ini, penulis telah banyak menerima bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak, maka dalam kesempatan ini penulis dengan rasa hormat turut mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak **Dr. H. Muhammad Isa Indrawan, S.E., M.M**, selaku Rektor Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
2. Bapak **Dr. Bambang Widjanarko, S.E., M.M**, selaku Dekan Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
3. Ibu **Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn**, selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

4. Ibu **Gloria Gita Putri Ginting, S.H., M.Kn**, selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak memberi arahan, motivasi, nasehat, masukan kepada penulis dan membantu penyusunan skripsi ini dengan sangat sabar dan profesional.
5. Bapak **Mochammad Erwin Radityo, S.H., M.Kn**, selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak memberi arahan, motivasi, nasehat, masukan kepada penulis dan membantu penyusunan skripsi ini dengan sangat sabar dan profesional.
6. Ibu **Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum**, selaku Dosen Pembimbing Akademik yang selama ini menjadi pembimbing selama penulis menjalani masa kuliah. Terimakasih telah memberikan arahan, dukungan, dan motivasi yang sangat berarti kepada penulis.
7. Bapak **Wahidin Simarmata** dan Ibu **Siti Masyaroh Silalahi**, Ayahanda dan Ibunda tercinta yang telah mencurahkan segenap cinta dan kasih sayang yang tidak pernah hilang, doa yang tak pernah putus, didikan, motivasi yang sangat tinggi, dan dukungan baik moril maupun materil yang sangat berarti. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan rahmat, kesehatan, dan keberkahan di dunia dan di akhirat atas segala yang telah diberikan kepada penulis.
8. **Ricky Prianto Simarmata, Sastra Wijaya Simarmata, Jasin Dosi Raja Simarmata, dan Muhammad Hidayat Simarmata** selaku adik-adik kandung penulis. Terima kasih atas semua kasih sayang kalian, perhatian, doa,

dukungan, dan motivasi yang sangat berarti bagi penulis. Semoga kita semua menjadi anak yang bertaqwa dan berbakti kepada orang tua

9. **Muhammad Ricky Rivai, S.H**, selaku sahabat dan teman berdiskusi yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan studi ini. Semoga keberkahan dan kesuksesan selalu menyertai langkahnya dalam karir dan keluarga.

10. **Adi Sartika, Diano, Gugi, Deny Faisal, Yusuf, Monica, Heri, Efesus, Mardiansyah, Zainal Abidin, Eko Purwadi, Syamsuar, dan Yulia Citra** selaku teman-teman penulis di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan, Semoga keberkahan dan kesuksesan selalu menyertai kita semua dalam karir dan keluarga.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, untuk itu Penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari semua pihak agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Akhir kata Penulis berdoa agar Allah SWT selalu melimpahkan kasih sayang dan rahmat-Nya kepada kita. Amin.

Medan, 4 November 2020  
Penulis,

**Robby Akbar Simarmata**

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>v</b>
<b>BAB I    PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian .....	6
E. Keaslian Penelitian .....	7
F. Tinjauan Pustaka.....	13
G. Metode Penelitian .....	17
H. Sistematika Penulisan .....	22
<b>BAB II    PROSES    PELAKSANAAN    PENDAFTARAN    TANAH</b> <b>SISTEMATIS    LENGKAP    (PTSL)    TERHADAP</b> <b>MASYARAKAT    DI    KELURAHAN    BATANG    BERUH</b> <b>KECAMATAN SIDIKALANG KABUPATEN DAIRI .....</b>	<b>24</b>
A. Peraturan Hukum Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	24

B. Syarat dan Prosedur Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Batang Beruh dan Aspek Perpajakannya ..	26
C. Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Batang Beruh.....	35
<b>BAB III IMPLEMENTASI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI WILAYAH KELURAHAN BATANG BERUH KECAMATAN SIDIKALANG KABUPATEN DAIRI.....</b>	<b>40</b>
A. Profil Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi dan Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Dairi.....	40
B. Faktor Pendorong Masyarakat Untuk Ikut Serta dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Batang Beruh.....	48
C. Gambaran Umum Tanah Masyarakat di Kelurahan Batang Beruh Ditinjau Secara Geografis dan Sosiologis.....	52
<b>BAB IV PENGARUH PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DALAM TINJAUAN YURIDIS DAN SOSIAL EKONOMI.....</b>	<b>57</b>

A. Pengaruh Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Ditinjau dari Segi Yuridis.....	57
B. Pengaruh Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Ditinjau dari Segi Sosial Ekonomi.....	62
C. Dampak Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Batang Beruh.....	65
<b>BAB V    PENUTUP.....</b>	<b>69</b>
A. Kesimpulan.....	69
B. Saran.....	70

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia, memiliki arti penting dan peranan yang sangat pokok untuk mencapai kesejahteraan hidup manusia, baik sebagai individu maupun sebagai makhluk sosial. Manusia sebagai makhluk sosial yang senantiasa melakukan hubungan-hubungan dengan bumi termasuk kekayaan yang terkandung di dalamnya diantaranya adalah tanah sehingga diperlukan adanya campur tangan dari Pemerintah. Dalam mengatur hal tersebut telah diamanatkan di dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia yang biasa disebut dengan UUD 1945 yang mengatakan bahwa “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Sehingga atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 Ayat (3) sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Republik Indonesia yang biasa disebut dengan UUPA, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Pasal 2 Ayat (3) UUPA menjelaskan maksud bahwa wewenang yang bersumber dari hak menguasai dari negara atas bumi, air, dan ruang angkasa

termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu dipergunakan untuk kepentingan nasional, kesejahteraan, dan kemerdekaan masyarakat dan negara secara berdaulat, adil, dan makmur. Sehingga, Pemerintah menegaskan adanya politik dalam hukum pertanahan sebagai kebijakan strategis yang berkaitan dengan pertanahan.

Aspek pertanahan sangat erat kaitannya dengan ekonomi nasional, banyak kegiatan perekonomian yang terkait dengan aspek pertanahan seperti jual beli dan tanah juga dijadikan sebagai agunan kredit di bank. Sangat pentingnya tanah bagi masyarakat sehingga dapat memicu konflik pada masyarakat yang menimbulkan sengketa dalam masalah pertanahan.

Sengketa tanah banyak terjadi karena adanya sebuah benturan kepentingan antara siapa dengan siapa/gesekan kepentingan<sup>1</sup>. Dikarenakan kesadaran masyarakat dengan pentingnya tanah untuk tempat tinggal atau kepentingan lainnya baik bersifat komersial maupun sosial. Sehingga untuk mencegah konflik tersebut diperlukan kepastian hukum. Dalam memperoleh kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka masyarakat perlu melakukan pendaftaran tanah guna memperoleh sertipikat hak atas tanah.

Masalah kepastian hukum penguasaan dan hak kepemilikan atas tanah di Indonesia masih merupakan masalah yang kompleks dan cukup pelik untuk diselesaikan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada umumnya dan kantor - kantor pertanahan yang ada dan tersebar di seluruh wilayah Provinsi dan

---

<sup>1</sup> Suardi, *Hukum Agraria*, BP IBLAM, Jakarta, 2005, hal. 1.

Kabupaten/Kota di seluruh wilayah Indonesia pada khususnya. Hal ini disebabkan karena masih cukup banyak bidang-bidang tanah yang ada dan tersebar di seluruh wilayah Indonesia, terutama di wilayah-wilayah pedesaan yang belum terdaftar di masing-masing kantor pertanahan tempat dimana tanah tersebut berada.<sup>2</sup>

Di dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA disebutkan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”. Ketentuan tersebut ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia. Para pemegang hak atas tanah yang bersangkutan berhak mendaftarkan tanahnya dengan tujuan untuk memperoleh tanda bukti yang sah dalam bentuk sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat sebagai pemegang hak atas tanah.

Sertipikat adalah bukti kepemilikan dan jaminan kepastian hukum yang diberikan oleh Pemerintah kepada rakyat dalam mempertahankan kepemilikannya atas tanah yang dimiliki. Jaminan kepastian hukum meliputi : kepastian hukum mengenai orang atau badan yang menjadi pemegang hak (subjek hak), kepastian hukum mengenai lokasi, batas serta luas suatu bidang tanah hak (objek hak), dan kepastian hukum mengenai haknya<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Budi Harsono, *Op.Cit.*, hal. 39.

<sup>3</sup> Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah; Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosilogis*, Republika, Jakarta, 2008, hal. 127.

Dalam kaitannya dengan pendaftaran tanah, terutama pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis adalah proses pendaftaran tanah yang sangat penting. Pendaftaran tanah ini telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 yang disahkan pada tanggal 9 November 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Adapun objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini 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.

Maksud dan tujuan dari diterbitkannya Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah untuk mempercepat pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat secara sederhana, cepat, lancar, aman, adil, pasti, merata, terbuka dan dapat dipertanggung jawabkan. Maka program ini akan dapat menciptakan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan memajukan ekonomi negara, serta yang paling penting dapat mengurangi dan mencegah sengketa pertanahan di negara ini.

Sebelum diterbitkannya Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), sudah ada yang disebut dengan Proyek Nasional Agraria (Prona). Pada dasarnya kedua program ini memiliki kesamaan yaitu program sertipikasi tanah secara gratis. Perbedaannya adalah dalam program Prona, satu tahun anggaran bisa dilaksanakan untuk beberapa desa di satu kabupaten. Sedangkan Program PTSL hanya terpusat pada satu desa tertentu. Pada program Prona, tidak seluruh bidang tanah yang tidak bersertipikat dalam satu desa diberikan bantuan tetapi dilakukan secara bertahap sehingga program Prona memiliki batasan. Sedangkan pada PTSL seluruh bidang tanah termasuk tanah yang berdiri bangunan milik pemerintah, seperti kantor desa, sekolah, jembatan, jamban umum, puskesmas, dan bangunan milik masyarakat dapat dilakukan sertipikasi.

Berdasarkan uraian permasalahan dan faktor yang melandasinya di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian di Kelurahan Batang Beruh Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi secara intensif dalam bentuk skripsi yang berjudul: **“Tinjauan Yuridis Terhadap Pengaruh Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) (Studi Penelitian di Kelurahan Batang Beruh Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi)”**.

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Batang Beruh Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi?
2. Bagaimana implementasi program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Batang Beruh Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi?
3. Bagaimana pengaruh Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam tinjauan yuridis dan sosial ekonomi?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penulisan skripsi ini, yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Batang Beruh Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi.
2. Untuk mengetahui implementasi program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Batang Beruh Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi.
3. Untuk mengetahui pengaruh Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam tinjauan yuridis dan sosial ekonomi.

### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi lingkungan akademis (teoritis) dan lingkungan kehidupan secara praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Secara Akademis, penelitian ini dapat bermanfaat sebagai syarat dalam menyelesaikan studi Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
2. Secara Teoritis, penelitian ini dapat memberikan masukan, membuka wawasan dan paradigma berfikir bagi kalangan akademis untuk pengembangan ilmu hukum terkait dengan Pengaruh Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan penelitian di Kelurahan Batang Beruh Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi.
3. Secara Praktis, penelitian ini dapat bermanfaat dan menjadi masukan kepada semua kalangan, terutama penegak hukum Pengaruh Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan penelitian di Kelurahan Batang Beruh Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Sebelum melakukan penelitian, peneliti terlebih dahulu telah melakukan penelusuran terhadap judul dan permasalahan dalam penelitian ini dilakukan di perpustakaan Universitas Pembangunan Panca Budi dan perpustakaan lainnya. Hasil dari penelusuran tidak ditemukan judul dan permasalahan yang sama dengan penelitian ini.

Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada tiga judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini, yaitu sebagai berikut:

1. Hanida Gayuh Saena, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, Tahun 2018 yang berjudul “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2017”.

Adapun rumusan masalah yang bersangkutan adalah sebagai berikut :

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

Adapun kesimpulan yang bersangkutan adalah sebagai berikut :

- a. 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.

- b. 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.
2. Isdiyana Kusuma Ayu, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang, Tahun 2019 yang berjudul “Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu”

Adapun rumusan masalah yang bersangkutan adalah sebagai berikut :

- a. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran tanah melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kota Batu?
- b. Apakah kendala yang ada dalam pendaftaran tanah melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kota Batu

Adapun kesimpulan yang bersangkutan adalah sebagai berikut :

- a. Desa yang mengikuti PTSL Kota Batu tahun 2018 yang menjadi tempat penelitian yaitu Desa Oro-Oro Ombo dan Kelurahan

Dadaprejo. Kedua wilayah tersebut bekerja sama dengan Kelompok Masyarakat untuk mengumpulkan data dari masyarakat. Pelaksanaan PTSL di Desa Oro-Oro Ombo dan Kelurahan Dadaprejo memiliki persamaan yaitu pihak Desa mensosialisasikan PTSL bersama Kantor Pertanahan Kota Batu, membuat Surat Keputusan penunjukkan pihak pelaksana PTSL di masing-masing wilayah, membuat kelengkapan administrasi, dan sebagai mediator ketika terjadi suatu permasalahan dalam pelaksanaan PTSL. Hal ini juga menjelaskan bahwa peran yang dimiliki Kantor Desa ataupun Kelurahan hanya sebagai pelengkap, sedangkan yang memiliki peran penting dalam kelancaran PTSL yaitu Kelompok Masyarakat dalam pengumpulan data.

- b. Pelaksanaan PTSL di Kota Batu ditemukan masalah yaitu obyek tanah dalam penjaminan di perbankan, jangka waktu pengumuman data fisik dan yuridis yang ternyata bertentangan dengan PP 24 Tahun 1997, Surat Pernyataan Kepemilikan dengan Itikad Baik sebagai pengganti akta peralihan yang merupakan akta dibawah tangan, penundaan pembayaran Pajak Peralihan Hak Atas Tanah, sumber daya manusia yang kurang khususnya petugas ukur yang menyebabkan lambatnya proses PTSL, masih terdapat tanah Absentee dan tanah terlantar di Kota Batu yang mengakibatkan pengukuran bidang tanah tidak dapat

berjalan dengan lancar karena pemilik tanah tidak berada ditempat untuk menunjukkan batas dan memberikan persetujuan batas tanah.

3. Yuni Marhama, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember, Tahun 2019 yang berjudul “Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Banyuwangi”.

Adapun rumusan masalah yang bersangkutan adalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana bentuk jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Banyuwangi?.
- b. Apa akibat hukum jika terdapat masyarakat peserta PTSL yang tidak memenuhi persyaratan pendaftaran ?

Adapun kesimpulan yang bersangkutan adalah sebagai berikut :

- a. Bentuk jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yaitu dengan diterbitkannya sebuah sertipikat sebagai bukti kuat kepemilikan tanah. Sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh Indonesia merupakan sistem publikasi pendaftaran tanah negatif yang berunsur positif. Berdasarkan sistem publikasi tersebut, pemegang sertipikat masih terdapat kemungkinan untuk digugat oleh pihak lain yang merasa berhak atas tanah. Tetapi berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pemegang

sertipikat tidak dapat lagi digugat karena sertipikat hak atas tanah dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang mutlak kepada pemegang sertipikat jika dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kantor pertanahan ataupun mengajukan gugatan kepada pengadilan negeri setempat.

- b. Akibat hukum jika terdapat peserta PTSL yang tidak memenuhi persyaratan PTSL yaitu dapat lanjut mengikuti program PTSL dengan menggantinya dengan persyaratan yang lain dan tidak dapat mengikuti lagi program PTSL dikarenakan syarat tersebut harus dipenuhi. Terhadap peserta PTSL yang bukti kepemilikan tanahnya kurang atau tidak lengkap, peserta PTSL dapat menggantinya atau melengkapinya dengan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik. Apabila peserta PTSL tidak berkenan membuat surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah maka yang bersangkutan tidak dapat lagi mengikuti program PTSL. Kemudian terhadap bidang tanah yang merupakan tanah P3MB, Prk 5, Rumah Golongan III yang belum lunas sewa beli, Tanah Ulayat, Tanah Absente, dan tanah kelebihan maksimum tidak dapat didaftarkan melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap.

## **F. Tinjauan Pustaka**

Tinjauan pustaka yaitu berisi tentang teori-teori, aturan-aturan hukum, asas-asas hukum dan pendapat para ahli yang melandasi dilakukannya penelitian.

Adapun tinjauan pustaka yang melandasi dilakukannya penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

### **1. Pengertian Tanah**

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah merupakan permukaan bumi atau lapisan bumi yang paling atas<sup>4</sup>. Dalam perspektif hukum agraria, tanah yaitu berdasarkan aspek yuridisnya, yakni yang berhubungan secara langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi<sup>5</sup>. Dalam defenisi yang lain menurut pengertian yuridis, tanah adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar<sup>6</sup>. Dasar kepastian hukum dalam peraturan peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin

---

<sup>4</sup> Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 163.

<sup>5</sup> H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hal. 7.

<sup>6</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, 1994, hal. 17.

meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.

## **2. Pengertian Hak Milik Atas Tanah**

Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) UUPA, hak milik atas tanah merupakan hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah dengan tetap memperhatikan fungsi sosial yang dimiliki tanah tersebut. Turun-temurun yaitu hak milik atas tanah berlaku secara terus-menerus sepanjang pemilik hak atas tanah masih hidup, jika pemiliknya meninggal dunia hak milik dapat diteruskan kepada ahli warisnya dengan harus memenuhi syarat menjadi subjek hak milik. Terkuat yaitu hak milik atas tanah merupakan hak yang paling kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mudah untuk hapus, mudah untuk mempertahankannya dari usikan pihak lain, dan tidak terbatas oleh waktu. Terpenuh yaitu pemilik hak atas tanah memiliki wewenang yang luas untuk memanfaatkan tanahnya sesuai dengan keinginannya, tidak berpusat kepada hak atas tanah yang lain, dapat sebagai induk untuk hak atas tanah lainnya, intinya pemiliknya mempunyai wewenang yang sangat luas daripada hak atas tanah yang lain<sup>7</sup>

## **3. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Secara terminologi, pendaftaran tanah dalam bahasa Latin disebut dengan *capitastrum*, di Jerman dan Itali disebut dengan nama *Catastro*, dalam bahasa

---

<sup>7</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak – Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hal. 90.

Perancis disebut dengan *Cadastre*, oleh Kolonial Belanda di Indonesia disebut dengan *Kadastrale* atau *Kadaster*<sup>8</sup>.

Menurut Boedi Harsono, pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara atau pemerintah dengan terus-menerus dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, dan penyajian data tertentu, untuk kepentingan rakyat, mengenai tanah-tanah tertentu yang terdapat di wilayah tertentu, dalam rangka untuk memberikan suatu jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk pula penerbitan tanda bukti haknya dan pemeliharaannya.<sup>9</sup>

Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang punya dan beban apa yang ada di atasnya<sup>10</sup>

#### **4. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)**

Florianus SP Sangsun menjelaskan bahwa pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum di daftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang

---

<sup>8</sup> R. Harmanses, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1996, hal. 14.

<sup>9</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya, Ed. Revisi, Cet.8*, Djambatan, Jakarta, 2003, hal. 72.

<sup>10</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, CV. Rajawali, Jakarta, 1991, hal. 95.

ditetapkan oleh Menteri. Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa Pemerintah, maka kegiatan tersebut didasarkan pada suatu rencana kerja yang ditetapkan oleh Menteri.<sup>11</sup>

Pada pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, pemegang hak atas tanah, kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan memiliki kewajiban dan tanggungjawab untuk:

- a. Memasang tanda-tanda batas pada bidang tanahnya sesuai ketentuan yang berlaku.
- b. Berada di lokasi pada saat panitia adjudikasi melakukan pengumpulan data fisik dan data yuridis.
- c. Menunjukkan batas-batas bidang tanahnya kepada panitia adjudikasi
- d. Menunjukkan bukti kepemilikan atau penguasaan tanahnya kepada panitia adjudikasi
- e. Memenuhi persyaratan yang ditentukan bagi pemegang hak atau kuasanya atau selaku pihak lain yang berkepentingan.

Adapun mengenai pendaftaran tanah sistematis lengkap terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyatakan bahwa Pendaftaran Tanah

---

<sup>11</sup>Florianus SP Sangsun, *Tata cara mengurus sertifikat tanah*, Visi Media, Jakarta, 2007, hal. 23.

Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Pendaftaran tanah sistematis merupakan bagian dari pendaftaran tanah untuk pertama kali. Maksud dari pendaftaran tanah pertama kali yakni pendaftaran tanah bagi tanah yang belum bersertipikat. Maka dari itu, perlu dilakukan pendaftaran tanah secara sistematis dengan melalui program Pemerintah yaitu pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). Dengan program ini, pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah bagi masyarakat yang tanahnya belum bersertipikat.

#### **G. Metode Penelitian**

Metode penelitian dipergunakan sebagai cara sistematis guna mencari, menemukan, mengembangkan, menganalisis suatu permasalahan, menguji kebenaran yang objektif dan optimal serta menjalankan metode yang benar, metode yang tepat diharapkan mampu memberi alur pemikiran yang berurutan dalam upaya pencapaian pengkajian<sup>12</sup>. Diperlukan metode penelitian sebagai suatu tipe pemikiran ilmiah yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian skripsi ini, yang memiliki tujuan akhir yaitu untuk mencapai objektifitas dari penulisan skripsi ini.

Penulisan skripsi ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris. Yuridis empiris merupakan cara penelitian hukum yang menggunakan data primer dan data

---

<sup>12</sup> Herowati Poesoko, *Diktat Mata Kuliah Metode Penulisan Dan Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum. Universitas Jember, Jember, 2011, hal. 35.

sekunder. Penelitian yuridis empiris yaitu metode penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji penelitian hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat.<sup>13</sup> Metode penelitian ini bertujuan meneliti efektivitas suatu Undang-Undang dan penelitian yang ingin mencari hubungan (korelasi) antara berbagai gejala atau variabel sebagai alat pengumpul datanya terdiri dari wawancara (interview) dan studi dokumen.<sup>14</sup>

### **1. Sifat Penelitian**

Penelitian ini menggunakan sifat penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala lainnya dimana bertujuan untuk memperoleh data mengenai hubungann antara suatu gejala dengan gejala lain.<sup>15</sup>

Setiap tahap dalam kegiatan penelitian tersebut di atas harus didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan proses analisis.<sup>16</sup>

### **2. Jenis Penelitian**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris dengan pendekatan sosiologis.<sup>17</sup> Penelitian yuridis empiris dalam penelitian ini ini mengacu

---

<sup>13</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hal. 15.

