



**PELAKSANAAN KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) BERDASARKAN PERATURAN
MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN
PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 6 TAHUN 2018 DI
KANTOR PERTANAHAN KOTA SIBOLGA**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas-Tugas Dan Syarat-Syarat
Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

Oleh :

AFRIANI YUNITA SINAGA

**NPM : 1726000334
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata**

**FAKULTAS SOSIAL SAINS
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
MEDAN
2019**

HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING

PELAKSANAAN KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 6 TAHUN 2018 DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SIBOLGA

Nama : AFRIANI YUNITA SINAGA
NPM : 1726000334
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata

Disetujui Oleh :

DOSEN PEMBIMBING I


Dr. Irwan Jasa Tarigan, SH.,MH

DOSEN PEMBIMBING II


Sumarno, SH.,MH

DIKETAHUI/DISETUJUI OLEH :
KETUA PROGRAM STUDI ILMU HUKUM


Abdul Rahman Maulana Siregar, S.H., M.H.Li

DIKETAHUI OLEH :
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI MEDAN


Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum

HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI

PELAKSANAAN KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 6 TAHUN 2018 DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SIBOLGA

Nama : Afriani Yunita Sinaga
NPM : 1726000334
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata

TELAH DIPERTAHANKAN DI DEPAN SIDANG PENGUJI :

Pada Hari/Tanggal : Rabu / 03 Juli 2019
Tempat : Ruang Judisium / Ujian Program Studi Ilmu Hukum
Universitas Pembangunan Panca Budi Medan
Jam : 08.30 WIB
Dengan Tingkat Judisium : Sangat Memuaskan (A)

PANITIA UJIAN / TIM PENGUJI

Ketua : Abdul Rahman Maulana Siregar, SH, M.H.Li
Anggota I : Dr. Irwan Jasa Tarigan, SH, MH
Anggota II : Sumarno, SH, M.H
Anggota III : H. Muchtar, S.H., SpN., MH
Anggota IV : Andoko, S.H., M.H.L.



DIKETAHUI OLEH :
DEKAN FAKULTAS SOSIAL SAINS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI MEDAN



Dr. Susya Nita, SH, M.Hum.



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
FAKULTAS SOSIAL SAINS
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Jend. Gatot Subroto Km. 4,5 Telp (061) 8455571
website : www.pancabudi.ac.id email: unpah@pancabudi.ac.id
Medan - Indonesia

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Universitas : Universitas Pembangunan Panca Budi
Fakultas : SOSIAL SAINS
Dosen Pembimbing I : Dr. Irwan Jasa Tarigan, SH.,MH
Nama Mahasiswa : Afriani Yunita Sinaga
Jurusan/Program Studi : Ilmu Hukum
Nomor Pokok Mahasiswa : 1726000334
Jenjang Pendidikan : Strata I – S1
Judul Tugas Akhir/Skripsi : Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Di Kantor Pertanahan Kota Sibolga

TANGGAL	PEMBAHASAN MATERI	PARAF	KETERANGAN
09-03-2019	Pengesahan Judul dan Outline		
16-03-2019	Penyerahan Proposal Bab I untuk Direvisi		
20-03-2019	Perbaikan Proposal Bab I.		
21-03-2019	Pengajuan Revisi dan Perbaikan ACC Bab I untuk Diseminarkan		
25-03-2019	Pelaksanaan Seminar Proposal Bab I		
26-04-2019	Penyerahan Bab I, II, III, IV, dan V		
30-04-2019	Perbaikan Bab I, II, III, IV, dan V		
17-05-2019	ACC semua Bab untuk Diagjukan ke Sidang Meja Hijau.		

Medan, 2019

Diketahui/Disetujui oleh :

Dekan



Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum.



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
FAKULTAS SOSIAL SAINS
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Jend. Gatot Subroto Km. 4,5 Telp (061) 8455571
website : www.pancabudi.ac.id email: unpah@pancabudi.ac.id
Medan - Indonesia

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Universitas : Universitas Pembangunan Panca Budi
Fakultas : SOSIAL SAINS
Dosen Pembimbing II : Sumarno, SH.,MH
Nama Mahasiswa : Afriani Yunita Sinaga
Jurusan/Program Studi : Ilmu Hukum
Nomor Pokok Mahasiswa : 1726000313
Jenjang Pendidikan : Strata 1 – S1
Judul Tugas Akhir/Skripsi : Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Di Kantor Pertanahan Kota Sibolga

TANGGAL	PEMBAHASAN MATERI	PARAF	KETERANGAN
09-03-2019	Pengesahan Judul dan Outline		
16-03-2019	Pengserahan Proposal Bab I untuk dikoreksi		
20-03-2019	Perbaikan Proposal Bab I		
21-03-2019	Pengajuan Revisi dan Perbaikan		
25-03-2019	ACC Bab I untuk di seminarkan		
12-04-2019	Pelaksanaan Seminar Proposal Bab I		
26-04-2019	Pengserahan Bab I, II, III, IV, dan V		
30-04-2019	Perbaikan Bab I, II, III, IV, dan V		
17-05-2019	ACC semua Bab untuk digunakan ke Sidang Meja Hijau.		

Medan, 2019

Diketahui/Disetujui oleh :

Dekan,

Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI

FAKULTAS SOSIAL SAINS

Fax. 061-8458077 PO.BOX : 1099 MEDAN

PROGRAM STUDI EKONOMI PEMBANGUNAN
 PROGRAM STUDI MANAJEMEN
 PROGRAM STUDI AKUNTANSI
 PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
 PROGRAM STUDI PERPAJAKAN

(TERAKREDITASI)
 (TERAKREDITASI)
 (TERAKREDITASI)
 (TERAKREDITASI)
 (TERAKREDITASI)

PERMOHONAN JUDUL TESIS / SKRIPSI / TUGAS AKHIR*

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Lengkap : AFRIANI YUNITA SINAGA
 Tempat/Tgl. Lahir : MEDAN / 16 April 1986
 Nomor Pokok Mahasiswa : 1726000334
 Program Studi : Ilmu Hukum
 Konsentrasi : Pidana
 Jumlah Kredit yang telah dicapai : 140 SKS, IPK 3.60
 Nomor Hp : 081263344522
 Saya ini mengajukan judul sesuai bidang ilmu sebagai berikut :

Judul

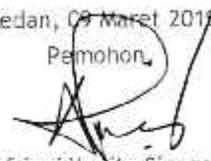
Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 di Kota Sibolga

Revisi 09/03/2019

Disisi Oleh Dosen Jika Ada Perubahan Judul

Yang Tidak Perlu


 (Ir. Bhakti Alamsyah, M.T., Ph.D.)

Medan, 09 Maret 2019
 Pemohon,

 (Afriani Yunita Sinaga)

Tanggal :

Disahkan oleh :
 Dekan

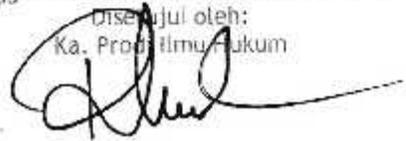
 (Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum.)

Tanggal :

Disetujui oleh :
 Dosen Pembimbing I :

 (Dr. Irwan Jasa Tarigan, SH., M.P.)

Tanggal :

Disetujui oleh :
 Ka. Prodi Ilmu Hukum

 (Abdul Rahman Maulana Siregar, SH., M.H.LI)

Tanggal :

Disetujui oleh :
 Dosen Pembimbing II :

 (Sumarno, SH., M.H.)



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
FAKULTAS HUKUM

Status Terakreditasi Nomor : 091/BAN-PT/Ak-XV/S/II/2013, Tanggal 21 Februari 2013
 Jl. Jend. Gatot Sobroto Km. 4,5 PO BOX 1099 Medan 20122

PENGESAHAN JUDUL SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **AFRIANI YUNITA SINAGA**
 N.P.M : 1726000334
 Program Studi : Strata Satu (S.1)
 Konsentrasi : Hukum Pidana
 Jumlah Kredit
 Yang Diperoleh : **140 Kredit, IPK 3,6**

Mengajukan permohonan untuk membuat Skripsi dengan judul:

PELAKSANAAN KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 6 TAHUN 2018 DI KOTA SIBOLGA

Dengan kerangka isi dan *Outline* terlampir.

Medan, Maret 2019
 Pemohon,

AFRIANI YUNITA SINAGA

Catatan :

Diterima Tgl.
 Dekan Fakultas Hukum



Dr. Surya Nita., SH., M.Hum.
 Pembimbing I

Dr. Irwan Jasa Tarigan, SH.,MH

Diketahui Bahwa : **TIDAK ADA JUDUL DAN ISI SKRIPSI YANG SAMA**

Nomor : 805/Hk.Pidana/FH/2019

Tanggal :
 Ketua Program Studi,

Abdul Rahman Maulana Siregar, SH.,M.H.I.I
 Pembimbing II

Sumarno, SH.,MH

2355 / Persp / BP / 2019

nyatakan tidak ada ...
dengan UPT. Perpust

FM-BPAA-2012-041

Hal : Permohonan Meja Hijau



Medan, 17 Juni 2019
Kepada Yth : Bapak/Ibu Dekan
Fakultas SOSIAL SAINS
UNPAB Medan
Di -
Tempat

Dengan hormat, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : AFRIANI YUNITA SINAGA
 Tempat/Tgl. Lahir : MEDAN / 16 April 1986
 Nama Orang Tua : Jenol Sinaga
 N. P. M : 1726000334
 Fakultas : SOSIAL SAINS
 Program Studi : Ilmu Hukum
 No. HP : 081263344522
 Alamat : Dusun 1, Jl. Karya IV/Balai Desa Gg. Buntu No. 148 A,
 Kel. Desa Helvetia, Kec. Sunggal, Kab. Deli Serdang,
 Sumut, 20121



Datang bermohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat diterima mengikuti Ujian Meja Hijau dengan judul PELAKSANAAN KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 6 TAHUN 2018 DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SIBOLGA. Selanjutnya saya menyatakan :

1. Melampirkan KKM yang telah disahkan oleh Ka. Prodi dan Dekan
2. Tidak akan menuntut ujian perbaikan nilai mata kuliah untuk perbaikan index prestasi (IP), dan mohon diterbitkan ijazahnya setelah lulus ujian meja hijau.
3. Telah tercap keterangan bebas pustaka
4. Terlampir surat keterangan bebas laboratorium
5. Terlampir pas photo untuk ijazah ukuran 4x6 = 5 lembar dan 3x4 = 5 lembar Hitam Putih
6. Terlampir foto copy STTB SLTA dilegatisir 1 (satu) lembar dan bagi mahasiswa yang lanjutan D3 ke S1 lampirkan ijazah dan transkripnya sebanyak 1 lembar.
7. Terlampir pelunasan kwintasi pembayaran uang kuliah berjalan dan wisuda sebanyak 1 lembar
8. Skripsi sudah dijilid lux 2 examplar (1 untuk perpustakaan, 1 untuk mahasiswa) dan jilid kertas jeruk 5 examplar untuk penguji (bentuk dan warna penjitidan diserahkan berdasarkan ketentuan fakultas yang berlaku) dan lembar persetujuan sudah di tandatangani dosen pembimbing, prodi dan dekan
9. Soft Copy Skripsi disimpan di CD sebanyak 2 disc (Sesuai dengan Judul Skripsinya)
10. Terlampir surat keterangan BKKOL (pada saat pengambilan ijazah)
11. Setelah menyelesaikan persyaratan point-point diatas berkas di masukan kedalam MAP
12. Bersedia melunaskan biaya-biaya uang dibebankan untuk memproses pelaksanaan ujian dimaksud, dengan rincian sbb :

1. [102] Ujian Meja Hijau	: Rp. 500.000
2. [170] Administrasi Wisuda	: Rp. 1.500.000
3. [202] Bebas Pustaka	: Rp. 100.000
4. [221] BebasTAD komprehensif	: Rp. 100.000
Total Biaya	: Rp. 2.600.000

Handwritten corrections:
 4200.000
 6.400.000
 2200.000



Telah di terima
 berkas persyaratan
 dapat di proses
 Medan, 17-06-2019
 a.n. KA. BPAA
 Teguh Wahyono, SE., MM.

Ukuran Toga : S
 17/06/19
 Hormat saya
 AFRIANI YUNITA SINAGA
 1726000334

Catatan :

- 1. Surat permohonan ini sah dan bertaku bila :
 - a. Telah tercap Bukti Pelunasan dari UPT Perpustakaan UNPAB Medan.
 - b. Melampirkan Bukti Pembayaran Uang Kuliah aktif semester berjalan
- 2. Dibuat Rangkap 3 (tiga), untuk - Fakultas - untuk BPAA (asli) - Mhs.ybs.

Plagiarism Detector v. 1092 - Originality Report:

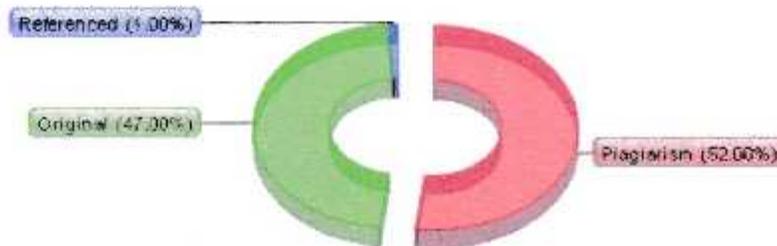
Analyzed document: 24/05/2019 13:27:22

"AFRIANI YUNITA SINAGA_1726000334_ILMU HUKUM.doc"

Licensed to: Universitas Pembangunan Panca Budi_License4



Relation chart:



Distribution graph:

Comparison Preset: Rewrite. Detected language: Indonesian

Top sources of plagiarism:

- % 146 wrds: 20468 <https://adoc.tips/kepala-badan-pertanahan-nasional956f7f6fc319c88aca9a24c86463692229037.ht...>
- % 138 wrds: 21726 <https://notarisdyahnovi.wordpress.com/2008/12/14/peraturan-menteri-negara-agraria-kepala-b...>
- % 90 wrds: 12789 https://landregulations.files.wordpress.com/2017/02/1h-2017_pemren-atr_kbpn-no-12-tahun-20...