<sup>14</sup> Sulistyowati Irianto dan Shidarta, *Metode Penelitian Hukum : Konstelasi dan Refleksi*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2009, hal. 27.

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif – Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 2016, hal. 13-14.

<sup>16</sup> Mukti Fajar dkk, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hal. 23.

pada norma-norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dan kemudian pendekatan secara sosiologis dengan melihat pelaksanaan peraturan tersebut di masyarakat Kelurahan Batang Beruh Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi yang termasuk sebagai peserta dari proses pendaftaran tanah melalui PTSL yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi. 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 program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Batang Beruh Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi.

### **3. Metode Pengumpulan Data**

Penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data pustaka (*library research*) dan pengumpulan data lapangan (*field research*). Metode kepustakaan digunakan untuk mencari jawaban rumusan masalah pada sumber bacaan (referensi), seperti literatur buku, majalah, jurnal, e-jurnal, dan sumber lainnya. Metode pengumpulan data lapangan adalah mengumpulkan data dari keadaan, fenomena, atau

---

<sup>17</sup> Sedarmayanti, Syarifudin Hidayat, *Metodologi Penelitian*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2002, hal. 23.

situasi yang terjadi dari lokasi penelitian dengan metode wawancara atau lain sebagainya.

#### **4. Jenis Data**

Jenis data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu melalui data primer dan data sekunder. Data primer merupakan sumber data yang diperoleh langsung dari sumber asli, dapat berupa pendapat orang secara individual atau kelompok dan hasil observasi terhadap suatu kejadian atau kegiatan. Data sekunder diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, dan peraturan perundang-undangan. Jenis data terdiri atas :

##### **a. Data Primer**

1. Hasil wawancara dengan narasumber dengan Bapak Karimal Afwi Pulungan, S.S.T.P, selaku Lurah Kelurahan Batang Beruh Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi.
2. Hasil wawancara dengan narasumber Bapak Amit Manulang, Peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).
3. Hasil wawancara dengan narasumber Bapak Nurman Siagian, Peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).
4. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
5. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.

6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
7. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
8. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

b. Data Sekunder

Literatur, buku, kamus hukum, jurnal, tulisan ilmiah hukum dan internet yang berkaitan dengan objek penelitian.

## 5. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan setelah semua data yang dibutuhkan diperoleh baik berupa data primer maupun data sekunder, maka analisis data dapat dilakukan dengan analisis kualitatif, yaitu menganalisis data sesuai peruntukannya secara sistematis dan logis, sehingga memperoleh kejelasan dalam menjawab permasalahan untuk mendapatkan kesimpulan yang bersifat ilmiah.<sup>18</sup>

Kesimpulan dalam penelitian ini adalah kesimpulan yang deduktif, yaitu kesimpulan yang diambil berdasarkan penjelasan-penjelasan yang bersifat umum

---

<sup>18</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R & D*, Alfabeta, Bandung, 2012, hal. 9.

hingga mendapatkan kesimpulan yang khusus dalam menjawab permasalahan, yang terkait dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Batang Beruh Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi.

#### **H. Sistematika Penulisan.**

Penelitian ini dibuat berdasarkan sistematika penulisan di dalam penelitian ini, peneliti membaginya dalam lima bagian yaitu:

Bab I Pendahuluan yang terdiri dari Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Keaslian Penulisan, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Masyarakat di Kelurahan Batang Beruh Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi, yang terdiri atas pembahasan; Peraturan Hukum Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Syarat dan Prosedur Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Batang Beruh dan Aspek Perpajakannya, Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Batang Beruh.

Bab III Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Wilayah Kelurahan Batang Beruh Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi. Dalam bab ini membahas; Profil Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi dan Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Dairi, Faktor

Pendorong Masyarakat Untuk Ikut Serta dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Batang Beruh, Gambaran Umum Tanah Masyarakat di Kelurahan Batang Beruh Ditinjau Secara Geografis dan Sosiologis.

Bab IV Pengaruh Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dalam Tinjauan Yuridis dan Sosial Ekonomi, terdiri dari; Pengaruh Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Ditinjau dari Segi Yuridis, Pengaruh Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Ditinjau dari Segi Sosial Ekonomi, Dampak Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Batang Beruh.

Bab V Penutup yang terdiri dari Kesimpulan dan Saran.

## **BAB II**

### **PROSES PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) TERHADAP MASYARAKAT DI KELURAHAN BATANG BERUH KECAMATAN SIDIKALANG KABUPATEN DAIRI**

#### **A. Peraturan Hukum Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).**

Dasar hukum adalah norma hukum atau ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang menjadi landasan atau dasar bagi setiap penyelenggaraan atau tindakan hukum oleh subyek hukum baik orang perorangan atau badan hukum. Selain itu dasar hukum juga dapat berupa norma hukum atau ketentuan peraturan perundang-undangan yang menjadi landasan bagi pembentukan peraturan perundang-undangan yang lebih baru dan atau yang lebih rendah derajatnya dalam hirarkhi tata urutan peraturan perundang-undangan. Bentuk yang disebut terakhir ini juga biasanya disebut sebagai landasan yuridis yaitu yang biasanya tercantum dalam konsiderans peraturan hukum atau surat keputusan yang diterbitkan oleh lembaga-lembaga tertentu.

Dasar hukum pendaftaran tanah adalah peraturan perundang-undangan yang dijadikan sebagai landasan dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah. Dalam melaksanakan proses pendaftaran tanah, suatu proses yang dilaksanakan harus memiliki dasar agar tidak bertentangan dengan hukum. Pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) memiliki aturan-aturan khusus dalam pelaksanaannya yaitu sebagai berikut:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Di dalam Pasal 19 yang terdapat di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran atas tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
3. Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
6. Surat Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017, dan Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis.

Dengan tersedianya perangkat hukum tertulis, bagi yang berkepentingan akan dengan mudah mengetahui kemungkinan apa yang tersedia baginya untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukannya, bagaimana cara memperolehnya, hak-hak, kewajiban serta larangan-larangan apa yang ada dalam menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi apa yang dihadapinya jika

diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang dipunyainya.<sup>19</sup>

Hak milik atas suatu tanah ataupun bangunan yang berdiri di atas tanah akan mendapatkan perlindungan secara hukum dan secara yuridis untuk memperoleh pengakuan dari negara apabila sudah dilakukan pendaftaran atau dengan kata lain, pendaftaran tanah merupakan tanda bukti hak.<sup>20</sup>

#### **B. Syarat dan Prosedur Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Batang Beruh dan Aspek Perpajakannya.**

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 yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>21</sup>

Maksud “rangkaian kegiatan” di sini merujuk pada berbagai kegiatan dan aktifitas dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Maksud kata "terus menerus" merujuk pada pelaksanaan kegiatan, bahwa sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Maksud "teratur" merujuk bahwa semua kegiatan harus dilandasi kepada peraturan-peraturan dan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai.

---

<sup>19</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hal. 69

<sup>20</sup> Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertipikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, 2010, hal. 21- 22.

<sup>21</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 2005, hal. 474.

## 1. Syarat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Dalam hal pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 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 sosial 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 atau 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.

Tahapan Pendaftaran Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) :

- a. Mendaftarkan diri secara langsung melalui kelurahan.
- b. Memperoleh blanko surat pernyataan pendaftaran.

c. Melengkapi syarat-syarat yang diperlukan. Syarat-syaratnya, antara lain :

- 1) Fotokopi Kartu Keluarga (KK) dan Kartu Tanda Penduduk (KTP) rangkap tiga.
- 2) Fotokopi SPPT PBB tahun 2018 (tahun berjalan) rangkap tiga.
- 3) Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah dan diketahui oleh Lurah (ditandatangani oleh 2 orang Jiran Tetangga dan foyokopi KTP Jiran Tetangga).
- 4) Surat Alas Hak Surat Camat/ Surat Lurah (fotokopi rangkap tiga).
- 5) Materai 6000 (enam lembar).

d. Memasang patok batas tanah secara permanen.

e. Pengukuran tanah.

f. Mengumpulkan berkas asli.

g. Memperoleh surat bukti tanda terima berkas.

h. Jangka waktu pemrosesan berkas-berkas  $\pm$  45hari setelah

Pengukuran, masyarakat diminta datang langsung ke kantor Badan Pertanahan (BPN) untuk tahap akhir pengurusan.

Pengecekan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

i. Memperoleh sertipikat tanah.

## **2. Prosedur Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).**

Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Batang Beruh Kecamatan Sidikalang dimulai sejak 8 Agustus 2018 sampai dengan selesai. Pelaksanannya diawali dengan kegiatan Pengumpulan data yuridis oleh Sub Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi, Bagian Pemerintah Kelurahan Batang Beruh, dan Kepala Lingkungan di Kelurahan Batang Beruh untuk melakukan kegiatan sebagai berikut :<sup>22</sup>

- a. Pemeriksaan bidang-bidang tanah;
- b. Membuat gambaran umum bidang-bidang tanah;
- c. Melakukan penyelidikan riwayat tanah dan meminta surat surat bukti pemilikan atau penguasaan tanah asli dan memberikan tanda terima;
- d. Membuat daftar bidang-bidang tanah;
- e. Membuat laporan pelaksanaan kerja;
- f. Mendokumentasikan hasil inventarisasi/pengumpulan data yuridis dan menyiapkan pengumuman data yuridis.

Satuan Tugas Yuridis bertugas membuat sket bidang tanah, di mana sket tersebut dibuat untuk setiap lingkungan sesuai pembagian wilayah kerja masing-masing Satgas, yang selanjutnya dikoordinasikan dengan Satgas pengukuran dalam kegiatan pelaksanaan pengukuran terhadap bidang-bidang tanah tersebut. Penetapan batas ditentukan oleh Satgas Yuridis dengan

---

<sup>22</sup>Wawancara dengan Bapak Karimal Afwi Pulungan, S.S.T.P, Lurah Kelurahan Batang Beruh, Jam 10.30 WIB, Kamis, 2 Januari 2020.

persetujuan/ disaksikan oleh para pemilik tanah yang berbatasan langsung. Sebelum dilakukan pengukuran, satgas yuridis terlebih dahulu meminta/menarik asli surat-surat tanah dari masyarakat untuk diteliti lebih lanjut baik perolehannya maupun dasar penguasaannya.

Setelah data yuridis dikumpulkan selanjutnya dilakukan analisis pengolahan data dan pembuktian hak oleh Panitia Ajudikasi Percepatan yang dibentuk oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi yang diketuai oleh Saudara Togap Sinaga, menyangkut data Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan tanah obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Tim Adapun tugas dan wewenang Panitia Ajudikas adalah sebagai berikut:

- a. Menyiapkan rencana kerja PTSL secara terperinci.
- b. Mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah kerja adjudikasi dan memberikan tanda terima dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya.
- c. Memeriksa riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah.
- d. Mengumumkan data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan.
- e. Membantu menyelesaikan ketidaksepakatan atau sengketa antara pihakpihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan.
- f. Mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud pada angka 4 yang akan digunakan sebagai dasar pembukuan hak atau usulan pemberian.

- g. Menerima uang pembayaran, mengumpulkan dan memelihara setiap kwitansi bukti pembayaran dan penerimaan uang yang dibayarkan oleh pemohon Menyampaikan laporan secara periode dan menyerahkan hasil kegiatan Panitia Ajudiksi kepada kepala Kantor Pertanahan.
- h. Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan secara khusus kepadanya, yang berhubungan dengan pendaftaran tanah sistematis di lokasi yang bersangkutan.