Show other Sources:]

Processed resources details:

178 - Ok / 28 - Failed

Show other Sources:]

Important notes:

Wikipedia:

Google Books:

Ghostwriting services:

Anti-cheating:

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : AFRIANI YUNITA SINAGA

NPM : 1726000334

Program Studi : Ilmu Hukum

Judul Skripsi : Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Di Kantor Pertanahan Kota Sibolga

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini merupakan hasil karya tulis saya sendiri dan bukan merupakan hasil karya orang lain (plagiat);
2. Memberikan ijin hak bebas *royalty* non-eksklusif kepada UNPAB untuk menyimpan, mengalihkan media/formatkan, mengelola, mendistribusikan, dan mempublikasikan karya skripsi ini melalui internet atau media lain bagi kepentingan akademis.

Pernyataan ini saya buat dengan penuh tanggungjawab dan saya bersedia menerima konsekuensi apapun sesuai dengan aturan yang berlaku apabila dikemudian hari diketahui bahwa pernyataan ini tidak benar.

Medan, 17 Juli 2019



Afriani Yunita Sinaga

ABSTRAK

Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 di Kantor Petanahan Kota Sibolga

Afriani Yunita Sinaga*
Dr. Irwan Jasa Tarigan, SH, MH**
Sumarno, SH, MH**

Pendaftaran hak atas tanah adalah hal yang penting untuk menjadi kepastian hukum jika kelak tanah yang dimiliki terjadi sengketa, berhubung masih banyak tanah yang belum didaftarkan maka Menteri Agraria dalam hal ini menerbitkan Peraturan nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan tujuan untuk memberi kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah yang dimiliki masyarakat

Jenis penelitian skripsi ini menggunakan penelitian empiris, dengan memakai tipe penelitian yuridis empiris. Sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, yang terfokus pada pembahasan tentang; 1). Bagaimana Pengaturan pendaftaran tanah sistematis lengkap? 2). Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap? 3). Bagaimana kendala dan hambatan serta upaya pendaftaran tanah sistematis lengkap?

Berdasarkan hasil penelitian dari skripsi ini, dapat disimpulkan 1). Bahwa pengaturan mengenai PTSL terdapat di Permen No 6 Tahun 2018 yang sudah sangat jelas terstruktur dari pasal ke pasal. 2) Bahwa pelaksanaan PTSL di Kota Sibolga sudah direncanakan dan dilakukan secara teratur dengan tahapan-tahapan yang sesuai dengan Permen No 6 Tahun 2018. 3) Bahwa kendala dan hambatan pada pelaksanaan PTSL di Kota Sibolga ada pada kendala teknis terkait dengan sumberdaya manusia yang kurang serta kemampuan pemahaman masyarakat tentang PTSL masih sangat kurang dan Kendala Hukum terkait dengan hak atas tanah hasil warisan yang masih dipersengketakan, upaya untuk menganggulangi kendala dan hambatan yang dapat dilakukan adalah dengan cara memberikan penyuluhan tentang PTSL dengan seksama dan dengan materi yang mudah dipahami oleh masyarakat Kota Sibolga.

Kata Kunci : Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Hak Atas Tanah, Permen No 6 Tahun 2018

* Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum UNPAB Medan

** Dosen Fakultas Sosial Sains UNPAB, Dosen Pembimbing I & II.

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PENGESAHAN	i
ABSTRAK	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan penelitian	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Keaslian Penelitian	7
F. Tinjauan Pustaka	9
G. Metode Penelitian	19
H. Sistematika Penulisan.....	21
BAB II PENGATURAN HUKUM PENDAFTARAN TANAH	
SISTEMATIS LENGKAP	23
A. Pengertian Dan Asas Pendaftaran Tanah	23
B. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	30

C. Pengaturan Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	33
BAB III PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS	
Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Sibolga	37
A. Gambaran Umum Kota Sibolga.....	37
B. Kantor Pertanahan Kota Sibolga.....	38
C. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	
Di Kantor Pertanahan Kota Sibolga.....	40
BAB IV HAMBATAN DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN	
TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KANTOR PERTANAHAN	
KOTA SIBOLGA	59
A. Faktor-faktor Penyebab Munculnya Hambatan	59
B. Faktor Adat dan Masyarakat	63
C. Upaya Yang Dilakukan Untuk Mengatasi Hambatan.....	64
BAB V PENUTUP	66
A. Kesimpulan	66
B. Saran.....	67
DAFTAR PUSTAKA	68
Lampiran Daftar Wawancara	

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan hal yang dinilai penting bagi masyarakat Indonesia bahkan diseluruh dunia. Karena rumah dan bangunan yang ditempati oleh masyarakat itu berada diatas tanah, hal ini menyebabkan tanah merupakan salah satu kebutuhan yang harus dimiliki oleh masyarakat, entah itu untuk digunakan sebagai rumah, tempat usaha maupun manfaat tanah yang lainnya, yang pada intinya masyarakat membutuhkan tanah untuk dimiliki dan dikuasai.

Selain tanah, Indonesia juga terdapat sektor perairan, yang bahkan luas teritorial perairan Indonesia lebih luas dari pada teritorial daratannya yang notabene adalah tanah, meskipun demikian negara telah diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar 1945 untuk memelihara tanah sebaik-baiknya dan dipergunakan untuk kepentingan negara dan masyarakat. Maka dari itu pengaturan tentang pertanahan sangatlah diperlukan untuk membangun kestabilan dimasyarakat.

Sengketa tanah merupakan masalah yang juga tidak jarang dihadapi di Indonesia ini, orang-orang akan berbondong-bondong ingin menguasai sebuah bidang tanah dan akan memakai segala macam cara untuk mendapatkannya. Penguasaan tanah yang secara asal dan tidak memiliki dasar yang jelas biasanya juga disebut sebagai pendudukan tanah yang liar. Salah satu pemicunya adalah jumlah masyarakat yang semakin bertambah yang dapat kita lihat bahwa Indonesia merupakan salah satu

negara dengan penduduk terbanyak didunia, tetapi bidang tanah yang dimiliki Indonesia semakin berkurang dengan adanya segelintir orang yang memiliki tanah yang begitu banyak untuk dibuat tempat usaha dan sebagainya.

Mendaftarkan tanah sesuai dengan dasar yang kuat adalah cara untuk memberikan izin menguasai dan menduduki agar terhindar dari istilah pendudukan tanah liar. Setelah tanah didaftarkan maka akan timbul atau terbit sertifikat maka dengan begitu orang yang tertera didalam sertifikat itu dapat mengklaim bahwa tanah tersebut adalah sah miliknya dan dapat dikuasai dan dipergunakan untuk kepentingannya baik itu untuk menjadi rumah tempat tinggal maupun untuk tempat lainnya.

Kegiatan pendaftaran tanah merupakan langkah administrasi yang harus dilakukan oleh seseorang jika ingin mengklaim bahwa tanah yang ia kuasai adalah sah miliknya, tetapi pendaftaran tanah bukanlah sekedar perbuatan administrasi seseorang, tetapi juga menyangkut tentang hak keperdataan seseorang, maka dari itu karena negara Indonesia merupakan negara hukum yang menjunjung tinggi hak asasi manusia haruslah menghormati sertifikat tanah yang sudah didapatkan secara sah menurut hukum, karena hak keperdataan seseorang adalah merupakan hak asasi.¹

UUPA telah menyelesaikan penyelenggaraan pendaftaran tanah secara prinsipil di Indonesia, dimana dalam Undang-Undang tersebut menyebutkan bahwa pemerintah diwajibkan untuk menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah di

¹ Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013, hlm.81.

Indonesia.² Sebuah aturan hukum sering kali memerlukan peraturan tambahan yang biasa disebut dengan peraturan pelaksana untuk dapat menjalankan maksud dan tujuan yang dicita-citakan. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah³ yang kemudian digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah merupakan bentuk dari peraturan pelaksana dimaksud.

Dengan jumlah penduduk yang banyak dan melimpah, Indonesia masih lemah dalam hal mendaftarkan tanah milik warga negaranya, masih banyak masyarakat yang menguasai bidang tanah tanpa adanya identitas tanah berupa sertifikat hasil dari pendaftaran tanah yang dimiliki, hal ini akan terus berlangsung dikemudian hari, maka bukan tidak mungkin jumlah bidang tanah liar akan terus bertambah di Indonesia. Oleh sebab itu haruslah ada langkah yang dilakukan untuk mencegah hal ini. Maka dari itu pemerintah melalui Permen ATR/Ka. Nomor 6 Tahun 2018 memiliki niat untuk membantu rakyat yang akan mendaftarkan tanahnya sesuai dengan hukum dan aturan yang berlaku.⁴

Keberlakuan UUPA dan Peraturan pelaksanaannya dimana pemerintah telah membuat suatu program atau kebijakan dalam meningkatkan pelayanan di bidang pertanahan yaitu penerbitan sertifikat secara massal dan serentak di berbagai wilayah di Indonesia melalui PTSL. Program ini bermaksud agar seluruh masyarakat baik dari

² Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok Agraria

³ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenada Media Group, Jakarta, 2012, hlm 81.

⁴ Atrbpn, "Strategi Penyelesaian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap" Melalui <https://www.atrbpn.go.id>, diakses Selasa 23 April 2019 Pukul 14.00 WIB.

golongan kelas menengah sampai dengan golongan kelas ekonomi yang rendah atau dibawah rata-rata dapat memiliki sertifikat hak milik atas tanah dengan biaya murah.

PTSL yang diselenggarakan Kementerian ATR/Ka. BPN yang memiliki target 126 juta bidang tanah di Indonesia sebagai objek terdaftar dan tersertifikasi keseluruhan pada tahun 2025. Kemudian dijabarkan dalam target-target 5 juta bidang pada tahun 2017, 7 juta bidang pada tahun 2018, 9 juta bidang pada tahun 2019 dan 10 juta setiap tahunnya sampai dengan tahun 2025. Karena jikalau pendaftaran tanah dilakukan rutinitas seperti biasanya setahun kurang lebih 500 ribu bidang, membutuhkan waktu beratus-ratus tahun untuk tanah terdaftar seluruh Indonesia.⁵

Program PTSL ini bukanlah hal mudah bagi pemerintah, karena banyak juga pihak yang berprasangka buruk terhadapnya, banyak yang menganggap ini hanyalah pencitraan yang dilakukan pemerintah, karena pada dasarnya sejak dahulu sudah diberikan amanat untuk pemerintah agar mendaftarkan tanah yang dimiliki oleh masyarakat tetapi sampai sekarang masih sangat banyak tanah liar yang diduduki oleh masyarakat. Tetapi di sisi lain hal ini sangatlah tidak adil untuk pemerintah karena mendapat prasangka buruk dari berbagai pihak, pasalnya program PTSL ini berbeda dengan program-program pendaftaran tanah sebelumnya, karena PTSL merupakan program yang diawasi langsung oleh presiden Negara Republik Indonesia.⁶

⁵Atrbpn, “PTSL Merupakan Implementasi UUPA” dalam <https://www.atrbpn.go.id/BERITA/Siaran-Pers/ptsl-merupakan-implementasi-uupa-75588>, diakses Selasa 23 April 2019 Pukul 14.00 WIB.

⁶ Researchgate, “Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap” Melalui <https://www.researchgate.net/>, diakses Selasa 23 April 2019 Pukul 13.00 WIB

Kota Sibolga merupakan lokasi yang akan dibahas dalam penelitian ini. Kota Sibolga merupakan salah satu kota yang terletak di pantai Barat Sumatera Utara, sejauh 344 km dari pusat Kota Medan. Wilayahnya berada pada ketinggian 0 – 200 m di atas permukaan laut. Secara astronomis, Sibolga terletak antara 01o42' - 01o46' Lintang Utara dan 98o46' - 98o48' Bujur Timur. Kota Sibolga di sebelah Utara, Timur dan Selatan bersinggungan dengan Tapanuli Tengah, dan di sebelah Barat berbatasan dengan Teluk Tapian Nauli. Sibolga memiliki wilayah seluas 10,77 km² atau 107.700 Ha yang terdiri dari 88.900 Ha daratan di Pulau Sumatera dan 18.800 Ha daratan berupa kepulauan.⁷

Sesuai dengan data dari Badan Pusat Statistik Kota Sibolga pada Tahun 2018 jumlah penduduk Kota Sibolga tercatat sebesar 86.789 jiwa. Kota Sibolga merupakan salah satu wilayah yang mempunyai kepadatan penduduk yang terbesar di Provinsi Sumatera Utara, dengan kepadatan penduduk sebesar 8,111 jiwa/km².⁸

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti dan membahas tentang **“Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 di Kantor Pertanahan Kota Sibolga”**.

B. Rumusan Masalah

⁷Sibolga Dalam Angka 2018 dalam <https://sibolgakota.bps.go.id/publication>, diakses Sabtu, 27 April 2019 Pukul 00.45WIB.

⁸Profil Kesehatan Kota Sibolga 2016 dalam http://www.depkes.go.id/resources/download/profil/PROFIL_KAB_KOTA_2016/, diakses Sabtu, 27 April 2019 Pukul 00.45WIB.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap?
2. Bagaimana pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 di Kantor Pertanahan Kota Sibolga?
3. Bagaimana hambatan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kota Sibolga?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
2. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 di Kantor Pertanahan Kota Sibolga.
3. Untuk mengetahui hambatan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kota Sibolga.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Akademis

Manfaat akademis merupakan syarat dalam menyelesaikan program pendidikan Sarjana Hukum.

2. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis bersifat pengembangan ilmu pengetahuan, khasanah dan wawasan serta peningkatan mutu pengetahuan yang berhubungan tema penelitian.

3. Manfaat Praktis

Manfaat praktis diharapkan dapat diambil oleh pembuat kebijakan, penegakan hukum dan masyarakat secara keseluruhan, yang artinya bahwa penelitian dapat dimanfaatkan oleh masyarakat dalam kehidupan sehari-hari.

E. Keaslian Penelitian

PTSL merupakan program yang sangat banyak dibicarakan pada saat sekarang ini, maka wajar jika banyak juga penelitian yang meneliti tentang PTSL tersebut, tetapi penulis menegaskan bahwa pembahasan dalam skripsi ini tidak sama dengan penelitian sebelumnya, pembedanya terletak pada dasar hukum, fokus permasalahan, dan inti dari permasalahannya.

Berdasarkan pencarian yang dilakukan oleh penulis, ada beberapa penelitian yang memiliki tema yang mirip dengan penelitian ini, terdapat beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya yang bertemakan tentang PTSL, tiga judul diantaranya adalah yang dilakukan oleh;

1. Karina Gita Sahprada.⁹ Penelitian yang dilakukan adalah empiris dengan masalah terfokus pada pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program PTSL di Kota

⁹ NPM. 1412011200, Fakultas Hukum Universitas Lampung, Bandar Lampung, judul "Pendaftaran Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Bandar

Bandar Lampung dan menggali informasi terkait kendala apa saja yang menghambat terlaksananya program PTSL di Kota Bandar Lampung.

2. M. Dani Fadhlurrohman.¹⁰ Penelitian ini merupakan penelitian empiris dengan perumusan masalah terfokus pada pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program PTSL di Kabupaten Dompu dan menggali informasi terkait kendala apa saja yang menghambat terlaksananya program PTSL di Kabupaten Dompu.
3. Tongam Nadeak.¹¹ Penelitian ini merupakan penelitian empiris dengan perumusan masalah terfokus pada pelaksanaan percepatan pendaftaran tanah kegiatan PTSL di Kantor Pertanahan Kota Medan dan menggali informasi faktor-faktor penghambat terlaksananya percepatan pendaftaran tanah melalui program PTSL di Kota Medan.

Secara konstruktif, substansi pembahasan dan locus penelitian dari ketiga penelitian tersebut di atas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. Oleh karenanya, penelitian yang penulis lakukan adalah penelitian yang berbeda dengan penelitian yang ada sebelumnya.

Lampung”. Selengkapnya lihat <http://jurnal.fh.unila.ac.id/index.php/han/article/view/1216>, diakses Selasa 23 April 2019 Pukul 13.00 WIB

¹⁰ No. Mahasiswa 1441012, merupakan Mahasiswa Program Studi (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, dalam penelitian skripsi pada Tahun 2018 dengan judul “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 di Kabupaten Dompu”. Selengkapnya lihat <https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/8354/M.%20Dani%20Fadhlurrohman%20%281441012%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y>, diakses Selasa 23 April 2019 Pukul 13.00 WIB

¹¹ NIM. 140903074, merupakan Mahasiswa Departemen Ilmu Administrasi Publik Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sumatera Utara, dalam penelitian skripsi pada Tahun 2018 dengan judul “Implementasi Kebijakan Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Badan Pertanahan Nasional Kota Medan” selengkapnya lihat <http://repositori.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/3266/140903074.pdf?Sequence=1&isAllowed=y> diakses Selasa 23 April 2019 Pukul 13.00 WIB

F. Tinjauan Pustaka

1. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah kegiatan administrasi yang dilakukan oleh pemerintah secara terukur terarah dan berkelanjutan terhadap bidang-bidang tanah yang menghasilkan *output* yaitu sertifikat hak atas tanah.¹² Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah.¹³ Adapun organ pelaksana pendaftaran tanah di Indonesia berdasarkan peraturan perundang-undangan yaitu, antara lain; Badan Pertanahan Nasional, Kepala Kantor Pertanahan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Panitia Ajudikasi.¹⁴

¹² Pasal 1 angka (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 mendefinisikan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat 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.

¹³ Urip Santoso dalam bukunya *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hlm 2, menjabarkan bahwa yang dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/Legal Cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini meliputi kepastian status hak yang di daftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *Rechts cadaster* adalah *Fiscaal Cadaster*, adalah merupakan pendaftaran tanah yang memiliki tujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB)

¹⁴ Selengkapnya Rahmat Ramadhani dalam buku *Dasar Dasar Hukum Agraria*, Pustaka Prima, Medan, 2019, hlm 95-96, menguraikan bahwa penyelenggara pendaftaran tanah memiliki 4 organ yang berperan, yakni sebagai berikut:

- a. Badan Pertanahan Nasional, sesuai ketentuan Pasal 19 UUPA dan Pasal 5 PP Nomor 24 Tahun 1997 yakni bertindak sebagai penyelenggara pelaksanaan pendaftaran tanah.
- b. Kepala Kantor Pertanahan, sesuai ketentuan Pasal 6 PP Nomor 24 Tahun 1997 dalam hal ini bertindak sebagai pelaksana pendaftaran tanah kecuali mengenai kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Tanah Tertentu sebagaimana diubah terakhir kali dengan peraturan Ka. BPN Nomor 3 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu.

Salah satu tujuan dilakukannya pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah. *Legal standing*-nya dapat dilihat pada Pasal 19 ayat (1) UUPA jo. Pasal 3 huruf (a) PP 24 Tahun 1997 yang mengarahkan bahwa tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Sedangkan bentuk jaminan kepastian hukum hak atas tanah dimaksud terangkum dalam sebuah sertifikat hak atas tanah sebagai produk akhir dalam rangkaian proses pendaftaran tanah sebagaimana diperintahkan Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA jo. Pasal 4 ayat (1) PP 24 Tahun 1997.¹⁵

Pendaftaran tanah pada dasarnya dilakukan dalam dua hal yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah pertama kali adalah pendaftaran yang dilakukan terhadap tanah-tanah yang belum

-
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pengertian PPAT diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka (24) PP Nomor 24 Tahun 1997. Kegiatan PPAT adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan kegiatan dibidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran.
 - d. Panitia Ajudikasi, tugas dari panitia Ajudikasi adalah melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis untuk membantu tugas Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 8 PP Nomor 24 Tahun 1997. Pengertian dari Ajudikasi ini sendiri diatur dalam Pasal 1 angka (8) PP Nomor 24 Tahun 1997.

¹⁵ Tujuan pendaftaran tanah secara lengkap diuraikan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor. 5 tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menegaskan bahwa;

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

bersertifikat (belum terdaftar). Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran terhadap tanah-tanah yang sudah terdaftar (sudah bersertifikat). Selanjutnya terhadap tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) dilakukan dengan dua cara, yaitu pendaftaran yang dilakukan berdasarkan inisiatif pemerintah (sistematis) dan yang dilakukan berdasarkan inisiatif perorangan (sporadik).

Pendaftaran tanah dengan cara sistematis merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.¹⁶ Pendaftaran secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.¹⁷

Program sertifikasi tanah merupakan suatu kegiatan pemerintah Republik Indonesia dalam melaksanakan pendaftaran tanah pertama kali (terhadap tanah-tanah yang belum terdaftar/belum bersertifikat) secara serentak dan massif di berbagai daerah. Tujuan program sertifikasi tanah yang dilakukan oleh pemerintah adalah dalam rangka menciptakan kepastian dan perlindungan hukum, tersedianya informasi

¹⁶ Dalam https://landregulations.files.wordpress.com/2017/02/th-2017_permen-atr_kbpn-no-12-tahun-2017-percepatan-ptsl.pdf, diakses Selasa 23 April 2019 Pukul 13.00 WIB.

¹⁷ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm. 475.

pertanahan dan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹⁸ A.P. Parlindungan menegaskan bahwa pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga untuk mengetahui status bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasannya, untuk apa dipergunakan dan lain sebagainya.¹⁹

Di samping tujuan tersebut di atas, program sertifikasi tanah yang dilakukan pemerintah juga dinilai sebagai upaya pemerintah membantu masyarakat untuk memiliki sertifikat hak atas tanah yang dikuasainya dengan biaya yang murah dan dapat berhasil guna dalam rangka mendorong ekonomi masyarakat melalui cara-cara pemanfaatan sertifikat sebagai jaminan modal usaha yang dibarengi dengan pemberdayaan dalam sektor usaha menengah kecil masyarakat.

2. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Hak atas tanah yang menjadi objek dalam pendaftaran tanah dalam kegiatan PTSL adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 UUPA²⁰, selengkapnya diuraikan sebagai berikut;

a. Hak Milik

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6 dalam UUPA.²¹ Pengaturan tentang hak milik dapat ditemui dalam beberapa pasal di UUPA.²²

¹⁸ *Ibid.*, hal. 87.

¹⁹ AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan Keempat, Mandar Maju, Bandung, 2009, hlm. 79.

²⁰ Pasal 1 angka (3) Permen-ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Merujuk pada Pasal 50 ayat (1) UUPA ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik akan diatur dengan Undang-Undang. Oleh karena itu Undang-Undang yang diperintahkan Pasal 50 ayat (1) UUPA tersebut hingga saat ini belum terbentuk, maka berlakulah Pasal 56 UUPA yang menyebutkan selama undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam Pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA.²³

Dari cirinya, terdapat beberapa hal yang membedakan antara hak milik dengan hak lainnya, yaitu; terkuat dan terpenuh, dapat dibebani dengan hak lainnya (seperti hak pakai, hak guna usaha dan hak lainnya), jangka waktu tidak terbatas, dapat diwakafkan, dapat dimiliki oleh orang dan badan hukum (Indonesia).²⁴

Subjek hak milik dengan hak atas tanah yang lain juga berbeda, yang dianggap subjek hak milik merupakan warga Negara Indonesia dan juga Badan-Badan hukum tertentu yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Warga Negara Indonesia yang dimaksud adalah orang-perorangan perdata sementara badan-badan hukum yang telah ditetapkan pemerintah juga dibatasi, diantaranya Bank yang didirikan oleh Negara, Perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan atas UU Nomor 79 Tahun 1958, Badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah

²¹ Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok Agraria.

²² Lihat Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok Agraria.

²³ Lihat <https://notarisdyahnovi.wordpress.com/2008/12/14/peraturan-menteri-negara-agraria-kepala-badan-pertanahan-nasional-nomor-3-tahun-1997-tentang-ketentuan-pelaksanaan-peraturan-pemerintah-nomor-24-tahun-1997-tentang-pendaftaran-tanah/>, diakses Selasa 23 April 2019 Pukul 13.00 WIB.

²⁴ Rahmat Ramadhani, *Op.Cit.*, hlm 65.

mendengar Menteri Agama, Badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Subjek hukum yang diakui di Indonesia bukan hanya warga Negara Indonesia dengan badan-badan hukum yang diakui oleh pemerintah saja, tetapi juga ada warga Negara asing dan badan-badan hukum asing, tetapi dalam hal ini warga Negara asing dan badan hukum asing tidak termasuk dalam subjek hak milik. Orang asing dan badan hukum asing tidak dapat menerima hak milik atas tanah walaupun didapatkan dari hasil pewarisan tanpa wasiat, begitu juga warga Negara Indonesia yang telah merubah kewarganegaraannya jika ia memiliki hak milik maka haruslah dilepaskan hak atas tanahnya paling lama satu tahun setelah berubahnya kewarganegaraannya, jika dalam waktu satu tahun belum dilepaskan hak milik atas tanahnya, maka hak atas tanah tersebut akan jatuh pada penguasaan dan hak Negara.

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha (HGU) merupakan hak untuk berusaha menciptakan tanah yang dikontrol secara langsung oleh negara untuk waktu tertentu, agar dapat dialihkan pada pengusaha pertanian, perikanan dan juga peternakan. Tanah seluas minimum 5 ha adalah kualifikasi yang dapat dijadikan hak guna usaha, dengan syarat bahwa jika tanah yang bersangkutan lebih luas dari 25 hektar, investasi Sistem Penguasaan Tanah dan Konflik yang cukup akan dilakukan dan pengelolaan usaha secara baik akan diberlakukan.

Dengan waktu yang ketat maka HGU dapat dialihkan pada pihak lainnya (maksimum 25 tahun). Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang dibentuk

berdasarkan Undang-Undang dan melakukan kegiatan di wilayah Indonesia yang dapat memiliki hak guna usaha. Hak guna usaha dapat digunakan sebagai kolateral pinjaman dengan menambahkan hak tanggungan.

Dasar hukum tentang aturan HGU tertera pada Pasal 28 sampai 34 UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai khususnya pada Pasal 9 sampai dengan Pasal 18, PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah juga mengatur tentang pendaftaran tanah HGU merupakan aturan yang mengatur tentang HGU. Regulasi teknis mengenai HGU diatur dalam Permen ATR/Ka.BPN Nomor 4 Tahun 1998 Tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan dalam pemberian hak atas tanah negara.²⁵

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) digambarkan sebagai hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang dimiliki oleh pihak lain untuk jangka waktu maksimum 30 tahun. Suatu hak guna bangunan dapat dipindahkan kepada pihak lain. Kepemilikan hak guna bangunan juga hanya bisa didapatkan oleh warga negara Indonesia dan perusahaan yang didirikan dibawah hukum Indonesia yang berdomisili di Indonesia.