Hasil inventarisasi data yuridis dikelompokkan ke dalam 3 (tiga) kluster :

- a. Kluster 1 (K2) : 836 bidang, yaitu yaitu bidang tanah yang data yuridisnya memenuhi syarat untuk sampai diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya.
- b. Kluster 3 (K3) : 509 bidang, yaitu bidang tanah yang data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikat.
- c. Kluster 4 (K4) : 1.460 bidang, yaitu bilamana subyek dan obyek tidak memenuhi syarat untuk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap karena sudah bersertipikat.

Dalam hal kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kelurahan Batang Beruh sebagian besar bidang tanahnya termasuk dalam Kluster 1, 3, dan 4. Sementara untuk Kluster 2 tidak ditemukan yaitu bidang tanah yang data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat namun terdapat perkara di Pengadilan.

Kegiatan Selanjutnya adalah pemeriksaan data fisik tanah dilakukan untuk memastikan keterangan yang tertuang di dalam data yuridis sesuai

dengan keadaan di lapangan. Dilakukan dengan cara menggali informasi yang meliputi kesesuaian nama dan profesi peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Membandingkan keterangan yang tertera di dalam formulir isian inventarisasi dan dokumen data yuridis dengan kesesuaian 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, K3, dan K4 dan dilanjutkan Pemasangan patok tanah dalam kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kelurahan Batang Beruh dilakukan langsung oleh pemilik tanahnya.

Setelah tahap pengukuran dilakukan, kemudian pihak dari Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi membuat pengumuman di Kelurahan mengenai hasil pengumpulan data fisik dan data yuridis atas bidang tanah yang akan dikonversikan. Dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak pengumuman pihak-pihak yang berkepentingan terhadap bidang tanah yang telah diumumkan maka pemilik bidang tanah dimaksud dalam pengumuman ini diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan-keberatan mengenai pengumuman yang telah diumumkan di desa. Apabila ada pihak yang keberatan atas pengumuman yang memuat data fisik dan data yuridis maka dilaporkan kepada Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah yang ada di Kelurahan Batang Beruh, namun keberatan-keberatan tersebut apabila disampaikan lewat lebih dari jangka waktu yang telah ditentukan (empat belas hari setelah pengumuman) tidak dapat dilayani.

Dari hasil wawancara diketahui bahwa peserta PTSL yang mengkonversikan tanahnya melalui kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tidak ada yang keberatan dengan pengumuman yang ada. Oleh sebab itu pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap tetap dapat dilaksanakan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang diperoleh. Hasil dari pengumuman tersebut kemudian disahkan dalam Berita Acara Hasil Pengumuman oleh Panitia Ajudikasi.

Setelah dilakukan pengolahan data kemudian ada pengumuman di kelurahan dan setelah 14 (empat belas) hari tidak ada pihak-pihak yang keberatan atas bidang-bidang tanah yang akan dikonversikan maka dilakukan pengolahan data di Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi. Setelah dilakukan pengolahan data, Panitia Ajudikasi menyiapkan Surat Keputusan Penetapan Hak yang ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi.

Kemudian, tahapan terakhir dari serangkaian kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dilakukan di Kelurahan Batang Beruh Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi adalah penyerahan sertipikat. Penyerahan sertipikat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi kepada masyarakat sebagai peserta PTSL diberikan secara langsung kepada masyarakat sebagai pemegang haknya.

### **3. Aspek Perpajakan dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)**

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), menerapkan kewajiban perpajakan sebagaimana kebijakan perpajakan dalam proses perolehan dan peralihan hak atas tanah dan bangunan

lainnya. Sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 6 Tahun 2018, Pasal 16 ayat (2) huruf j bahwa, “biaya-biaya dan/atau pajak yang akan ditanggung oleh peserta kegiatan PTSL”. Kemudian di dalam Pasal 27 ayat (1) huruf c, “Masing-masing penerima hak diwajibkan membayar BPHTB sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Selain daripada itu, dalam Pasal 27 ayat (2) Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 6 Tahun 2018 telah menyebutkan bahwa, “Pendaftaran hak atas bidang-bidang tanah Negara dilaksanakan berdasarkan keputusan pemberian hak oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana DI 310 yang di halaman terakhir memuat keputusan pemberian hak tersebut dan dilampiri dengan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) atau Pajak Penghasilan (PPh)”. Pajak yaitu PPh dan BPHTB sebagaimana disebutkan dalam Permen tersebut adalah ditanggung oleh para peserta Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Sedangkan dalam Pasal 33 Permen ATR/Kepala BPN No. 6 Tahun 2018 tersebut juga menerangkan bahwa apabila peserta Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tidak atau belum mampu membayar BPHTB dan/atau masih adanya tunggakan pembayaran PPh, maka kepadanya tetap dapat diterbitkan sertifikat hak atas tanah. Namun, apabila belum mampu membayar BPHTB maka peserta PTSL yang bersangkutan harus membuat surat pernyataan BPHTB terutang dan apabila PPh belum lunas atau tidak memiliki bukti pembayaran PPh (apabila tanah

tersebut dari jual-beli di masa lampau) maka peserta yang bersangkutan harus membuat surat keterangan PPh terutang. Selanjutnya hal tersebut harus dicatat dalam Buku Tanah dan sertipikat sebagai BPHTB terutang dari pemilik tanah yang bersangkutan atau PPh terutang oleh penjual tanah atau yang bersangkutan. Peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan setelah bersangkutan dapat membuktikan bahwa BPHTB terutang dan/atau PPh terutang tersebut sudah dilunasi oleh masing-masing wajib pajak.

### **C. Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Batang Beruh.**

Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis lengkap di Kelurahan Batang Beruh Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi sangat penting dilaksanakan, mengingat banyak masyarakat di Kelurahan Batang Beruh belum mendaftarkan hak atas tanahnya. Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap merupakan agenda yang telah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi untuk membantu masyarakat mendaftarkan hak atas tanahnya sekaligus menciptakan kesadaran masyarakat untuk tertib administrasi pertanahan.

Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyebutkan klasterisasi tanah sebagai berikut :

- a. Kluster 1, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah;

- b. Kluster 2, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanahnya namun terdapat perkara di Pengadilan dan/atau sengketa;
- c. Kluster 3, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah karena subjek dan/atau objek haknya belum memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri ini dan;
- d. Kluster 4, yaitu bidang tanah yang objek dan subjeknya sudah terdaftar dan sudah bersertipikat Hak atas Tanah, baik yang belum dipetakan maupun yang sudah dipetakan namun tidak sesuai dengan kondisi lapangan atau terdapat perubahan data fisik, wajib dilakukan pemetaannya ke dalam Peta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Kegiatan pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia. Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) meliputi tiga bidang kegiatan yaitu:<sup>23</sup>

- a. Bidang fisik atau teknis kadastral.
- b. Bidang yuridis
- c. Penerbitan dokumen tanda-bukti hak

Kegiatan di bidang fisik mengenai tanahnya, yaitu untuk memperoleh data mengenai letaknya, batas-batasnya, luasnya, bangunan-bangunan, dan atau tanaman-tanaman penting yang ada di atasnya. Setelah dipastikan letak tanah yang akan dikumpulkan data fisiknya, kegiatannya dimulai dengan penetapan

---

<sup>23</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit*, hal. 74.

batas-batasnya serta pemberian tanda-tanda batas di tiap sudutnya. Diikuti dengan kegiatan pengukuran dan pembuatan petanya. Penetapan batas dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), berdasarkan penunjukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, yang disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan (*contradictoire delimitatie*).<sup>24</sup>

Kegiatan bidang yuridis bertujuan untuk memperoleh data mengenai haknya, siapa pemegang haknya dan ada atau tidak adanya hak pihak lain yang membebaninya. Pengumpulan data tersebut menggunakan alat pembuktian berupa dokumen dan lain-lainnya. Kegiatan yang ketiga adalah penerbitan surat tanda bukti haknya sebagai kegiatan finalisasi dari kegiatan permulaan pada pengamatan fisik dan lapangan, kegiatan bidang yuridis berupa penelusuran keabsahan hak atas tanah yang diajukan, dan pada akhirnya dapat diterbitkan sertipikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan yang kuat.

Menurut Karimal Afwi Pulungan, berdasarkan data realisasi fisik bidang tanah hasil Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kelurahan Batang Beruh Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi, ternyata seluruh target bidang tanah telah selesai didaftarkan, namun dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut Badan Pertanahan Kabupaten Dairi sebagai pihak penyelenggara masih dihadapkan dengan beberapa hambatan dalam tahap-tahap pelaksanaannya.<sup>25</sup>

Pada kegiatan permohonan hak, masih ditemukan didalamnya adalah ketika pemohon hak ingin mendaftarkan tanahnya, pemohon tidak melampirkan data atau persyaratan yang telah disosialisasikan sebelumnya kepada masyarakat melalui kegiatan penyuluhan di Kantor Kelurahan Barang Beruh. Didapati

---

<sup>24</sup> Ibid, hal.75

<sup>25</sup> Wawancara dengan Bapak Karimal Afwi Pulungan, S.S.T.P, Lurah Kelurahan Batang Beruh, Jam 10.30 WIB, Kamis, 2 Januari 2020.

pemohon tidak menyiapkan bukti kepemilikan tanah seperti surat-surat kepemilikan tanah, riwayat tanah dari pemegang hak pertama sampai pemilik terakhir seperti bukti kepemilikan berdasarkan jual beli, hibah atau warisan, sehingga permohonan tersebut tidak dapat diproses atau ditindaklanjuti sampai menunggu pemohon melengkapi syarakat-syarat yang diminta.

Karimal Afwi Pulungan kembali menambahkan, yang menjadi salah satu alasan atau kendala yang dihadapi oleh pemohon adalah hak tanah yang dimohonkannya harus dipecahkan terdahulu sementara pemilik terdahulu sulit dihubungi karena alamatnya cukup jauh. Selanjutnya ketidaksiapan masyarakat dalam menyiapkan dokumen kepemilikan tanah menjadi kendala dalam pengurusan pendaftaran tanah sistematis lengkap. Diakibatkan oleh kurangnya pengetahuan masyarakat tentang pelaksanaan program tersebut termasuk pengurusan kelengkapan berkas pemilikan dan batas tanah menyebabkan masyarakat mengalami kesulitan. Dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) walaupun tanah sudah bersertipikat disarankan untuk dipetakan. Dari hasil wawancara tersebut didapatkan bahwa masih ada tanah-tanah yang belum bersertipikat di masyarakat sehingga dianjurkan dipetakan untuk mempermudah pengurusan selanjutnya. Permasalahan lainnya dari masyarakat yang menjadi hambatan adalah masyarakat yang mempunyai tanah hasil dari warisan mempunyai beberapa saudara atau saudari yang juga memperoleh bagian hak sebagai ahli waris sehingga dalam mengurus pendaftaran tanah harus ada persetujuan dari ahli waris lainnya, sedangkan ahli waris yang lainnya tidak berada di dalam suatu daerah, sehingga jika meminta persetujuan ahli waris lainnya harus menunggu surat-surat atau persetujuan dari ahli waris

yang tinggal di luar kota, jika ahli waris setuju maka harus mengirimkan kartu tanda penduduknya lewat pos atau jasa ekspedisi lainnya.