Dasar Hukum HGB diatur dalam UUPA Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak

²⁵ Lihat <https://notarisdyahnovi.wordpress.com/2008/12/14/peraturan-menteri-negara-agraria-kepala-badan-pertanahan-nasional-nomor-3-tahun-1997-tentang-ketentuan-pelaksanaan-peraturan-pemerintah-nomor-24-tahun-1997-tentang-pendaftaran-tanah/>, diakses Selasa 23 April 2019 Pukul 13.00 WIB.

Guna Bangunan, dan Hak Pakai, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Keputusan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 tahun 1998 tentang perubahan HGB atau Hak Pakai Atas Tanah untuk rumah tinggal yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik.²⁶

d. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk memanfaatkan, dan/atau mengumpulkan hasil dari tanah yang secara langsung dikontrol oleh Negara atau tanah yang dimiliki oleh individu lain yang memberi pemangku hak dengan wewenang dan kewajiban sebagaimana dijabarkan di dalam perjanjian pemberian hak. Suatu hak pakai dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu, atau selama tanah dipakai untuk suatu tujuan tertentu, dengan gratis, atau untuk bayaran tertentu, atau dengan imbalan pelayanan tertentu.

Dasar hukum bagi hak pakai Pasal 41 sampai dengan 43 UUPA merupakan salah satu Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 juga merupakan dasar hukum hak pakai, serta lebih dilengkapi dengan peraturan pemerintah Nomor 41 Tahun 1996.

3. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Negara hadir turut berperan pada bidang pertanahan untuk memberikan kepastian hukum terkait dengan hak-hak atas tanah yang dikuasai oleh rakyat sesuai

²⁶ Lihat <https://notarisdyahnovi.wordpress.com/2008/12/14/peraturan-menteri-negara-agraria-kepala-badan-pertanahan-nasional-nomor-3-tahun-1997-tentang-ketentuan-pelaksanaan-peraturan-pemerintah-nomor-24-tahun-1997-tentang-pendaftaran-tanah/>, diakses Selasa 23 April 2019 Pukul 13.00 WIB.

dengan apa yang diamanatkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai penyelenggara pendaftaran tanah.

Maka dari itu sangatlah diperlukan gerakan cepat dari pemerintah untuk melakukan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang sudah diamanatkan sejak dahulu. Permen ATR/Ka Nomor 6 Tahun 2018 tentang pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah respon dari hal tersebut. Dengan hadirnya peraturan ini maka diharapkan percepatan pendaftaran tanah yang sudah terhutang waktu sejak lama akan bisa terbayarkan.

Sebelum berlakunya Permen tentang PTSL tidak ada kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan dalam upaya untuk mempercepat pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam suatu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.²⁷

Maksud dan tujuan PTSL tertera pada Pasal 2 Permen-ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu:

- (1) Peraturan Menteri ini dimaksudkan sebagai pedoman pelaksanaan kegiatan PTSL yang dilaksanakan desa demi desa di wilayah kabupaten dan kelurahan demi kelurahan di wilayah perkotaan yang meliputi semua bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.
- (2) Peraturan Menteri ini bertujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran

²⁷ Berita Kantor Pertanahan, "Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap" Melalui <http://kepri.atrbpn.go.id/>, diakses Selasa 23 April 2019 Pukul 15.20 WIB.

masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.²⁸

Indonesia memiliki berbagai macam masalah pendudukan tanah liar, bukan hanya tanah yang sama sekali belum didaftarkan, tetapi juga tanah yang memiliki identitas kurang berkualitas atau masih dibawah garis yang benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, PTSL dalam hal ini juga menjadi solusi bagi tanah-tanah yang berkeinginan untuk ditingkatkan kualitasnya. Pasal 4 ayat (1) dan (2) Permen ATR/Ka. BPN Nomor 6 Tahun 2018 menegaskan hal ini bahwasanya program pendaftaran tanah sistematis lengkap mencakup semua bidang tanah tanpa terkecuali, yang artinya tidak hanya tanah yang sama sekali belum didaftarkan saja yang dapat ikut dalam program ini, tetapi juga tanah-tanah yang ingin lebih ditingkatkan lagi statusnya.

Kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap diharapkan merupakan jawaban yang tepat untuk kestabilan kebutuhan rakyat atas tanah di Indonesia pada masa yang akan datang, karena tanah merupakan hal yang dapat diwariskan dari generasi ke generasi berikutnya. Untuk mencapai hasil yang baik, maka haruslah dilakukan dengan tahapan pelaksana yang terorganisir dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Maka dari itu dalam hal ini Pasal 4 ayat (4) Permen ATR/Ka BPN Nomor 6 Tahun 2018 mengemas sedemikian rupa tahapan-tahapan kegiatan Program Tanah Sistematis Lengkap dari awal tahap perencanaan sampai akhir yaitu tahap pelaporan.

²⁸ lihat juga juga https://landregulations.files.wordpress.com/2017/02/th-2017_permen-atr-kbpn-no-12-tahun-2017-percepatan-ptsl.pdf, diakses Sabtu, 27 April 2019 Pukul 00.45WIB.

Untuk memastikan kegiatan PTSL dapat berjalan dengan optimal, maka Permen-ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018 juga telah mengatur tahapan dalam rangka efisiensi dan efektifitas pelaksanaan kegiatan PTSL yang tertera pada Pasal 6 yaitu:

- (1) Dalam rangka efisiensi dan efektivitas pelaksanaan kegiatan PTSL, maka secara bertahap
 - a. Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi penyebaran target PTSL yang dikonsentrasikan pada beberapa desa/kelurahan dan/atau kecamatan; dan
 - b. Kepala Kantor Wilayah BPN menetapkan lokasi penyebaran target PTSL yang dikonsentrasikan pada beberapa kabupaten/kota dalam satu provinsi.
- (2) Kepala Kantor Wilayah BPN dapat melakukan mobilisasi/penugasan pegawai dari Kantor Wilayah BPN dan dari Kantor Pertanahan ke Kantor Pertanahan lain dengan memperhatikan dan mempertimbangkan ketersediaan sumber daya manusia yang ada di lingkungan Kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah BPN.
- (3) Penugasan pegawai sebagaimana dimaksud pada ayat (2), yang diperbantukan untuk melaksanakan PTSL pada Kantor Pertanahan yang ditunjuk dibuat dalam bentuk keputusan sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.²⁹

G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan cara yang akan dipakai untuk mendapatkan jawaban dan hal-hal yang dipertanyakan dalam rumusan masalah. Metode penelitian terdiri dari:

1. Sifat Penelitian

Sifat penelitian dimaksud adalah penelitian deskriptif untuk menggambarkan dan menginterpretasi objek sesuai dengan apa adanya, bertujuan untuk memberikan

²⁹ lihat juga juga <https://landregulations.files.wordpress.com/2017/02/th-2017-permen-atr-kbpn-no-12-tahun-2017-percepatan-pts1.pdf>, diakses Sabtu, 27 April 2019 Pukul 00.45WIB.

data hasil dari meneliti suatu keadaan atau fakta-fakta yang ada di lingkungan masyarakat yang akan dideskripsikan dengan jelas agar dapat diterima dan dipahami oleh pembaca dan dapat menggambarkan bagaimana pelaksanaan kegiatan PTSL di Kota Sibolga.

Dalam penelitian ini menggunakan tipe Penelitian Kualitatif, yakni Penelitian ini mencari kebenaran sejati, oleh sebab itu penelitian kualitatif berusaha menemukan gejala-gejala hukum yang berkembang di suatu komunitas masyarakat.

2. Jenis Penelitian

Adapun jenis penelitian yang digunakan yaitu jenis penelitian hukum empiris (*field research*). Bertujuan menganalisis permasalahan yang dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum dengan data primer yang diperoleh di lapangan.

3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah:

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Dengan melakukan analisa terhadap Peraturan Perundangan-Undangan serta mempelajari buku atau sumber-sumber yang menghimpun pendapat para ahli baik secara *online* maupun *offline*.

a. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Untuk lebih relevan penulis juga melakukan penelitian lapangan terhadap hal-hal yang berkaitan dengan fenomena yang faktual.

4. Jenis Data

Jenis data dalam penelitian ini, yaitu :

a. Data Primer

Wawancara dan laporan dokumen tidak resmi yang kemudian diolah kembali oleh peneliti serta kasus-kasus yang menjadi objek penelitian.

b. Data Sekunder

Data yang diperoleh dari pustaka resmi, buku-buku yang berkaitan dan relevan dengan objek penelitian.

5. Analisis Data

Analisis data kualitatif dan akan diuraikan secara deskriptif dalam bentuk uraian kalimat yang dituliskan melalui skripsi.

H. Sistematis Penulisan

Penulisan skripsi ini terdiri dari lima Bab yang terdiri dari:

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

Bab II Pengaturan Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Berisikan uraian-uraian tentang; Pengertian dan Dasar Hukum PTSL, Asas-Asas PTSL, serta aturan-aturan lainnya yang berkaitan dengan PTSL.

Bab III Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Sibolga. Berisikan uraian tentang tinjauan umum PTSL, prosedur hukum pelaksanaan PTSL, serta tahapan-tahapan pada kegiatan PTSL.

Bab IV Kendala dan Hambatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Sibolga, berisikan uraian tentang kendala-kendala yang mungkin terjadi pada kegiatan PTSL yang dilaksanakan di Kota Sibolga sekaligus upaya untuk menanggulangi kendala-kendala tersebut.

Bab V Penutup, berisi tentang kesimpulan hasil penelitian dan saran terhadap hal-hal yang terkait dengan temuan dan kelemahan dari hasil penelitian.

BAB II

PENGATURAN HUKUM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP

A. Pengertian Dan Asas Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah yang dilakukan terus-terusan dan secara terstruktur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.³⁰

Pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi: pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.³¹

³⁰ Lihat juga <https://notarisdyahnovi.wordpress.com/2008/12/14/peraturan-menteri-negara-agraria-kepala-badan-pertanahan-nasional-nomor-3-tahun-1997-tentang-ketentuan-pelaksanaan-peraturan-pemerintah-nomor-24-tahun-1997-tentang-pendaftaran-tanah/>, diakses Selasa 23 April 2019 Pukul 15.20 WIB

³¹ Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm 287.

Dari pengertian pendaftaran tanah tersebut dapat diuraikan unsur-unsurnya, yaitu:³²

1. Adanya serangkaian kegiatan

Kegiatan pendaftaran tanah terdiri atas kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, kegiatannya berbentuk pengumpulan dan pengolahan data fisik pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, bentuk kegiatannya adalah pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan dua macam data, yaitu data fisik dan yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

2. Dilakukan oleh pemerintah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Instansi

³² *Ibid.*, hlm 12., Lihat juga <https://notarisdyahnovi.wordpress.com/2008/12/14/peraturan-menteri-negara-agraria-kepala-badan-pertanahan-nasional-nomor-3-tahun-1997-tentang-ketentuan-pelaksanaan-peraturan-pemerintah-nomor-24-tahun-1997-tentang-pendaftaran-tanah/>, diakses Selasa 23 April 2019 Pukul 13.00 WIB.

Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Dalam hal ini pemerintah mengadakan program yang berupa Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap guna memberikan jaminan kepastian hukum bagi setiap Warga Negara Indonesia yang obyek pendaftaran tanahnya meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah hak, tanah aset Pemerintah/Pemerintah Daerah, tanah Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, tanah desa, tanah Negara, tanah masyarakat hukum adat, kawasan hutan, tanah objek landreform, tanah transmigrasi, dan bidang tanah lainnya. Hal ini tercantum dalam Pasal 3 ayat (2) Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.³³

3. Secara terus menerus, berkesinambungan.

Kata “terus-menerus, berkesinambungan” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan tanda bukti hak berupa sertifikat. Dalam kegiatan pendaftaran tanah dapat terjadi peralihan hak, pembebanan hak,

³³ Lihat https://adoc.tips/kepala-badan-pertanahan-nasional_955f7f6f_c319e88aca9a24c85463592229037.html , diakses Selasa 23 April 2019 Pukul 15.20 WIB

perpanjangan jangka waktu hak atas tanah; pemecahan; pemisahan dan penggabungan bidang tanah; pembagian hak bersama; hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun; peralihan dan hapusnya hak tanggungan; perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan; dan perubahan nama pemegang hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat hingga tetap sesuai dengan keadaan terakhir.³⁴

4. Secara teratur

Kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum. Walaupun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.³⁵

5. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik atas satuan rumah susun, Hak Tanggungan dan Tanah Negara.³⁶

6. Pemberian surat tanda bukti,

³⁴ Lihat juga <https://notarisdyahnovi.wordpress.com/2008/12/14/peraturan-menteri-negara-agraria-kepala-badan-pertanahan-nasional-nomor-3-tahun-1997-tentang-ketentuan-pelaksanaan-peraturan-pemerintah-nomor-24-tahun-1997-tentang-pendaftaran-tanah/>, diakses Selasa 23 April 2019 Pukul 15.20 WIB

³⁵ Lihat juga <https://notarisdyahnovi.wordpress.com/2008/12/14/peraturan-menteri-negara-agraria-kepala-badan-pertanahan-nasional-nomor-3-tahun-1997-tentang-ketentuan-pelaksanaan-peraturan-pemerintah-nomor-24-tahun-1997-tentang-pendaftaran-tanah/>, diakses Selasa 23 April 2019 Pukul 15.20 WIB

³⁶ Lihat juga <https://notarisdyahnovi.wordpress.com/2008/12/14/peraturan-menteri-negara-agraria-kepala-badan-pertanahan-nasional-nomor-3-tahun-1997-tentang-ketentuan-pelaksanaan-peraturan-pemerintah-nomor-24-tahun-1997-tentang-pendaftaran-tanah/>, diakses Selasa 23 April 2019 Pukul 15.20 WIB

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertifikat hak milik atas rumah susun.