### **BAB III**

## **IMPLEMENTASI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI WILAYAH KELURAHAN BATANG BERUH KECAMATAN SIDIKALANG KABUPATEN DAIRI**

### **A. Profil Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi dan Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Dairi.**

#### **1. Profil Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi.**

Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi merupakan instansi vertikal di daerah di bawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan Peraturan Presiden RI Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional. Entitas berkedudukan di Jalan Sisingamangaraja No.134, Kabupaten Dairi, Sumatera Utara. Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi (430771) mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan, bahwa Kedudukan, Tugas Pokok Dan Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi sebagai berikut

#### **a. Tugas Pokok**

Kedudukan, Tugas, Fungsi, Kewenangan, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional, khususnya dalam hal ini pada Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi yang berpedoman pada

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan. Tugas pokok Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi mengacu pada pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan yaitu melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara. Kantor Pertanahan dipimpin oleh seorang Kepala.

b. Fungsi

Dalam menyelenggarakan tugas tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi mempunyai fungsi dan kewenangan sebagai berikut:

- 1) Penyusunan rencana, program, dan penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan diseluruh Kabupaten Dairi.
- 2) Pengkoordinasian, pembinaan, dan pelaksanaan Survei, Pengukuran, Dan Pemetaan; Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah; Pengaturan Dan Penataan Pertanahan; Pengendalian Pertanahan Dan Pemberdayaan Masyarakat; Serta Pengkajian Dan Penangan Sengketa Dan Konflik Pertanahan di Kabupaten Dairi.

- 3) Pemantauan dan Evaluasi pelaksanaan kegiatan pertanahan di lingkungan Kabupaten Dairi.
- 4) Pengkoordinasi pemangku kepentingan pengguna tanah di Kabupaten Dairi.
- 5) Pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS) Di Kabupaten Dairi.
- 6) Pengkoordinasian penelitian dan pengembangan pertanahan di wilayah Kabupaten Dairi.
- 7) Pengkoordinasian pengembangan Sumber Daya Manusia Pertanahan Kabupaten Dairi.
- 8) Pelaksanaan urusan Tata Usaha, Kepegawaian, Keuangan, Sarana, Dan Prasarana, Perundang Undangan Serta Pelayanan Pertanahan di Kabupaten Dairi.

Tugas dan fungsi tersebut dijabarkan pada masing-masing Bagian dan Bidang yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi. Agar tugas dan fungsi yang diamanatkan Badan Pertanahan Nasional dapat diwujudkan dan Agenda Kebijakan dapat dilaksanakan untuk mencapai sasaran strategis yang diinginkan, maka dirumuskan strategis sebagai berikut :

- a. Memantapkan pelaksanaan tugas pokok dan fungsi pertanahan melalui Program Pembaruan Agraria Nasional.
- b. Menata keseimbangan P4T dan mengurangi kemiskinan serta menciptakan lapangan kerja dengan mempersiapkan dan menyelenggarakan Program Pembaharuan Agraria Nasional.

- c. Meningkatkan Program Penguatan Hak atas Tanah Rakyat melalui akselerasi program PRONA.
- d. Mengembangkan Pengelolaan dan kebijakan pertanahan serta melakukan percepatan pendaftaran atas tanah
- e. Meningkatkan daya dukung (kapasitas) aparatur dan pendidikan kedinasan.
- f. Menguatkan daya dukung sarana dan prasarana serta infrastruktur pertanahan melalui Program Peningkatan sarana, prasarana dan infrastuktur.
- g. Memantapkan Sistim Informasi Pertanahan Nasional (SIMTAMAS)
- h. Meningkatkan akuntabilitas pelaksanaan tugas pokok dan fungsi melalui program pengawasan dan akuntabilitas aparatur Negara.

Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya mempunyai visi “Mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Selain itu, Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya mempunyai misi :

- a. Mewujudkan pegawai kantor pertanahan yang profesional dan fasilitatif.
- b. Meningkatkan kualitas pelayanan pada masyarakat.
- c. Meningkatkan suasana menjadi kantor yang Transparan, Akuntabel, Responsif, Independen, dan Fairness.
- d. Meningkatkan sinergitas dalam pemberdayaan masyarakat.
- e. Mewujudkan komitmen bersama dalam penegakan hukum dan pelayanan sertipikat.

## **2. Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Dairi**

Untuk mengurangi permasalahan sengketa dan demi memberikan kepastian hukum kepada para pemilik tanah. Pemerintah mengeluarkan program untuk memudahkan masyarakat dalam pengurusan sertipikat hak atas tanah. Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang sama tingkatnya dengan itu, yang meliputi kegiatan pengumpulan dan penetapan validitas data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftaran tanah.

Landasan yuridis pendaftaran tanah di Indonesia adalah peraturan tentang pelaksanaan pendaftaran tanah yang diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 Ayat (1) yang berbunyi : untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam ketentuan tersebut di atas yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut dilatar belakangi oleh adanya kesadaran akan semakin pentingnya peran tanah dalam

pembangunan yang semakin membutuhkan dukungan kepastian hukum dibidang pertanahan. Hasil dari proses pendaftaran tanah tersebut, kepada para pemegang hak atas tanah yang didaftar diberikan surat tanda bukti hak yang disebut dengan Sertipikat. Sertipikat menurut PP No. 24 Tahun 1997 adalah satu lembar dokumen surat tanda bukti hak yang memuat data yuridis dan data fisik obyek yang didaftar, untuk hak masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah. Data yuridis diambil dari buku tanah, sedangkan data fisik diambil dari surat ukur.

Dengan tetap dipergunakannya sistem publikasi negatip yang mengandung unsur positif dalam kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia, maka surat tanda bukti hak (sertipikat) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 23 Ayat (2), Pasal 32 Ayat (2) dan Pasal 38 Ayat (2) UUPA. Artinya, bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang terdapat di dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam hal melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam upaya hukum di Pengadilan.

Pendaftaran Tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah.<sup>26</sup> Dalam memenuhi kebutuhan ini pemerintah melakukan data penguasaan tanah terutama yang melibatkan para pemilik tanah. Pendaftaran tanah mula-mula awalnya dilaksanakan untuk tujuan fiskal (*fiscal kadaster*) dan dalam hal menjamin kepastian hukum sebagaimana diuraikan di atas maka pendaftaran tanah menjadi *Recht Kadaster*.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, Jakarta, 1989, hal. 3.

<sup>27</sup> *Ibid*, hal.5

Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai instansi yang membuat program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Diharapkan dengan dibuatnya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dapat mempercepat pencapaian target pendaftaran tanah di Indonesia. Badan Pertanahan Nasional (BPN) mensosialisasikan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) melalui kecamatan dan kelurahan agar dapat membantu masyarakat memanfaatkannya. Program ini dilakukan secara gratis dan massal. Realisasi program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini dibiayai oleh anggaran khusus Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang berasal dari:

- a. Daftar Isian Program Anggaran (DIPA) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, baik berupa anggaran khusus program PTSL maupun anggaran PRONA, transmigrasi, redistribusi tanah landreform, dan program pensertipikatan Hak atas Tanah.
- b. Daftar Isian Program Anggaran (DIPA) kementerian/lembaga pemerintah lainnya.
- c. Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) Provinsi, Kabupaten/Kota dan Dana Desa.
- d. *Corporate Social Responsibility* (CSR) Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, badan hukum swasta.
- e. Dana masyarakat melalui Sertipikat Massal Swadaya (SMS) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- f. Atau penerimaan lain yang sah berupa hibah (grant), pinjaman (loan) badan hukum swasta atau bentuk lainnya melalui mekanisme

Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Pendapatan Negara Bukan Pajak.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat dengan PTSL, menurut Permen Nomor 35 Tahun 2016 Pasal 1 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang sama tingkatannya dengan itu. Tujuannya adalah untuk percepatan dalam memberikan 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. Obyek pendaftaran tanah sesuai Pasal 3 Permen 35 Tahun 2016 meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah hak, tanah aset Pemerintah atau Pemerintah Daerah, tanah BUMN atau BUMD, tanah desa, tanah negara, tanah masyarakat hukum adat, termasuk di dalamnya kawasan hutan, dan bidang tanah lainnya.

Dalam pasal 3 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), tahapan pelaksanaannya adalah sebagai berikut :

1. Perencanaan dan persiapan;
2. Penetapan lokasi kegiatan PTSL;
3. Pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi PTSL;
4. Penyuluhan;
5. Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah;

6. Pemeriksaan tanah;
7. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah serta pembuktian hak;
8. Penerbitan keputusan pemberian atau pengakuan Hak atas Tanah;
9. Pembukuan dan penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah; dan
10. Penyerahan Sertipikat Hak atas Tanah.

Target utama pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Dairi adalah menghasilkan pendaftaran tanah untuk pertama kali di desa/kelurahan yang menjadi sasaran program. Dalam Proses untuk menetapkan desa/kelurahan yang menjadi sasaran program adalah melalui validasi buku tanah. Validasi buku tanah dilakukan terhadap usulan desa/kelurahan lengkap yang buku tanahnya valid 98 persen, yaitu terdiri atas desa/kelurahan; Desa Panji Dabutar, Kelurahan Batang Beruh, Desa Sijinjo II, Desa Sijinjo, Desa Lau Sireme, Desa Janji, dan Desa Simungun. Adapun target program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Dairi adalah sebanyak 7500 (tujuh ribu lima ratus) bidang tanah, dan telah tercapai seluruhnya.

## **B. Faktor Pendorong Masyarakat Untuk Ikut Serta dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Batang Beruh.**

Faktor pendorong minat masyarakat untuk ikut serta dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), tidak terlepas dari berbagai faktor baik internal dan faktor eksternal.

### **1. Faktor Internal**

Faktor internal adalah faktor yang berasal dari dalam diri konsumen itu sendiri.<sup>28</sup> Sedangkan faktor internal yaitu faktor yang mempengaruhi perilaku konsumen yang dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. Persepsi adalah proses yang digunakan oleh individu untuk memilih, mengorganisasi dan meninterpretasi masukan informasi guna menciptakgambaran dunia yang memiliki arti
- b. Pekerjaan adalah mata pencaharian konsumen yang juga mempengaruhi pola konsumsinya
- c. Gaya hidup adalah pola hidup seseorang didunia yang terungkap pada aktivitas minat dan opininya.
- d. Kepribadian adalah ciri bawaan psikologi manusia yang terbedakan dan menghasilkan tanggapan yang relative konsisten dan bertahan lama terhadap lingkungannya.
- e. Keyakinan adalah suatu proses yang melalui bertindak dan belajar sehingga orang mendapatkan keyakinan.<sup>29</sup>

Selain daripada itu, salah satu faktor internal yang sangat menentukan keputusan masyarakat adalah motivasi. Motivasi dapat dibedakan menjadi 2 (dua) faktor yang intinya adalah sebagai berikut :<sup>30</sup>

---

<sup>28</sup> Nugroho J Setiadi, *Perilaku Konsumen Konsep dan Implikasi Untuk Strategi dan Penelitian Pemasaran*, Kencana, Bogor, 2003, hal. 11-15.

<sup>29</sup> Philip Kotler, *Manajemen Pemasaran*, PT.Prenhalindo, Jakarta, 2000, hal. 45.

<sup>30</sup> Ujang Sumarwan, *Perilaku Konsumen-Teori dan Penerapannya Dalam Pemasaran*, PT. Ghalia Indonesia, Bogor, 2004, hal. 112.