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan.³⁷

7. Hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan atau Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.³⁸

Pendaftaran tanah yang mudah dan dapat cepat dimengerti oleh masyarakat adalah salah satu mandat yang diamanatkan oleh Pasal 19 UUPA, hal ini semakin ditegaskan oleh Pasal 19 tersebut bahwasanya pemerintah dalam hal ini harus melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan tujuan untuk menjamin kepastian

³⁷ Lihat juga <https://notarisdyahnovi.wordpress.com/2008/12/14/peraturan-menteri-negara-agraria-kepala-badan-pertanahan-nasional-nomor-3-tahun-1997-tentang-ketentuan-pelaksanaan-peraturan-pemerintah-nomor-24-tahun-1997-tentang-pendaftaran-tanah/>, diakses Selasa 23 April 2019 Pukul 15.20 WIB

³⁸ Lihat juga <https://notarisdyahnovi.wordpress.com/2008/12/14/peraturan-menteri-negara-agraria-kepala-badan-pertanahan-nasional-nomor-3-tahun-1997-tentang-ketentuan-pelaksanaan-peraturan-pemerintah-nomor-24-tahun-1997-tentang-pendaftaran-tanah/>, diakses Selasa 23 April 2019 Pukul 15.20 WIB

hukum bagi masyarakat yang bersifat *rechts kadaster*.³⁹ Pendaftaran tersebut merupakan sebuah kewajiban bagi masyarakat yang memegang hak atas tanah atau masyarakat yang menguasai sebidang tanah.

Pasal 23, 32 dan 38 UUPA menyatakan bahwa pendaftaran tanah untuk hak-hak itu ditujukan kepada para pemegang hak agar menjadikan kepastian hukum bagi mereka, dalam arti demi kepentingan hukum bagi mereka sendiri, oleh karena pendaftaran atas peralihan, penghapusannya dan pembebanannya, demikian pendaftaran yang pertama kali ataupun pendaftaran karena konver, ataupun pembebasannya akan banyak menimbulkan komplikasi hukum jika tidak didaftarkan padahal pendaftaran tersebut merupakan bukti yang kuat bagi pemegang haknya.

Kepastian hukum adalah tuju diadakannya pendaftaran tanah yang disebut *Rechts Cadaster/Legal Cadaster*. Jaminan tersebut yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *Rechts cadaster* adalah *Fiscaal Cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).⁴⁰

³⁹ A.P Parlindungan, 2009, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, hlm.10.

⁴⁰ Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm 2, Lihat juga <https://notarisdyahnovi.wordpress.com/2008/12/14/peraturan-menteri-negara-agraria-kepala-badan-pertanahan-nasional-nomor-3-tahun-1997-tentang-ketentuan-pelaksanaan-peraturan-pemerintah-nomor-24-tahun-1997-tentang-pendaftaran-tanah/>, diakses Selasa 23 April 2019 Pukul 13.00 WIB.

Legal Cadaster merupakan penjelasan bahwa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁴¹

Penyelenggaraan suatu *legasl cadaster* kepada para pemegang hak atas tanah diberikan surat tanda bukti hak. Pemilikan atas surat tanda bukti hak tersebut, memberikan hak bagi pemegangnya, dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Data yang telah ada di kantor Pelayanan Pendaftaran Tanah mempunyai sifat terbuka bagi umum yang memerlukan. Calon pembeli dan calon kreditor dengan mudah bisa memperoleh keterangan yang diperlukannya untuk mengamankan perbuatan hukum yang akan dilakukan, baik yang diperolehnya dari pihak pelayanan pendaftaran tanah maupun dari pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.⁴²

Asas merupakan fundamen yang mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini berlaku pula pada pendaftaran tanah. Oleh karena itu, dalam pendaftaran tanah ini terdapat asas yang harus menjadi patokan dasar

⁴¹ Widhi Handoko, *Op.Cit.*, hlm 106.

⁴²Baca juga Wibowo T. Turnady, "Pendaftaran Tanah" dalam <https://www.jurnalhukum.com/pendaftaran-tanah/>, diakses Selasa 23 April 2019 Pukul 13.00 WIB.

dalam melakukan pendaftaran tanah. Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Bahkan Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal dua macam asas, yaitu:⁴³

1. Asas *Specialiteit*

Maksud asas ini merupakan pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan terkait dengan masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak dan batas-batas tanah.

2. Asas *Openbarrheid* (Asas Publisitas)

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

B. Tujuan Pendaftaran Tanah

Setiap orang memiliki hak untuk mengetahui data tentang subjek hak dan identitas hak yang lainnya yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertifikat diterbitkan, sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang atau sertifikat yang rusak. Sejalan dengan asas yang terkandung dalam

⁴³ Baca juga Wibowo T. Turnady, "Pendaftaran Tanah" dalam <https://www.jurnalhukum.com/pendaftaran-tanah/>, diakses Selasa 23 April 2019 Pukul 13.00 WIB.

Pendaftaran Tanah, maka tujuan yang ingin dicapai dari adanya pendaftaran tanah tersebut diatur lebih lanjut pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dinyatakan pendaftaran tanah bertujuan:⁴⁴

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan oleh Pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertifikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-Undang. Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi:⁴⁵

1. Kepastian status hak yang didaftar

Pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf.

2. Kepastian subjek hak

Pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya dan dapat mengklaim hak tersebut.

3. Kepastian objek hak

⁴⁴ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 164.

⁴⁵ Baca juga Wibowo T. Turnady, "Pendaftaran Tanah" dalam <https://www.jurnalhukum.com/pendaftaran-tanah/>, diakses Selasa 23 April 2019 Pukul 13.00 WIB.

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

- a. Untuk memberikan informasi pada pihak-pihak yang memiliki kepentingan termasuk juga Pemerintah dengan maksud agar mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- b. Untuk terlaksananya kegiatan administrasi pertanahan. Kegiatan pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan, yaitu tertib Hukum Pertanahan, tertib Administrasi Pertanahan, tertib Penggunaan Tanah, dan tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan Hidup.
- c. Untuk terciptanya Tertib Administrasi Pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *Rechts Cadaster*. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Tujuan pendaftaran tanah pada dasarnya adalah untuk memberikan kepastian hukum seperti yang diamanatkan Undang-Undang, kepastian hukum tersebut mencakup yang namanya luas tanah, batas tanah, letak tanah, dan status tanah.⁴⁶ Apabila tanah sudah dikuasai masyarakat ataupun badan hukum untuk menjamin

⁴⁶ Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta, 1992, hlm. 24.

kepastian hak serta kepastian hukumnya, maka tanah tersebut haruslah didaftarkan, karena jika sudah dikuasai Negara dengan waktu yang lama dan tidak ada pihak yang mengakui atau membuktikan bahwasanya ia berhak atas tanah itu, maka tanah tersebut akan resmi dan sah menjadi hak dari Negara. Oleh karena itu maka diperlukan pembuktian tertulis berupa pernyataan lurah, kepala desa atau camat terkait tanah yang dimiliki agar dapat menjadi bukti yang kuat jika suatu hari terjadi sengketa.⁴⁷

Gerakan percepatan yang dilakukan untuk mendaftarkan tanah yang dimiliki oleh masyarakat adalah jaminan untuk mengurangi konflik atau sengketa pertanahan baik antara masyarakat dengan masyarakat maupun antara masyarakat dengan Negara. Maka dari itu diperlukan percepatan pendaftaran tanah yang cepat, sederhana, mukhtahir dan akuntabel, hal ini juga sesuai dengan asas-asas pendaftaran tanah yang diakui di Indonesia.

C. Pengaturan Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Berbicara mengenai pengaturan hukum tentang pendaftaran tanah sistematis lengkap tentulah harus bermuara pada peraturan yang terkait yaitu Permen-ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Pasal 1 ayat (1) Permen-ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran

⁴⁷ B.F Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, PT. Toko Gunung Agung, Jakarta, 2005, hlm. 162.

Tanah Sistematis Lengkap mendefinisikan arti dari pendaftaran tanah sebagai berikut:⁴⁸

1. Pendaftaran tanah pada dasarnya merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-terusan, yang memiliki keterkaitan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.
2. Selanjutnya pada Pasal 1 ayat (2) Permen-ATR/Ka.BPN tersebut juga memberikan definisi tentang apa itu pendaftaran tanah sistematis lengkap. Menurut Permen-ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.
3. Hak atas tanah sebagai objek merupakan kegiatan yang akan didaftarkan dengan sistem pendaftaran tanah sistematis lengkap. Menurut Pasal 1 ayat (3) ada

⁴⁸ Lihat https://adoc.tips/kepala-badan-pertanahan-nasional_955f7f6f_c319e88aca9a24c85463592229037.html , diakses Selasa 23 April 2019 Pukul 15.20 WIB.

beberapa hak atas tanah yang dapat dilakukan kegiatan PTSL diantaranya adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pendaftaran tanah sistematis lengkap dibuat tentunya dengan tujuan salah satunya untuk memenuhi hak-hak masyarakat yang memiliki hak atas tanah dengan kepastian hukum yang kuat, selain itu maksud dan tujuan, yaitu:

- (1) Peraturan Menteri ini dimaksudkan sebagai pedoman pelaksanaan kegiatan PTSL yang dilaksanakan desa demi desa di wilayah kabupaten dan kelurahan demi kelurahan di wilayah perkotaan yang meliputi semua bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.
- (2) Peraturan Menteri ini bertujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.⁴⁹

Pengaturan pendaftaran tanah sistematis lengkap dilengkapi dengan struktur penyelenggaraan yang baik dan terorganisir PTSL meliputi seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Objek PTSL sebagaimana dimaksud meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah. Objek PTSL meliputi bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam

⁴⁹ Pasal 2 ayat (1) dan (2) Permen-ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Lihat juga https://adoc.tips/kepala-badan-pertanahan-nasional_955f7f6fc319e88aca9a24c85463592229037.html , diakses Selasa 23 April 2019 Pukul 15.20 WIB

pelaksanaan kegiatan PTSL. Pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan beberapa tahapan seperti perencanaan, penetapan lokasi, persiapan, pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas, penyuluhan, pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis, penelitian data yuridis untuk pembuktian hak, pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya, penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak, pembukuan hak, penerbitan sertipikat hak atas tanah, pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan, dan pelaporan.⁵⁰

⁵⁰ Pasal 4 ayat (1) sampai (5) Permen-ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Lihat <https://adoc.tips/kepala-badan-pertanahan-nasional/955f7f6f-c319e88aca9a2-4c85463592229037.html> , diakses Selasa 23 April 2019 Pukul 15.20 WIB.

BAB III

PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SIBOLGA

A. Gambaran Umum Kota Sibolga

Kota Sibolga merupakan daerah otonom Ibukota Kepresidenan Tapanuli di bawah pimpinan seorang Presiden dan membawahi beberapa “Luka atau Bupati” dan menjadi tempat kedudukan Gubernur Militer Wilayah Tapanuli dan Sumatera Timur bagian Selatan, kemudian dengan dikeluarkannya surat keputusan Gubernur Sumatera Utara Nomor: 999 tanggal 19 November 1946 sekarang dikenal dengan sebutan Daerah Kota Sibolga. Sedang desa-desa sekitarnya yang sebelumnya masuk wilayah Sibolga *On Omne Landen* menjadi atau masuk Daerah Kabupaten Tapanuli Tengah.⁵¹

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1956 menyatakan Sibolga ditetapkan menjadi Daerah Swatantra Tingkat II sebagai Kotapraja Sibolga yang dipimpin oleh seorang Walikota dan daerah wilayahnya sama dengan Surat keputusan Presiden Tapanuli Nomor: 999 tanggal 19 November 1946. Undang-undang Nomor: 18 tahun 1956 Daerah Swatantra Tingkat II Kotapraja Sibolga yang pengaturannya selanjutnya ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan Daerah yang dipimpin oleh Walikota sebagai Kepala Daerah.⁵²

⁵¹Profil Kesehatan Kota Sibolga 2016 dalam http://www.depkes.go.id/resources/download/profil/PROFIL_KAB_KOTA_2016/, diakses Sabtu, 27 April 2019 Pukul 00.30WIB.

⁵²Profil Kesehatan Kota Sibolga 2016 dalam http://www.depkes.go.id/resources/download/profil/PROFIL_KAB_KOTA_2016/, diakses Sabtu, 27 April 2019 Pukul 00.30WIB.

Sibolga adalah kota yang tidak begitu luas, disana ada 4 Kecamatan dan 17 Kelurahan. Dari 4 kecamatan tersebut, kecamatan sibolga selatan lah yang memiliki luas paling signifikan yaitu 3.138 Km² yang terdiri dari 4 kelurahan, disusul dengan kecamatan Sibolga Kota dengan luas 2.732 Km² yang terdiri dari 4 Kelurahan, lalu Kecamatan Sibolga Sambas yang memiliki luas 1.566 Km² dengan jumlah kelurahan ada 4, dan Kecamatan Sibolga Utara dengan luas 3.3 Km² yang terdiri dari 5 Kelurahan.⁵³

Badan Pusat Statistik Kota Sibolga mencatat Sibolga memiliki 86.789 jiwa penduduk. Dengan jumlah yang begitu banyak, Kota Sibolga merupakan salah satu Kota yang memiliki banyak penduduk di Sumatera Utara.⁵⁴

B. Kantor Pertanahan Kota Sibolga

Kantor Pertanahan Kota Sibolga dapat di jumpai pada Jalan Letjend. S, Parman No. 60 Kota Sibolga Provinsi Sumatera Utara dengan kedudukan kantor yang berada langsung dibawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia/ Badan Pertanahan Nasional. KemenATR/BPN merupakan kementerian yang berada langsung dibawah Presiden Republik Indonesia.

Pasal 7 Ayat (1) dan (2) Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 menyatakan bahwa untuk menyelenggarakan tugas BPN di daerah maka harus

⁵³Sibolga Dalam Angka 2018 dalam <https://sibolgakota.bps.go.id/publication>, diakses Sabtu, 27 April 2019 Pukul 00.45WIB.

⁵⁴Profil Kesehatan Kota Sibolga 2016 dalam http://www.depkes.go.id/resources/download/profil/PROFIL_KAB_KOTA_2016/, diakses Sabtu, 27 April 2019 Pukul 00.45WIB.

dibentuklah Kantor Pertanahan daerah. Kantor pertanahan yang dimaksud disetiap daerah berarti haruslah ada dimasing masing kabupaten/kota.

Kantor Pertanahan Kota Sibolga merupakan instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.⁵⁵

Tugas dan fungsi Kantor Pertanahan Kota Sibolga yaitu melaksanakan sebagian tugas Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang bersangkutan.⁵⁶ Sedangkan fungsinya adalah penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan, pelaksanaan survey dan pemetaan, pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran tanah dan pemberdayaan masyarakat, pelaksanaan penataan pertanahan, pelaksanaan pengadaan tanah, pelaksanaan pengendalian pertanahan dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan, dan pelaksanaan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi kantor pertanahan.⁵⁷

⁵⁵ Pasal 29 ayat (1) Permen-ATR/Ka.BPN Nomor 38 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

⁵⁶ Pasal 30 Permen-ATR/Ka.BPN Nomor 38 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

⁵⁷ Pasal 31 Permen-ATR/Ka.BPN Nomor 38 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

C. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kota Sibolga

Penyelenggaraan PTSL memiliki beberapa kegiatan yang digabungkan dengan kegiatan ataupun program lainnya diantaranya program sertifikat lintas sektor, program sertifikasi massal swadaya masyarakat, program redistribusi massal tanah objek *landform*, konsolidasi tanah, dan transmigrasi dan program sertifikasi massal lainnya atau gabungan dari beberapa program kegiatan yang tertera pada undang-undang.⁵⁸

Terdapat beberapa tahapan-tahapan dalam program PTSL yaitu perencanaan, penetapan lokasi, persiapan, pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi, penyuluhan, pengumpulan data fisik dan yuridis, penelitian data fisik dan yuridis, serta pembuktian hak, pengumuman data fisik dan yuridis serta pengesahannya, penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak, pembukuan hak, penerbitan sertifikat, pendokumentasian, penyerahan hasil kegiatan, dan pelaporan.⁵⁹

1. Tahap Penetapan Lokasi

Dalam rangka mengoptimalkan efektifitas program PTSL Pasal 6 Permen-ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018 menentukan bahwa Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi penyebaran target PTSL yang dikonsentrasikan pada beberapa desa/kelurahan dan/atau kecamatan dan Kepala Kantor Wilayah BPN menetapkan

⁵⁸ Pasal 5 Permen ATR/Ka. BPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Lihat juga https://landregulations.files.wordpress.com/2017/02/th-2017_permen-atr_kbpn-no-12-tahun-2017-percepatan-ptsln.pdf , diakses Sabtu, 27 April 2019 Pukul 00.45WIB.

⁵⁹ Pasal 4 Ayat (4) Permen ATR/Ka BPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Lihat juga https://landregulations.files.wordpress.com/2017/02/th-2017_permen-atr_kbpn-no-12-tahun-2017-percepatan-ptsln.pdf, diakses Sabtu, 27 April 2019 Pukul 00.45WIB.

lokasi penyebaran target PTSL yang dikonsentrasikan pada beberapa kabupaten/kota dalam satu provinsi.⁶⁰

Penetapan lokasi menjadi suatu hal yang penting dalam kegiatan pelaksanaan PTSL, yaitu berupa penetapan Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi kegiatan PTSL di wilayah kerjanya. Penetapan lokasi tersebut dapat dilakukan dalam satu wilayah desa/kelurahan atau secara bertahap dalam satu hamparan. Penetapan Lokasi tersebut dilakukan harus dengan batasan berdasarkan ketersediaan anggaran PTSL yang telah dialokasikan dalam APBN/APBD, PNBP, *Corporate Social Responsibility* (CSR) atau sumber dana PTSL lainnya, diprioritaskan pada lokasi desa/kelurahan yang ada kegiatan PRONA/PRODA, lintas sektor, Sertipikat Massal Swadaya (SMS), CSR dan/atau program pendaftaran tanah massal lainnya, atau berdasarkan ketersediaan dana yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, untuk 1 (satu) desa/kelurahan PTSL dan mempertimbangkan kemampuan sumber daya manusia/petugas pelaksana PTSL pada masing-masing Kantor Pertanahan. Dalam hal lokasi yang ditetapkan terdiri dari beberapa desa/kelurahan, diupayakan agar desa/kelurahan yang menjadi objek PTSL letaknya berdekatan. Penetapan Lokasi dibuat dalam bentuk keputusan sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.⁶¹

⁶⁰ Pasal 6 Permen-ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Lihat juga https://landregulations.files.wordpress.com/2017/02/th-2017_permen-atr_kbnp-no-12-tahun-2017-percepatan-pts.pdf, diakses Sabtu, 27 April 2019 Pukul 00.45WIB.

⁶¹ Pasal 7 ayat (1) sampai (6) Permen-ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Lihat juga https://landregulations.files.wordpress.com/2017/02/th-2017_permen-atr_kbnp-no-12-tahun-2017-percepatan-pts.pdf, diakses Sabtu, 27 April 2019 Pukul 00.45WIB.

Kepala Kantor Pertanahan Kota Sibolga telah menentukan lokasi yang ditetapkan menjadi lokasi pelaksanaan PTSL pada tahun 2019 adalah Kecamatan Sibolga Kota, yaitu; 1) Kelurahan Pancuran Gerobak dengan target 700 bidang; 2). Kelurahan Pasar Baru dengan target 300 bidang; 3). Kota Baringin dengan target 500 bidang; dan 4). Kelurahan Pasar Belakang dengan target 500 bidang.⁶²

2. Tahap Persiapan

Tahapan penetapan lokasi selesai maka berdasarkan Pasal 9 Permen ATR/Ka. BPN Nomor 6 Tahun 2018 memerintahkan kantor pertanahan yang bersangkutan untuk kemudian melakukan persiapan berupa sarana dan prasarana, sumber daya manusia, transportasi, koordinasi dengan aparat pemerintah dan alokasi anggaran.⁶³

Kantor Pertanahan Kota Sibolga telah melakukan langkah-langkah persiapan dalam kegiatan PTSL berupa mengirimkan surat kepada Pemerintah Kota Sibolga, Pemerintah Kecamatan dan Pemerintah Kelurahan terkait dengan penetapan lokasi kegiatan PTSL, Penyiapan Jadwal kegiatan PTSL dari hulu hingga hillir kegiatan dalam satu tahun anggaran serta menggelar rapat teknis internal Kantor Pertanahan Kota Sibolga dalam rangka persiapan kegiatan PTSL Tahun 2019.

Selanjutnya, Kepala Kantor Pertanahan Kota Sibolga telah menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Sibolga Nomor 13/KEP-12.73/I/2019

⁶² Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Sibolga Nomor 12/KEP-12.73/I/2019 tentang Penetapan Lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2019 tertanggal 07 Januari 2019 sebagaimana Hasil wawancara dengan Bapak Bahrum,SH selaku Kepala Sub Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kota Sibolga, Rabu 24 April 2019 Pukul 10.00 WIB., Lihat juga https://landregulations.files.wordpress.com/2017/02/th-2017_permen-atr_kbpn-no-12-tahun-2017-percepatan-ptsl.pdf, diakses Sabtu, 27 April 2019 Pukul 00.45WIB.

⁶³ Lihat juga https://landregulations.files.wordpress.com/2017/02/th-2017_permen-atr_kbpn-no-12-tahun-2017-percepatan-ptsl.pdf, diakses Sabtu, 27 April 2019 Pukul 00.45WIB.

tentang Susunan Panitia Ajudikasi, Satuan Tugas Fisik, Satuan Tugas Yuridis dan Satuan Tugas Administrasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan kemudian direvisi dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Sibolga Nomor 32/KEP-12.73/II/2019 tentang Revisi Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Sibolga Nomor: 13/Kep-12.73/I/2019 Tanggal 07 Januari 2019 Tentang Susunan Panitia Ajudikasi, Satuan Tugas Fisik, Satuan Tugas yuridis Dan Satuan Tugas Administrasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tertanggal 04 Februari 2019.⁶⁴

Dalam pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi sebagaimana tertuang dalam surat keputusan tersebut di atas, Kepala Kantor Pertanahan Kota Sibolga telah merujuk pada Pasal 11, Pasal 12 dan Pasal 13 Permen-ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018. Bahwasanya Kepala Kantor Pertanahan membentuk dan menetapkan Panitia Adjudikasi PTSL dan satgas, yang dituangkan dalam bentuk keputusan. Kepala kantor sebelum melaksanakan tugasnya, Panitia Adjudikasi PTSL dan satgas wajib mengangkat sumpah di hadapan pejabat yang mengangkatnya. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan mengenai Panitia Adjudikasi PTSL dan Satgas serta Berita Acara Pengangkatan Sumpah, tercantum dalam Lampiran III dan Lampiran IV, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.⁶⁵

⁶⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Bahrum,SH selaku Kepala Sub Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kota Sibolga, Rabu 24 April 2019 Pukul 10.00 WIB., lihat juga https://landregulations.files.wordpress.com/2017/02/th-2017_permen-atr_kbpn-no-12-tahun-2017-percepatan-ptsl.pdf, diakses Sabtu, 27 April 2019 Pukul 00.45WIB.

⁶⁵ Pasal 11 Permen-ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018, Lihat juga https://landregulations.files.wordpress.com/2017/02/th-2017_permen-atr_kbpn-no-12-tahun-2017-percepatan-ptsl.pdf, diakses Sabtu, 27 April 2019 Pukul 00.45WIB.

Panitia Ajudikasi PTSL yang dimaksudkan di atas merupakan Ketua merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan, Wakil Ketua bidang fisik merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan infrastruktur pertanahan, Wakil Ketua bidang yuridis merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan hubungan hukum pertanahan, Sekretaris, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan, Kepala Desa/Kelurahan setempat atau Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya, dan anggota dari unsur Kantor Pertanahan, sesuai kebutuhan.

Dengan mempertimbangkan ketersediaan sumber daya manusia, setiap Panitia Ajudikasi PTSL dapat dibentuk untuk lebih dari 1 (satu) atau untuk beberapa wilayah kecamatan dengan melibatkan unsur perangkat setiap desa/kelurahan yang bersangkutan.⁶⁶

Satgas Fisik, Satgas Yuridis dan Satgas Administrasi juga memberikan diamanatkan untuk membantu panitia ajudikasi, satgas-satgas tersebut dipilih dengan persyaratan harus terdiri dari unsur Aparatur Sipil Negara Kementerian, Pegawai Tidak Tetap/Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Kementerian, Surveyor Kadaster Berlisensi, Asisten Surveyor Kadaster Berlisensi dan/atau KJSKB yang diketuai oleh Wakil Ketua bidang fisik Panitia Ajudikasi PTSL. Satgas Yuridis terdiri dari unsur Aparatur Sipil Negara Kementerian, Pegawai Tidak Tetap/Pegawai

⁶⁶ Pasal 12 Permen-ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018, Lihat juga https://landregulations.files.wordpress.com/2017/02/th-2017_permen-atr_kbpn-no-12-tahun-2017-percepatan-ptsl.pdf, diakses Sabtu, 27 April 2019 Pukul 00.45WIB.

Pemerintah Non Pegawai Negeri Kementerian, Perangkat Desa/Kelurahan, perangkat RT/RW/Lingkungan, organisasi masyarakat, Bintara Pembina Desa (BABINSA), Bhayangkara Pembina Keamanan dan Ketertiban Masyarakat (BHABINKAMTIBMAS) dan/atau unsur masyarakat lainnya yang diketuai oleh Wakil Ketua bidang yuridis Panitia Ajudikasi PTSL.

Satgas Administrasi terdiri dari unsur Aparatur Sipil Negara Kementerian, dan dapat dibantu oleh Pegawai Tidak Tetap/Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Kementerian yang diketuai oleh Sekretaris Panitia Ajudikasi PTSL. Selanjutnya diperlukan peran Kepala Kantor Wilayah BPN yang diharapkan dapat menugaskan Aparatur Sipil Negara dari Kantor Wilayah BPN atau Kantor Pertanahan sebagai Satgas Fisik, Satgas Yuridis atau Satgas Administrasi untuk membantu pelaksanaan kegiatan PTSL di Kantor Pertanahan lain dalam satu wilayah provinsi. Satgas sebagaimana dimaksud di atas dapat dibentuk pada masing-masing desa/kelurahan atau meliputi beberapa desa/kelurahan.⁶⁷

Dalam menjalankan tugasnya, Panitia Ajudikasi yang dibentuk dan ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Sibolga sebagaimana termasuk dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Sibolga tersebut di atas harus menyediakan rencana kerja dan jadwal kegiatan PTSL yang terstruktur, mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada

⁶⁷ Pasal 13 Permen-ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018, Lihat juga <https://landregulations.files.wordpress.com/2017/02/th-2017-permen-atr-kbpn-no-12-tahun-2017-percepatan-ptsl.pdf>, diakses Sabtu, 27 April 2019 Pukul 00.45WIB.

di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya, memberikan asistensi terhadap kelengkapan persyaratan bukti kepemilikan/penguasaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, memeriksa kebenaran formal data fisik dan data yuridis alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah, mengumumkan data fisik dan data yuridis bidang-bidang tanah yang sudah dikumpulkan, memberikan fasilitasi penyelesaian sengketa antara pihak - pihak yang bersangkutan mengenai data yang disengketakan,, mengesahkan hasil pengumuman, sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak serta pendaftaran hak, menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan kepada Kepala Kantor Pertanahan, dan melakukan supervisi pelaksanaan dan hasil pekerjaan Satgas Fisik dan Satgas Yuridis.