- a. Faktor Intrinsik atau faktor yang ada dalam diri seorang itu sendiri, seperti; sifat-sifat pribadi yang melekat sebagai unsur kepribadiannya, sistem nilai yang dianut (dasar pandangan), kedudukan atau jabatan dan pendidikan sarjananya, pengalaman-pengalaman profesional, cita-cita masa depan yang diinginkan.
- b. Faktor Ekstrinsik atau faktor di luar diri yang berpengaruh, seperti gaya kepemimpinan atasan, kompetensi antar teman, tuntutan perkembangan organisasi atau tugas, dorongan atau bimbingan atasan.

## **2. Faktor Eksternal**

Faktor Eksternal adalah faktor yang terdapat diluar diri individu konsumen yang berupa kelompok rujukan, kelas sosial, budaya dan keluarga.<sup>31</sup> Faktor Eksternal yang mempengaruhi perilaku konsumen yang intinya meliputi; budaya, kelas sosial, komunikasi dalam kelompok, kelompok referensi, opini pemimpin, keluarga, situasi, harga, distribusi, sehingga dapat disimpulkan sebagai berikut :

- a. Kelompok rujukan adalah setiap orang atau kelompok yang dianggap sebagai dasar perbandingan atau rujukan bagi konsumen dalam pengambilan keputusan pembelian.

---

<sup>31</sup> Leon Schiffman, Kanuk, dan Lezlie Lazar, *Perilaku Konsumen*, Indeks, Jakarta, 2008, hal. 67.

- b. Keluarga adalah anggota kelompok sosial paling dasar yang terdiri dari dua orang atau lebih yang hidup bersama-sama dan berinteraksi untuk memuaskan kebutuhan pribadi bersama.
- c. Kelas Sosial adalah pembagian anggota masyarakat kedalam hirarkhi status kelas yang berbeda.
- d. Budaya adalah keseluruhan kepercayaan, nilai-nilai dan kebiasaan yang dipelajari yang mampu mengarahkan perilaku konsumen para masyarakat tertentu.<sup>32</sup>

Berdasarkan pengamatan di lapangan, dan merujuk kepada teori faktor internal dan eksternal di atas maka dapat ditarik kesimpulan bahwa, masyarakat memiliki minat dan dorongan untuk ikut serta dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tidak terlepas dari faktor internal dan eksternal di atas. Masyarakat pada umumnya terdorong karena program ini bukanlah program yang selalu tersedia.

Selain itu biaya sertifikasi tanah yang mahal membuat persepsi masyarakat menjadi sangat positif dan termotivasi untuk ikut serta dalam program tersebut karena disediakan secara gratis oleh pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional. Selain itu, dorongan lain adalah berasal dari kelompok masyarakat tempat tinggalnya yang juga banyak menjadi peserta dalam program tersebut, yang sebagian besar mengatakan bahwa terlayani dan terfasilitasi dengan sangat baik.

---

<sup>32</sup> Teguh Ari Wibowo, *Pengaruh Perilaku Konsumen Terhadap Keputusan Pembelian Produk*, Kusuma Agrowisata, Surabaya, 2001, hal. 43.

### **C. Gambaran Umum Tanah Masyarakat di Kelurahan Batang Beruh Ditinjau Secara Geografis dan Sosiologis.**

Kelurahan adalah pembagian wilayah administratif di Indonesia di bawah kecamatan. Di dalam konteks otonomi daerah di Indonesia, kelurahan merupakan wilayah kerja Lurah sebagai Perangkat Daerah Kabupaten atau kota. Kelurahan dipimpin oleh seorang Lurah yang berstatus sebagai Pegawai Negeri Sipil. Kelurahan merupakan unit pemerintahan terkecil setingkat dengan desa. Berbeda dengan desa, kelurahan memiliki hak mengatur wilayahnya lebih terbatas. Dalam pekungannya sebuah desa dapat diubah statusnya menjadi kelurahan. Adanya fasilitas yang dimiliki seperti kantor pemerintahan, memiliki jaringan perhubungan yang lancar, sarana komunikasi yang memadai, dan fasilitas umum yang memadai. Namun, apabila di kelurahan tersebut tidak memenuhi kondisi diatas dapat dihapuskan atau digabungkan dengan kelurahan yang lain, berdasarkan hasil penelitian dan pengkajian yang dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.

Pemekaran kelurahan dapat dilakukan setelah mencapai paling sedikit lima tahun penyelenggaraan pemerintahan di kelurahan tersebut. Kelurahan Batang Beruh dahulu adalah suatu desa namun sering bertambahnya jumlah penduduk di Batang Beruh dan diangkatnya status desa menjadi kelurahan oleh Presiden Soeharto pada 1 Januari 1981, desa berubah menjadi kelurahan. Kelurahan Batang Beruh termasuk kedalam 11 (Sebelas) Desa/kelurahan yang ada di Kecamatan Sidikalang yang terletak di dalam Kabupaten Dairi, Sumatera Utara. Kelurahan Batang Beruh merupakan kelurahan yang memiliki kepadatan penduduk tertinggi diantara 11 (Sebelas) Desa/Kelurahan di Kecamatan Sidikalang.

## **1. Letak Wilayah Kelurahan Batang Beruh**

Kelurahan Batang Beruh memiliki luas wilayah 648 ha/m<sup>2</sup>. Wilayah Kelurahan Batang Beruh diapit empat desa/kelurahan dengan perbatasan sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : Desa Kalang Simbara
- b. Sebelah Selatan : Desa Blang Malum
- c. Sebelah Timur : Kecamatan Sitinjo
- d. Sebelah Barat : Kelurahan Sidikalang

## **2. Jumlah Penduduk**

Kelurahan Batang Beruh merupakan kelurahan yang memiliki kepadatan penduduk tertinggi diantara 11 (Sebelas) Desa/Kelurahan di Kecamatan Sidikalang pada tahun 2013 dengan memiliki jumlah penduduk mencapai 10.615 (sepuluh ribu enam ratus lima belas) jiwa dengan komposisi penduduk Laki-laki sebesar 4.526 (Empat ribu lima ratus dua puluh enam) jiwa dan komposisi penduduk perempuan sebesar 4.479 (empat ribu empat ratus tujuh pulun sembilan) jiwa. Jumlah penduduk Kelurahan Batang Beruh berdasarkan Jenis Kelamin

**Tabel 1****Jumlah penduduk berdasarkan jenis kelamin**

Tahun	2018 (jiwa)
Laki-laki	5.836
Perempuan	4.779
Total	10.615

*Sumber : Profil Kelurahan Batang Beruh Tahun 2018*

Berdasarkan tabel diatas jumlah penduduk di Kelurahan Batang Beruh yang memiliki penduduk 10.615 jiwa, komposisi jumlah penduduk laki-laki lebih tinggi dari komposisi jumlah penduduk perempuan.

**Tabel 2****Jumlah penduduk Kelurahan Batang Beruh berdasarkan Pekerjaan**

Jenis Pekerjaan	Laki-laki (jiwa)	Perempuan (jiwa)
Petani	600	812
Buruh Tani	175	100
Pegawai Negeri Sipil	662	800
TNI	50	54

*Sumber: Format Laporan, Profil Kelurahan Batang Beruh Tahun 2018*

Mayoritas penduduk di Kelurahan Batang Beruh memiliki empat mata pencaharian. Mata pencaharian yang dimiliki Kelurahan Batang Beruh masih didominasi oleh sektor pertanian yaitu sebanyak 1.412 orang dan juga cara pengelolaan tanah masih bersifat tradisional sehingga hasilnya masih belum sesuai dengan yang diharapkan.

**Tabel 3**  
**Jumlah Penduduk Kelurahan Batang Beruh Berdasarkan**  
**Tingkat Pendidikan**

Tingkat Pendidikan	Laki-Laki (jiwa)	Perempuan (jiwa)
Usia 3-6 tahun belum TK	500	568
Usia 3-6 Tahun sudah TK/Playgroup	400	706
Usia 7-18 Tahun sedang sekolah	745	500
SMP	1000	800
SMA	1001	1380
Diploma	675	577

S1	66	56
S2	10	-
TOTAL	4397	4587

*Sumber: Format Laporan, Profil Kelurahan Batang Beruh Tahun 2018*

Potensi Sumber Daya Manusia di Kelurahan Batang Beruh dalam bidang pendidikan sudah berkembang dengan sangat baik. Pendidikan di Kelurahan Batang Beruh adalah hal yang paling penting untuk menunjang pertumbuhan dan perkembangan di kelurahan dan menciptakan manusia atau sumber daya manusia yang bermutu dan berkualitas. Taraf SMA/Sederajat adalah pendidikan di Kelurahan Batang Beruh yang paling tinggi jumlahnya, sedangkan taraf pendidikan S-2 adalah taraf pendidikan yang paling rendah jumlahnya.

## **BAB IV**

### **PENGARUH PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DALAM TINJAUAN YURIDIS DAN SOSIAL EKONOMI**

#### **A. Pengaruh Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Ditinjau dari Segi Yuridis.**

Pendaftaran tanah sebagai suatu proses yang diakhiri dengan terbitnya sertipikat oleh Badan Pertanahan Kabupaten atau Kota, mempunyai pengaruh atau dampak positif bagi pihak-pihak yang berkepentingan antara lain :

1. Bagi Pemegang hak
  - a. Dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak. Sebab, dibandingkan dengan alat bukti tertulis lain, sertipikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 Ayat 2 huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang isinya ; Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah apabila namanya jelas tercantum dalam sertipikat tanah tersebut. Mereka yang tercantum namanya di sertipikat tanah dapat membuktikan mengenai keadaan-keadaan dari tanah tersebut seperti luas tanah, batas-batasnya, bangunan-bangunan yang ada, jenis hak beserta beban-beban yang ada pada hak atas tanah tersebut.
  - b. Memperoleh jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum.
  - c. Memudahkan dan mempersingkat proses peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah.

- d. Harga tanah menjadi lebih mahal (tinggi).
- e. Memperkuat posisi tawar-menawar apabila hak atas tanah diperlukan pihak lain untuk kegiatan pembangunan bila dijadikan jaminan utang nilainya lebih tinggi.
- f. Penetapan besaran pajak bumi dan bangunan tidak mudah keliru.

## 2. Bagi Pemerintah

- a. Dapat tercipta tertib administrasi pertanahan. Adanya sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa data tanah yang bersangkutan telah terdaftar dan tersimpan secara lengkap pada kantor pertanahan.
- b. Dapat memperlancar dalam kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam program pembangunan.
- c. Data pertanahan ini sangat penting untuk pembangunan infrastruktur seperti tol atau jaringan kereta api, perencanaan pipa-pipa irigasi, kabel telepon, penarikan pajak bumi dan bangunan, dan lain-lain.
- d. Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan.<sup>33</sup>

Salah satu pengaruh Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kelurahan Batang Beruh Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi dari segi yuridis adalah terciptanya tertib hukum pertanahan. Tertib hukum pertanahan adalah bahwa semua orang atau badan hukum yang menguasai atau menggunakan tanah mempunyai hubungan hukum yang sah dengan tanah yang bersangkutan menurut peraturan perundangan yang berlaku. Pengertian tersebut dapat dikatakan bahwa setiap pihak yang memiliki atau menguasai satu atau beberapa bidang tanah

---

<sup>33</sup> Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*. Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hal. 16.

bersangkutan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penjelasan tersebut dapat dikatakan bahwa setiap pihak yang memiliki atau menguasai satu atau beberapa bidang tanah dibuktikan dengan sertipikat. Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan proses sertifikasi tanah yang pada pokoknya meliputi kegiatan pengumpulan data fisik dan data yuridis.