Masing-masing anggota panitia adjudikasi juga telah diamanatkan masing-masing tugas dan wewenangnya. Kepala kantor tentunya memiliki tugas dan wewenang berupa memimpin dan bertanggung jawab terhadap seluruh pelaksanaan program kegiatan adjudikasi, mengkoordinasikan pelaksanaan kegiatan dengan Kantor Pertanahan dan instansi terkait, memberikan pengarahan pelaksanaan kegiatan termasuk penyuluhan, mengesahkan berita acara pengumuman data fisik dan data yuridis, menegaskan konversi hak atas tanah, menandatangani penetapan pengakuan/penegasan hak, menandatangani usulan keputusan pemberian hak atas tanah Negara, menandatangani buku tanah dan sertipikat, dan menandatangani

dokumen penyerahan hasil kegiatan Panitia Ajudikasi kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Di bawah kepala kantor ada Wakil Ketua bidang fisik yang juga mempunyai tugas dan wewenangnya sendiri berupa mengoordinasikan pelaksanaan tugas pengumpulan data fisik dan penatausahaan pendaftaran tanah terkait dengan data fisik, membantu Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dalam pemeriksaan data fisik bidang-bidang tanah, membuat kesimpulan hasil pengukuran dan pemetaan, memeriksa sengketa mengenai batas dan luas tanah, meneliti daftar tanah dan memeriksa luas, memeriksa peta dan surat ukur, menginventarisir permasalahan khususnya mengenai data fisik bidang-bidang tanah, membuat laporan hasil kegiatan secara berkala, mengontrol pengukuran batas tanah.

Selanjutnya Wakil Ketua bidang yuridis memiliki tugas dan wewenang berupa mengoordinasikan pelaksanaan tugas pengumpulan data yuridis dan penatausahaan pendaftaran tanah terkait dengan data yuridis, membantu Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dalam pemeriksaan data yuridis bidang-bidang tanah, supervisi pengumpulan dokumen asli mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, bersama Wakil Ketua bidang fisik menyiapkan pelaksanaan pengumuman, membuat kesimpulan hasil pengumpulan data yuridis, membantu menyelesaikan sanggahan mengenai data yuridis, membuat kesimpulan dan membuat laporan setelah pengumuman, menyiapkan buku yang terkait dengan data yuridis, mengemukakan permasalahan umum hak atas tanah, mengadakan laporan hasil kegiatan secara

berkala, supervisi nama pemegang hak pada buku tanah, memeriksa identitas, menyiapkan konsep penetapan konversi dan pengakuan/penegasan hak atas tanah menyiapkan daftar tanah Negara serta usulan pemberian hak atas tanah Negara, dan menyiapkan konsep untuk kemudian dijadikan keputusan pemberian hak atas tanah.⁶⁸

Satgas Fisik juga memiliki tugas yang tidak kalah penting dari tim inti dari panitia adjudikasi walaupun satgas fisik hanya merupakan bala bantuan pada kegiatan PTSL yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Sibolga. Tugas satgas fisik banyak berkaitan dengan pelaksanaan pada lapangan contohnya pengukuran batas bidang tanah, melaksanakan pemetaan bidang tanah, menjalankan prosedur dan memasukkan data, menandatangani gambar ukur pada dokumentasi yang terkait, memberi informasi terkait peta bidang tanah kepada ketua panitia adjudikasi.

Sama seperti halnya satgas fisik, satgas yuridis juga memiliki serangkaian tugas berupa melakukan pemeriksaan dokumen bukti identitas tanah, memeriksa riwayat dan menarik surat bukti kepemilikan, membuat daftar bidang-bidang tanah yang telah diajudikasi, melaporkan pelaksanaan pekerjaan secara berkala yang dibuat dengan tertulis, menyiapkan pengumuman mengenai data yuridis, menginventarisasi sanggahan/keberatan dan penyelesaiannya, menyiapkan data untuk pembuatan daftar

⁶⁸ Pasal 14 Permen-ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018, Lihat juga https://landregulations.files.wordpress.com/2017/02/th-2017_permen-atr_kbpn-no-12-tahun-2017-percepatan-ptsl.pdf, diakses Sabtu, 27 April 2019 Pukul 00.45WIB.

isian dan pemeriksaan sertipikat, dan menginput kegiatan PTSL ke dalam Aplikasi KKP.⁶⁹

3. Tahap Penyuluhan

Pasal 16 Permen ATR/Ka BPN Nomor 6 Tahun 2018 mengemukakan harus ada tahap penyuluhan, pasal tersebut menyatakan bahwa sebagai berikut:

Pasal 16

- (1) Penyuluhan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan beserta Panitia Ajudikasi PTSL, Satgas Fisik dan Satgas Yuridis.
- (2) Penyuluhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan penjelasan paling sedikit mengenai:
 - a. manfaat bagi masyarakat, pemerintah dan negara atas hasil pelaksanaan kegiatan PTSL;
 - b. tahapan dan mekanisme kegiatan PTSL;
 - c. penetapan dan pemasangan tanda batas masing- masing bidang tanah;
 - d. dokumen yuridis yang perlu disiapkan;
 - e. jadwal pengukuran bidang tanah dan pengumpulan data yuridis oleh Satgas Fisik dan Satgas Yuridis;
 - f. hasil akhir kegiatan PTSL;
 - g. pembiayaan yang disediakan oleh Pemerintah dan/atau sumber lain yang sah melalui kegiatan PTSL;
 - h. akibat hukum yang terjadi apabila kewajiban dan tanggung jawab dimaksud pada huruf c dan d di atas tidak dipenuhi;
 - i. hak untuk mengajukan keberatan atas hasil adjudikasi yang diumumkan selama jangka waktu pengumuman; dan
 - j. biaya-biaya dan/atau pajak yang akan ditanggung oleh peserta kegiatan PTSL.
- (3) Penyuluhan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan kepada masyarakat, baik yang sudah maupun belum memiliki sertipikat.
- (4) Selain kepada masyarakat, penyuluhan juga dapat dilakukan kepada Pemerintah Daerah, Instansi terkait, Penegak Hukum dan/atau tokoh-tokoh masyarakat.⁷⁰

⁶⁹ Pasal 15 Permen-ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018, Lihat juga https://landregulations.files.wordpress.com/2017/02/th-2017_permen-atr_kbnp-no-12-tahun-2017-percepatan-ptsl.pdf, diakses Sabtu, 27 April 2019 Pukul 00.45WIB.

⁷⁰ Lihat juga https://landregulations.files.wordpress.com/2017/02/th-2017_permen-atr_kbnp-no-12-tahun-2017-percepatan-ptsl.pdf, diakses Sabtu, 27 April 2019 Pukul 00.45WIB.

Kantor Pertanahan Kota Sibolga telah melakukan penyuluhan kepada masyarakat calon peserta kegiatan PTSL, pada minggu kedua dan ketiga Bulan Februari 2019 yang lalu. Kegiatan penyuluhan dilakukan di aula kantor kelurahan masing-masing dimana lokasi PTSL telah ditentukan. Penyuluhan juga melibatkan pihak Pemerintah Kelurahan, unsur muspika, Pemerintah Kota Sibolga, wartawan serta instansi terkait (termasuk aparat penegak hukum). Penyuluhan dilaksanakan dengan metode diskusi tanya jawab antara petugas PTSL dan masyarakat calon peserta. Materi yang disampaikan adalah terkait mekanisme syarat, waktu dan biaya-biaya dalam pelaksanaan kegiatan PTSL.⁷¹

4. Tahap Pengumpulan data fisik dan data yuridis

Tahap selanjutnya adalah tahap pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Sibolga, merujuk pada:

Pasal 19

- (1) Pengumpulan data fisik dilaksanakan melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah.
- (2) Pengumpulan data fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Satgas Fisik dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pengukuran dan pemetaan bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan menggunakan teknologi survei dan pemetaan terdiri dari metode terestris, metode fotogrametris, metode satelit, atau metode kombinasi dari ketiga metode dimaksud.
- (4) Satgas fisik dalam hal mengukur bidang tanah haruslah mengetahui identitas si pemilik hak atas tanah

⁷¹ Hasil wawancara dengan Bapak Bahrum, SH selaku Kepala Sub Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kota Sibolga, Rabu 24 April 2019 Pukul 10.00 WIB., lihat juga <https://adoc.tips/kepala-badan-pertanahan-nasional/955f7f6f-c319e88aca9a2-4c85463592229037.html>, diakses Selasa 23 April 2019 Pukul 15.20 WIB

- (5) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Satgas Fisik dapat dibantu oleh Surveyor Kadaster Berlisensi, KJSKB dan/atau Badan Hukum Perseroan yang bergerak di bidang survei dan pemetaan informasi geospasial melalui tata cara dan pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Standar, kriteria, metode, prosedur, dan mekanisme pengumpulan, pengolahan, dan penyajian serta pemeliharaan data dan dokumen fisik dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁷²

Sementara itu pengumpulan data yuridis dilaksanakan dengan melakukan Pengumpulan data yuridis meliputi mengumpulkan alat-alat bukti terkait dengan kepemilikan, pengumpulan data yuridis tersebut dilakukan oleh Satgas Yuridis yang diperintahkan dan dibantu oleh Pengumpul Data Yuridis melalui tata cara dan pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Selanjutnya melaksanakan Standar, kriteria, metode, prosedur, dan mekanisme pengumpulan, pengolahan, dan penyajian serta pemeliharaan data dan dokumen yuridis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁷³

Pengumpulan data yuridis dilaksanakan melalui kegiatan pengumpulan dan pemeriksaan riwayat kepemilikan tanah yang dituangkan dalam pengumuman Penelitian Data Yuridis. Pengumuman Penelitian Data Yuridis yang dimaksud

⁷² Pasal 19 Permen-ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018 sebagai berikut: Lihat juga https://landregulations.files.wordpress.com/2017/02/th-2017_permen-atr_kbpn-no-12-tahun-2017-percepatan-pts1.pdf, diakses Sabtu, 27 April 2019 Pukul 00.45WIB.

⁷³ Pasal 20 Permen-ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018, Lihat juga https://landregulations.files.wordpress.com/2017/02/th-2017_permen-atr_kbpn-no-12-tahun-2017-percepatan-pts1.pdf, diakses Sabtu, 27 April 2019 Pukul 00.45WIB.

tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri.⁷⁴

Menurut Bapak Bahrum,SH awal bulan Maret 2019, Data Fisik yang telah dikumpulkan oleh Satgas Fisik PTSL Kantor Pertanahan Kota Sibolga sekitar 450 bidang dari target yang ditentukan. Sedangkan data yuridis yang telah dikumpulkan oleh Satgas Yuridis Kantor Pertanahan Kota Sibolga adalah sekitar 150 bidang.⁷⁵

5. Tahap penelitian data yuridis untuk pembuktian hak

Tahapan penelitian data yuridis untuk pembuktian hak adalah langkah yang tidak kalah penting untuk dilakukan dan dikerjakan serta diperhatikan dengan seksama. Dalam tahap ini sering terjadi bukti kepemilikan tanah yang tidak dilengkapi oleh masyarakat, tetapi dapat diberikan kesempatan untuk melengkapinya karena dianggap masih beritikad baik.⁷⁶

Pasal 23

Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 harus bermeterai dan dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.⁷⁷

⁷⁴ Pasal 21 Permen-ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018, Lihat juga https://landregulations.files.wordpress.com/2017/02/th-2017_permen-atr_kbpn-no-12-tahun-2017-percepatan-ptsl.pdf, diakses Sabtu, 27 April 2019 Pukul 00.45WIB.

⁷⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Bahrum,SH selaku Kepala Sub Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kota Sibolga, Rabu 24 April 2019 Pukul 10.00 WIB.

⁷⁶ Pasal 22 Permen-ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018, Lihat juga https://landregulations.files.wordpress.com/2017/02/th-2017_permen-atr_kbpn-no-12-tahun-2017-percepatan-ptsl.pdf, diakses Sabtu, 27 April 2019 Pukul 00.45WIB.

⁷⁷ Lihat juga https://landregulations.files.wordpress.com/2017/02/th-2017_permen-atr_kbpn-no-12-tahun-2017-percepatan-ptsl.pdf, diakses Sabtu, 27 April 2019 Pukul 00.45WIB.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Bahrum,SH tahap kegiatan ini sedang berjalan dan belum ter-*update* jumlah data terakhir yang telah diselesaikan.⁷⁸

6. Tahap pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya

Setelah dikumpulkan dan diteliti maka data fisik dan data yuridis akan diumumkan serta dilakukan pengesahannya, hal ini bagian dari rangkaian kegiatan atau tahapan pelaksanaan PTSL, pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya berupa rekapitulasi data yuridis yang dituangkan dalam pengumuman penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang sudah dipetakan dan dimasukkan dalam daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah, pengumuman dilakukan dengan menggunakan formulir pengumuman selama 14 hari kalender dikantor panitia adjudikasi, jika timbul keberatan terhadap pengumuman maka yang berkepentingan diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan tersebut, setelah selesai diumumkan maka akan langsung disahkan oleh panitia adjudikasi. Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran VII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.⁷⁹

⁷⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Bahrum,SH selaku Kepala Sub Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kota Sibolga, Rabu 24 April 2019 Pukul 10.00 WIB.