Di dalam sertipikat tanah terdapat data fisik dan data yuridis sebagai konstruksi terhadap subyek dan obyek hak atas tanah. Dengan demikian sertipikat mengandung data yang akurat dan faktual yang merupakan jaminan kepastian hukum. Dengan demikian jika setiap bidang tanah sudah didaftar haknya dengan disertai sertipikat tanah sebagai bukti sah kepemilikannya, maka perebutan dan sengketa tanah dapat dihilangkan atau setidaknya dieliminir. Begitu juga Fakta menunjukkan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis di Kelurahan Batang Beruh Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi berpengaruh terhadap sengketa tanah di wilayah tersebut.

Pendaftaran tanah secara sistematis memberikan arah terhadap bidang bidang tanah yang telah dilakukan pendaftarannya kepada kondisi yang teratur dan tertib. Hal ini sesuai dengan sasaran pembangunan di bidang pertanahan yaitu terwujudnya tertib pertanahan, seperti tertuang dalam Keputusan Presiden No. 7 Tahun 1979 yang menghendaki terciptanya catur tertib pertanahan yang meliputi : Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah, dan Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup.

a. Tertib Hukum Pertanahan

Tertib hukum pertanahan merupakan kondisi dimana tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang dilaksanakan secara

efektif agar semua pihak yang menguasai dan menggunakan tanah mempunyai hubungan hukum yang sah dengan tanah yang bersangkutan.

b. Tertib Administrasi Pertanahan

Tertib Administrasi Pertanahan merupakan keadaan di mana untuk setiap bidang telah tersedia aspek-aspek ukuran fisik, penguasaan penggunaan, jenis hak dan kepastian hukumnya yang dikelola dalam sistem informasi pertanahan lengkap. Selain hal tersebut terdapat mekanisme prosedur, tata kerja pelayanan di bidang pertanahan yang sederhana, cepat dan massal yang dilaksanakan secara tertib dan konsisten.

c. Tertib Penggunaan Pertanahan

Tertib penggunaan tanah merupakan kondisi di mana :

1. Tanah telah digunakan secara optimal, serasi dan seimbang sesuai dengan potensinya, guna berbagai kegiatan kehidupan dan penghidupan yang diperlukan untuk menunjang terwujudnya tujuan nasional.
2. Tidak terdapat benturan kepentingan antar sektor dalam peruntukan penggunaan tanah.

d. Tertib Pemeliharaan dan Lingkungan Hidup

Tertib Pemeliharaan dan Lingkungan Hidup, adalah keadaan di mana penanganan bidang pertanahan telah dapat menunjang kelestarian hidup dan terwujudnya pembangunan berkelanjutan bernuansa lingkungan. Semua pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan

tanah melaksanakan kewajiban sehubungan dengan pemeliharaan tanah tersebut.

Dengan demikian, Sertipikat hak atas tanah memberikan rasa aman bagi pemiliknya. Sifatnya pasti dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Semua keterangan yang terdapat di dalam sertipikat itu mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

Jika ternyata apa yang termuat didalamnya mengandung kesalahan, maka diadakan perubahan dan pembetulan seperlunya dan sebagaimana mestinya. Dalam hal ini yang berhak mengadakan pembetulan itu bukanlah Pengadilan, tetapi yang berwenang adalah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai instansi yang menerbitkan sertipikat tanah. Pihak yang merasa dirugikan sebab kesalahan atau sebab diterbitkannya sertipikat hak atas tanah tersebut dapat mengajukan permohonan ke Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional untuk mengajukan perubahan atas sertipikat yang di maksud dengan melampirkan putusan Pengadilan yang menyatakan adanya kesalahan.

Bagi pemerintah sendiri dari segi yuridis, program tersebut telah menciptakan tertib administrasi pertanahan. Diterbitkannya sertipikat hak atas tanah, membuktikan bahwa data tanah yang bersangkutan telah terdaftar dan tersimpan secara lengkap pada kantor pertanahan. Selain itu, program tersebut telah memperlancar kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan program pembangunan, sebab data pertanahan sangat penting untuk pembangunan infrastruktur dan lain-lain. Tujuan dalam program pendaftaran tanah secara

sistematis tersebut, sudah barang tentu dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, sehingga menciptakan efisiensi dan kepastian hukum di tengah masyarakat.

## **B. Pengaruh Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Ditinjau dari Segi Sosial Ekonomi.**

Akibat dari rendahnya jumlah bidang tanah yang telah terdaftar atau yang telah diberikan legalitas asetnya telah berpengaruh terhadap roda perekonomian baik bagi masyarakat, pemerintah dan dunia usaha. Pada gilirannya hal tersebut dapat berdampak bagi kerentanan terjadinya sengketa dan konflik pertanahan. Padahal, kepastian legalitas aset tanah masyarakat dalam bentuk sertipikat hak atas tanah dapat dimanfaatkan sebagai sumber-sumber ekonomi masyarakat terutama dalam rangka pemenuhan dan penguatan modal usaha, sehingga berkontribusi secara nyata dalam upaya dan usaha meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Karimal Afwi Pulungan, selaku Lurah Kelurahan Batang Beruh Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi, bahwa selama ini tanah yang dihuni oleh masyarakat belum bersertipikat namun setelah adanya Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), dan sudah mempunyai alat bukti yang kuat yaitu sertipikat yang dapat dijaminkan pada bank untuk menambah modal usaha. Jika tanah belum bersertipikat maka warga hanya bisa menjaminkan pada perorangan dan dikenakan bunga yang sangat tinggi. Kepemilikan tanah yang sudah bersertipikat juga membuat tanah yang akan dijual mempunyai nilai ekonomi yang tinggi karena untuk pertama kalinya yang

ditanyakan oleh calon pembeli tanah adalah kepastian bukti secara yuridis atas kepemilikan tanah tersebut berupa legalitas surat yang dimiliki.<sup>34</sup>

Pernyataan Lurah Batang Beruh tersebut senada dengan keterangan salah seorang peserta Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kelurahan Batang Beruh Bapak Amit Manulang, di mana beliau menyampaikan bahwa tanah miliknya berupa lahan pertanian pernah hendak diagunkannya ke salah satu bank untuk kebutuhan modal usaha, namun pihak bank menolak permohonannya dengan alasan pihak bank tidak dapat memenuhi permohonan permodalan yang diajukannya sebab tanah yang dikuasainya merupakan tanah eks HGU PTPN sehingga belum terbukti legalitasnya karena hanya dibuktikan dengan kepemilikan berupa Surat Keterangan Tanah. Namun setelah sertipikat tanah hasil pendaftaran tanah sistematis lengkap miliknya keluar, akhirnya permohonan kreditnya dapat direalisasikan oleh bank yang bersangkutan. Kini usaha yang digelutinya di bidang perikanan dan tambak berjalan dengan lancar dan tingkat pendapatan dan kesejahteraannya sudah semakin baik dari sebelumnya.<sup>35</sup>

Bapak Nurman Siagian, salah seorang peserta Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) juga mengungkapkan pengalamannya kepada penulis bahwa beliau dan keluarganya pernah berniat hendak menjual rumah mereka dengan maksud mau pindah ke kota lain dengan membuka usaha grosir sembako. Namun saat hendak dijual ternyata calon pembelinya menawar harga yang terlalu rendah dari nilai jual yang ditawarkan. Alasan dari calon pembeli karena rumah yang dimiliki oleh Bapak Nurman Siagian belum memiliki sertipikat hak milik

---

<sup>34</sup> Wawancara dengan Bapak Karimal Afwi Pulungan, S.S.T.P, Lurah Kelurahan Batang Beruh, Jam 10.30 WIB, Kamis, 2 Januari 2020.

<sup>35</sup> Wawancara dengan Bapak Amit Manulang, Peserta PTSL, Jam 16.30 WIB, Kamis, 2 Januari 2020.

(SHM). Setelah Bapak Nurman Siagian memiliki sertipikat hak milik dari hasil kegiatan pendaftaran tanah sistematis, ternyata kita harga jual rumahnya semakin tinggi. Kemudian dijelaskan lagi olehnya bahwa meskipun saat ini harga jual rumah sudah semakin naik, namun niatnya menjual rumah sudah tidak ada lagi, dia berencana mengagunkan ke bank untuk membuka usaha di tempat tinggalnya.<sup>36</sup>

Lebih lanjut dijelaskan oleh Bapak Karimal Afwi Pulungan, Lurah Kelurahan Batang Beruh berdasarkan informasi yang didapatkan dari beberapa masyarakatnya yang menjadi peserta Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), diperoleh informasi bahwa setelah adanya program sertipikasi tanah masyarakat di Kelurahan Batang Beruh melalui kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) maka nilai tanah masyarakat semakin naik. Adanya kenaikan nilai tanah tersebut mencerminkan kenaikan nilai aset yang dimiliki oleh masyarakat, sehingga apabila terjadi transaksi jual beli tanah dan bangunan di Kelurahan Batang Beruh maka secara tidak langsung turut pula meningkatkan perputaran uang dari transaksi tersebut akibat pengaruh dari legalitas tanah yang telah bersertipikat. Dengan sertipikat tanah tersebut juga nantinya masyarakat dapat memanfaatkannya sebagai agunan ke bank terutama untuk kebutuhan modal membuka atau memperluas usaha, baik di bidang pertanian maupun usaha dagang, terlebih masyarakat di Kelurahan Batang Beruh yang mayoritas merupakan masyarakat ekonomi menengah ke bawah. Artinya dengan program sertipikasi melalui kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini dapat kiranya menjadi salah satu solusi untuk meningkatkan perekonomian

---

<sup>36</sup> Wawancara dengan Bapak Nurman Siagian, Peserta PTSL, Jam 13.30 WIB, Jum'at, 3 Januari 2020.

masyarakat yang gilirannya akan berpengaruh positif dalam upaya peningkatan kesejahteraan dan kemasyarakatan masyarakat di Kelurahan Batang Beruh.

### **C. Dampak Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Batang Beruh.**

Tujuan hukum adalah mewujudkan kepastian hukum sekaligus keadilan bagi masyarakat sebagaimana menurut Aristoteles dan Aguinus Grotius yang mengajarkan bahwa kepastian hukum dan keadilan adalah tujuan dari sistem hukum. Demikian juga ketentuan pada pasal 19 Ayat (2) UUPA menegaskan bahwa pemberian surat tanda bukti hak (sertipikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, ini sesuai pula dengan penjelasan atas UUPA Bab IV alinea 2 yang menyebutkan pendaftaran tanah yang bersifat *rechtkadaster* yang artinya bertujuan menjamin kepastian hukum. Kepastian hukum sertipikat seharusnya dapat dipahami sebagai sertipikat yang merupakan produk dari lembaga pemerintah adalah sesuatu sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang tidak dapat di gangu gugat lagi. Akan tetapi sebagaimana penjelasan pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 sertipikat merupakan tanda bukti yang kuat selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya diterima sebagai data yang benar. Ini dapat disimpulkan bahwa sertipikat sebagai produk lembaga pemerintah ada kemungkinan tidak benar (terlepas dari sebab-sebabnya), dengan demikian dapat mengurangi arti kepastian hukum sertipikat itu sendiri.

Kepastian hukum menurut pendapat Jan Michiel Otto dalam bukunya Adrian Sutendi, bahwa untuk menciptakan kepastian hukum harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Ada aturan hukum yang jelas dan konsisten;
- b. Instansi pemerintah menerapkan aturan hukum secara konsisten, tunduk dan taat terhadapnya;
- c. Masyarakat menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan hukum tersebut;
- d. Hakim-hakim yang mandiri, tidak berpihak dan harus menerapkan aturan hukum secara konsisten serta jeli sewaktu menyelesaikan sengketa hukum;
- e. Putusan pengadilan secara konkrit dilaksanakan.<sup>37</sup>

Kepastian hukum menurut Van Apeldoorn adalah:

- a. Berarti hal yang dapat ditentukan dari hukum, dalam hal-hal yang konkrit, pihak-pihak pencari keadilan ingin mengetahui apakah hukum dalam suatu keadaan atau hal tertentu, sebelum ia memulai dengan perkara.
- b. Berarti pula keamanan hukum, artinya melindungi para pihak terhadap kesewenang-wenangan hakim.<sup>38</sup>

Di dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA disebutkan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”. Ketentuan tersebut ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan

---

<sup>37</sup> Adrian Sutendi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta. 2011, hal. 27.

<sup>38</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, hal. 178.

pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia. Para pemegang hak atas tanah yang bersangkutan berhak mendaftarkan tanahnya dengan tujuan untuk memperoleh tanda bukti yang sah berupa sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat sebagai pemegang hak atas tanahnya.<sup>39</sup>

Dalam sistem positif, negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Sistem positif mengandung ketentuan-ketentuan yang merupakan perwujudan ungkapan “*title by regristration*” (dengan pendaftaran diciptakan hak), pendaftaran menciptakan suatu “*indefeasible title*” (hak yang tidak dapat diganggu gugat), dan “*the regrister is everything*” (untuk memastikan adanya suatu hak dan pemegang haknya cukup dilihat buku tanahnya). Sekali didaftar pihak yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya kehilangan haknya untuk menuntut kembali tanah yang bersangkutan. Jika pendaftaran terjadi karena kesalahan pejabat pendaftaran, ia hanya dapat menuntut pemberian ganti kerugian (*compensation*) berupa uang. Untuk itu negara menyediakan apa yang disebut suatu “*assurance fund*”.<sup>40</sup>

Dalam pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 disebutkan bahwa: sertipikat merupakan surat tanda bukti 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 hak yang bersangkutan. Sedangkan dalam Penjelasan pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya

---

<sup>39</sup> Bachtiar Effendy, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993, hal. 10.

<sup>40</sup>Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hal. 66.

data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Menurut Sudirman Saad dalam bukunya Urip Santoso, perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam pendaftaran tanah dapat terwujud apabila dipenuhi 3 (tiga) syarat kumulatif, yaitu:

- a. Penerbitan sertipikat tanahnya telah berusia lima tahun atau lebih
- b. Proses penerbitan sertipikat tersebut didasarkan pada itikad baik
- c. Tanahnya dikuasai secara fisik oleh pemegang hak atau kekuasaannya.<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hal. 280.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian pembahasan pada keseluruhan penelitian, dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2018 di Kelurahan Batang Beruh Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi sudah terlaksana sesuai dengan tahapan-tahapan kegiatan mulai dari tahap persiapan, pelaksanaan, hingga tahap penyerahan sertipikat atas tanah sebagai bukti kepemilikan yang kuat dan sah dengan capaian target 100 % yaitu seluruh bidang tanah telah selesai didaftarkan melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).
2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Batang Beruh Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi berpengaruh positif terhadap tingginya minat masyarakat untuk ikut serta menjadi peserta, dan juga berpengaruh terhadap terciptanya tertib pertanahan khususnya terhadap tertib hukum dan tertib administrasi pertanahan, yang ditunjukkan dengan banyaknya bidang tanah yang telah mampu disertipikatkan dalam proses pendaftaran tanah ini..
3. Bahwa dengan selesainya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Batang Beruh Kecamatan Sidikalang

Kabupaten Dairi, secara nyata telah memberi dampak atau pengaruh positif terhadap masyarakat dari segi yuridis dan segi sosial ekonomi. Dari segi yuridis hak tanah yang dimiliki masyarakat telah mendapat jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum, sehingga masyarakat tidak lagi dikuatirkan dengan potensi gugatan atau sengketa pertanahan, sehingga berpengaruh dan berdampak terhadap penurunan jumlah sengketa tanah, oleh karena warga telah memiliki tanda bukti kepemilikan hak atas tanah (sertipikat) dan terdapatnya data pertanahan yang lengkap, kuat dan akurat. Dari segi sosial ekonomi, tingkat kesejahteraan masyarakat semakin baik karena nilai aset tanah semakin tinggi, baik untuk memperoleh bantuan modal melalui lembaga keuangan perbankan maupun non perbankan, maupun untuk keperluan peralihan hak atas tanah yang dimiliki melalui jual beli. Sehingga program tersebut secara nyata telah berpengaruh terhadap jalannya roda perekonomian dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat di Kelurahan Batang Beruh Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi.

## **B. Saran**

Saran yang ingin disampaikan penulis berdasarkan hasil kesimpulan di atas adalah sebagai berikut:

1. Pendaftaran tanah secara sistematis perlu dilaksanakan secara terus menerus dan berkesinambungan terhadap seluruh bidang tanah yang ada di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia untuk menciptakan

tertib pertanahan dan kepastian hukum bagi masyarakat pemilik tanah, sehingga meminimalisir terjadinya gugatan dan sengketa pertanahan di masa mendatang.

2. Bahwa kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Batang Beruh Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi yang sudah terlaksana dengan baik sesuai target, hendaknya tetap dipertahankan dan lebih ditingkatkan lagi sebagai model dalam kegiatan pendaftaran pada seluruh kelurahan/desa di wilayah Kabupaten Dairi maupun wilayah Kabupaten dan Kota lainnya di wilayah Negara Republik Indonesia guna mendukung kebijakan pemerintah dalam mengintensifkan program percepatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia guna mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan.
3. Bahwa dengan adanya dampak atau pengaruh yang positif yang dirasakan oleh masyarakat Kelurahan Batang Beruh setelah mendapatkan sertipikat tanah, hendaknya masyarakat benar-benar dapat memanfaatkannya dengan sebaik-baiknya untuk peningkatan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat yang lebih baik. Untuk mendorong upaya ini dapat terwujud dengan maksimal, maka sangat dibutuhkan adanya keterlibatan aktif dari instansi pemerintah daerah setempat maupun instansi swasta dan BUMN terkait dalam upaya pemberdayaan perekonomian masyarakat sesuai potensi yang dimiliki Kelurahan Batang Beruh Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Arba, H.M, 2017, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Badan Pertanahan Nasional, 1989. *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, Jakarta.
- Effendy, Bachtiar, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung.
- Fajar, Mukti dkk, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Harmanses, R, 1996, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Harsono, Boedi, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, Ed. Revisi, Cet.8, Djambatan, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Irianto, Sulistyowati dan Shidarta, 2009, *Metode Penelitian Hukum : Konstelasi dan Refleksi*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta.
- Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, 2015, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Perangin, Effendi, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta
- \_\_\_\_\_, 1991, *Hukum Agraria Indonesia*, CV. Rajawali , Jakarta.
- Kotler, Philip, 2000, *Manajemen Pemasaran*, PT.Prenhalindo, Jakarta.
- Santoso, Urip, 2010, *Hukum Agraria dan Hak – Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.

- \_\_\_\_\_, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- Schiffman, Leon, Kanuk, dan Lezlie Lazar, 2008, *Perilaku Konsumen*, Indeks, Jakarta.
- Sedarmayanti, Syarifudin Hidayat, 2002, *Metodologi Penelitian*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Sembiring, Jimmy Joses, 2010, *Panduan Mengurus Sertipikat Tanah*, Visi Media, Jakarta.
- Setiadi, Nugroho J, 2003, *Perilaku Konsumen Konsep dan Implikasi Untuk Strategi dan Penelitian Pemasaran*, Kencana, Bogor.
- Soekanto, Soerjono, Sri Mamudji, 2016, *Penelitian Hukum Normatif – Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta.
- Soerodjo, Irawan, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya.
- Suardi, 2005, *Hukum Agraria*, BP IBLAM, Jakarta.
- Sugiyono, 2012, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R & D*, Alfabeta, Bandung.
- Sumarwan, Ujang, 2004, *Perilaku Konsumen-Teori dan Penerapannya Dalam Pemasaran*, PT. Ghalia Indonesia, Bogor.
- Sutedi, Adrian, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2014, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Wahid, Muchtar, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah; Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosilogis*, Republika, Jakarta.
- Waluyo, Bambang, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta.

Wibowo, Teguh Ari, 2001, *Pengaruh Perilaku Konsumen Terhadap Keputusan Pembelian Produk*, Kusuma Agrowisata, Surabaya.

\_\_\_\_\_, 2011, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

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

Surat Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017, dan Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

## **C. Jurnal, Majalah, Makalah, Buletin, dan Koran**

Aspan, H. (2017). "Good Corporate Governance Principles in the Management of Limited Liability Company. *International Journal of Law Reconstruction*, Volume 1 No. 1, pp. 87-100.

Aspan, H. (2017). "Peranan Polri Dalam Penegakan Hukum Ditinjau Dari Sudut Pandang Sosiologi Hukum". *Prosiding Seminar Nasional Menata Legislasi Demi Pembangunan Hukum Nasional*, ISBN 9786027480360, pp. 71-82.

Ketaren, A. H. S. (2018). *Analisis Yuridis Tindak Pidana Cybercrime dalam Pembuatan Pidana Pencemaran Nama Baik Ditinjau dari Undang-Undang No. 8 Tahun 2011 Tentang Informasi Transaksi dan Elektronik dan Hukum Pidana*.

- Medaline, O. (2018). The Development of “Waqf” on the “Ulayat” Lands in West Sumatera, Indonesia. *Journal of Social Science Studies*, Microthink Institute, ISSN, 2329-9150.
- Saragih, Y. M., & Medaline, O. (2018, March). Elements of the corruption crime (element analysis of authority abuse and self-enrich and corporations in Indonesia). In *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science* (Vol. 126, No. 1, p. 012108). IOP Publishing.
- Setiawan, N., Tarigan, V. C. E., Sari, P. B., Rossanty, Y., Nasution, M. D. T. P., & Siregar, I. (2018). Impact Of Cybercrime In E-Business And Trust. *Int. J. Civ. Eng. Technol*, 9(7), 652-656.
- Siregar, A. R. M. (2018). Kewenangan Mahkamah Konstitusi Dalam Pengujian Undang-Undang Terhadap Undang-Undang Dasar Tahun 1945. *Jurnal Hukum Responsif*, 5(5), 100-108.
- Siregar, A. R. M. (2019). Penyelesaian Tindak Pidana Dengan Delik Pidana Adat Di Kabupaten Padang Lawas Utara. *Jurnal Hukum Responsif*, 7(7), 137-144.
- Siti, N. (2018). Rekonstruksi Politik Hukum Dalam Pelaksanaan Putusan Pengadilan Hubungan Industrial Berdasarkan Hukum Progresif (Doctoral Dissertation, Universitas Andalas).