⁷⁹ Lihat juga <https://landregulations.files.wordpress.com/2017/02/th-2017-permen-atr-kbpn-no-12-tahun-2017-percepatan-pts.pdf>, diakses Sabtu, 27 April 2019 Pukul 00.45WIB.

Bapak Bahrum,SH mengatakan sesuai jadwal maka tahap ini akan dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Sibolga antara bulan Mei atau Bulan Juni 2019.⁸⁰

7. Penegasan Konversi, Pengakuan Hak, dan Pemberian Hak

Setelah tahap pengumuman maka sampailah pada tahapan-tahapan penyelesaian kegiatan PTSL. Tahap penyelesaian terdiri dari 4 Kluster. Kluster 1 diperuntukan untuk data yang memenuhi syarat untuk diterbitkan sertifikatnya, Kluster 2 diperuntukkan untuk data yang memenuhi syarat untuk diterbitkan tetapi terdapat perkara dipengadilan atau dalam sengketa, Kluster 3 diperuntukan untuk data atau bidang tanah yang tidak dapat diterbitkan atau dalam kata lain tidak memenuhi syarat, Kluster 4 diperuntukan untuk bidang tanah yang sudah terdaftar dan bersertifikat namun tidak sesuai dengan kondisi lapangan atau terdapat perubahan data fisik.⁸¹

Dalam hal bidang tanah data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah (Kluster 1) maka berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menindaklanjuti dengan menegaskan konversi menjadi Hak Milik atas nama pemegang hak yang terakhir, untuk bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun

⁸⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Bahrum,SH selaku Kepala Sub Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kota Sibolga, Rabu 24 April 2019 Pukul 10.00 WIB.

⁸¹ Pasal 25 Permen-ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018, Lihat juga <https://landregulations.files.wordpress.com/2017/02/th-2017-permen-atr-kbpn-no-12-tahun-2017-percepatan-pts.pdf>, diakses Sabtu, 27 April 2019 Pukul 00.45WIB.

pernyataan yang bersangkutan, dan memberi catatan pada Risalah Penelitian Data Yuridis sebagai berikut: “Berdasarkan data fisik dan data yuridis yang disahkan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis nomor ... tanggal ..., hak atas tanah ini ditegaskan konversinya menjadi Hak Milik dengan pemegang hak tanpa/dengan catatan ada keberatan (tidak ke pengadilan/sedang diproses di pengadilan dengan/ tanpa sita jaminan).

KETUA PANITIA AJUDIKASI PTSL
(.....)”

- a. menetapkan pengakuan/penegasan sebagai Hak Milik, untuk bidang tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan dengan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 (dua puluh) tahun secara terus menerus termasuk pendahulu-pendahulunya, dan memberi catatan pada Risalah Penelitian Data Yuridis sebagai berikut: “Berdasarkan data fisik dan data yuridis yang disahkan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis nomor ... tanggal ..., hak atas tanah ini diakui sebagai Hak Milik dengan pemegang hak tanpa/dengan catatan ada keberatan (tidak ke pengadilan/sedang diproses di pengadilan dengan/tanpa sita jaminan)

KETUA PANITIA AJUDIKASI PTSL
(.....)”

- b. mengusulkan keputusan pemberian hak, untuk bidang tanah yang merupakan tanah Negara dengan mengusulkan secara kolektif kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan menggunakan Daftar Usulan Pemberian Hak Milik/Guna Bangunan/Pakai (Sistematis) (DI 310) dan dilampiri dengan Risalah Penelitian Data Yuridis, DI 201B dan DI 201C.⁸²

Pengakuan Hak dan Pemberian Hak; penjelasannya sama dengan tahap kegiatan di atas, maka tahap ini akan dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Sibolga sekitar bulan Juli 2019.⁸³

⁸² Lihat juga https://landregulations.files.wordpress.com/2017/02/th-2017_permen-atr_kbpn-no-12-tahun-2017-percepatan-ptsl.pdf, diakses Sabtu, 27 April 2019 Pukul 00.45WIB.

⁸³ Hasil wawancara dengan Bapak Bahrum,SH selaku Kepala Sub Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kota Sibolga, Rabu 24 April 2019 Pukul 10.00 WIB.

8. Tahap Pembukuan Hak

Tahap pembukuan hak terlihat pada Pasal 28 ayat (1) sampai dengan ayat (4) yang berbicara mengenai batas-batas hak, penandatanganan serta bentuk, isi, dan tata cara pengisian buku, Pasal 29 ayat (1) sampai (5), serta Pasal 30 ayat (1) sampai (4) Permen-ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018. Tahap ini diperkirakan akan dilaksanakan sekitar bulan Agustus 2019.

9. Tahap Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah

Tahap penerbitan hak atas tanah adalah sebagai berikut:

- (1) Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan wakaf yang sudah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 dan memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya, diterbitkan sertipikat hak atas tanah.
- (2) Data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pembatasan-pembatasan termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai atau pembatasan lainnya.
- (3) Dokumen alat bukti hak lama yang menjadi dasar pembukuan dicoret silang dengan tinta dengan tidak menyebabkan tidak terbacanya tulisan/tanda yang ada atau diberi teraan berupa cap atau tulisan yang menyatakan bahwa dokumen itu sudah dipergunakan untuk pembukuan hak, sebelum disimpan sebagai warkah.
- (4) Penandatanganan sertipikat hak atas tanah hasil pelaksanaan kegiatan PTSL dilaksanakan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan.
- (5) Sertipikat hak atas tanah diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya, dan Sertipikat wakaf diserahkan kepada nadzir.⁸⁴

⁸⁴ Pasal 31 Permen-ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, lihat juga https://landregulations.files.wordpress.com/2017/02/th-2017_permen-atr_kbnpn-no-12-tahun-2017-percepatan-ptsl.pdf, diakses Sabtu, 27 April 2019 Pukul 00.45WIB.

Sekitar bulan September-Oktober 2019 tahap penerbitan ini akan diselenggarakan, tetapi untuk diketahui tidak semua data yang dikumpulkan nantinya akan diterbitkan.⁸⁵

10. Tahap Pendokumentasian dan Penyerahan Hasil Kegiatan

Pasal 36, 37, dan 38 merupakan dasar bagi tahap pendokumentasian, tahap ini rencananya akan dilaksanakan pada Oktober-November 2019.⁸⁶

11. Tahap pelaporan

Pelaporan pelaksanaan kegiatan PTSL dilaksanakan pada saat terjadi permasalahan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL dan pada saat kegiatan selesai. Pelaporan tersebut dilakukan oleh ketua panitia adjudikasi PTSL kepada kepala kantor pertanahan. Laporan kemajuan pelaksanaan kegiatan PTSL selain dilaksanakan melalui Sistem Kendali Mutu Pelayanan Pertanahan (SKMPP), dan secara berkala kepada Menteri c.q. Direktur Jenderal Infrastruktur Keagrariaan dan Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan.⁸⁷

Tahapan pelaporan dilakukan secara bergantian dan terstruktur, baik bulanan pada akhir bulan, triwulan yang akan dilakukan pada setiap akhir bulan ketiga dalam satu tahun anggaran dan tahunan yang akan dilakukan menjelang akhir tahun anggaran. Laporan berisikan Laporan keuangan, serta laporan masing-masing tahapan

⁸⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Bahrum,SH selaku Kepala Sub Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kota Sibolga, Rabu 24 April 2019 Pukul 10.00 WIB.

⁸⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Bahrum,SH selaku Kepala Sub Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kota Sibolga, Rabu 24 April 2019 Pukul 10.00 WIB.

⁸⁷ Pasal 39 Permen ATR/Ka. BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, lihat juga <https://landregulations.files.wordpress.com/2017/02/th-2017-permen-atr-kbpn-no-12-tahun-2017-percepatan-pts1.pdf>, diakses Sabtu, 27 April 2019 Pukul 00.45 WIB.

kegiatan sebagaimana disebutkan di atas yang dikirimkan ke Kantor Wilayah di Medan dan ke Kementerian ATR/Ka. BPN di Jakarta secara *hardcopy*, lalu salinan *softcopy* dikirimkan melalui aplikasi Kantor Pertanahan (KKP).⁸⁸

Setelah tahap pelaporan selesai maka selesailah tahapan-tahapan pelaksanaan kegiatan PTSL, menurut Permen-ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018 hal yang diatur setelah pelaporan adalah pembiayaan dan ketentuan-ketentuan lain.

⁸⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Bahrum,SH selaku Kepala Sub Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kota Sibolga, Rabu 24 April 2019 Pukul 10.00 WIB.

BAB IV

HAMBATAN DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SIBOLGA

A. Faktor-faktor Penyebab Munculnya Hambatan

Kendala merupakan sebab terjadinya hambatan, kendala merupakan keadaan dimana sesuatu hal dapat menghalangi, membatasi atau mencegah tujuan atau cita-cita yang ingin dicapai.⁸⁹ Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa Kantor Pertanahan Kota Sibolga dalam melaksanakan program PTSL menghadapi beberapa hambatan baik yang disebabkan oleh faktor teknis maupun faktor hukum.

1. Hambatan Teknis

Ketika berbicara mengenai hambatan teknis, maka pasti terkait dengan subjek dan objek dari pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap khususnya di Kantor Pertanahan Kota Kota Sibolga. Kendala teknis maksudnya adalah keadaan yang membatasi, menghalangi atau mencegah pencapaian sasaran secara teknis dalam pelaksanaannya, meliputi hal-hal sebagaimana diuraikan di bawah ini:⁹⁰

- a. Kurangnya SDM (Sumber Daya Manusia) pada kegiatan PTSL yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan Kota Sibolga

kendala ini muncul karena kurangnya sumber daya manusia yang dimiliki untuk melaksanakan program PTSL secara keseluruhan karena satu dan lain hal, contohnya karena banyaknya yang pensiun sementara pegawai yang masuk

⁸⁹ <https://kbbi.web.id/kendala/> , diakses Sabtu 27 April 2019 Pukul 10.16 WIB.

⁹⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Bahrum,SH selaku Kepala Sub Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kota Sibolga, Rabu 24 April 2019 Pukul 10.00 WIB.

sangatlah minim. Selain itu alokasi anggaran juga merupakan kendala yang sangat signifikan dalam program kegiatan PTSL di Kota Sibolga.

Untuk mengaplikasikan anggaran dana pada program PTSL sekaligus untuk tercapainya target, maka kantor pertanahan kota Sibolga haruslah menetapkan sebaran jumlah bidang tanah pada masing-masing kecamatan dan kelurahan hal tersebut dituangkan dalam surat keputusan penetapan lokasi yang berikut ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan kota Sibolga.

Sesuai DIPA tahun 2019, sebanyak 2000 bidang tanah untuk diukur dan dilakukan pemetaan dan 1000 bidang tanah untuk diterbitkan sertifikatnya.⁹¹ Akan hal itu Kepala Kantor Pertanahan Kota Sibolga telah menandatangani surat keputusannya.

Apabila ditinjau dari Tim Ajudikasi Percepatan dan Satgas yang terdiri sekitar 23 orang dan ditambah beberapa pegawai tambahan yang dibutuhkan, masih belum dapat melaksanakan PTSL secara efektif dengan target yang sangat banyak, karena seluruh Tim Ajudikasi Percepatan dan Satgas juga harus melakukan pekerjaan.

b. Keterbatasan Jangka Waktu

PTSL harusnya dilaksanakan dengan jangka waktu selama satu tahun dimulai dari awal tahun yaitu Bulan Januari dan berakhir pada Bulan Desember. Tetapi

⁹¹DIPA Kantor Pertanahan Kota Sibolga Tahun 2019, Nomor: SP DIPA 056.01. 430813/2019 tanggal 05 Desember 2018.

dengan jumlah panitia yang kurang maka pekerjaan ini terasa sangat berat dan terkesan berpacu dengan waktu yang terus berjalan.

c. Pengambilan dan Pengumpulan Data Yuridis

Hambatan pada bagian ini adalah kurangnya pemahaman masyarakat terhadap bagaimana cara mengisi formulir pengisian PTSL. Kembali lagi sumber pemahaman masyarakat tentang hukum yang harusnya tegak berdiri dimasyarakat sangatlah minim. Hal dasar seperti mengisi formulir PTSL yang seharusnya sangat mudah untuk dikerjakan karena berisi tentang data data ataupun identitas diri masing-masing juga merupakan hambatan atas program yang dimaksudkan untuk percepatan pendaftaran hak atas tanah seperti PTSL ini.

d. Pengukuran Guna Memperoleh Data Fisik

Hambatan atau kendala dalam proses ini adalah bidang tanah yang akan diukur panitia sangatlah beraneka ragam, jika bidang tanah rata dan rapi maka akan sangat mudah untuk mengukurnya memakai GPS, tetapi bidang tanah yang ada pada Kota Sibolga tidak sedikit yang berbukit bukit, maka proses pengukurannya akan sangat terhambat oleh bidang tanah yang seperti itu.

e. Penyerahan Sertifikat

Hambatan pada proses ini ada pada internal pedesaan yang dinilai belum siap untuk melakukan penyerahan sertifikat, seharusnya semua program yang dilakukan haruslah diukur dari masalah internal masing-masing desa, agar tidak menjadi hambatan ataupun kendala di kemudian hari, masalah seperti

administrasi dan lainnya pada internal pedesaan haruslah ditanggulangi dengan baik.

1. Hambatan Hukum

Hambatan hukum pada program PTSL yang diselenggarakan Kantor Pertanahan Kota Sibolga adalah peristiwa hukum yang akan dijalani, seyogyanya aturan hukum pastilah ada faktor peristiwa hukum yang menghalangi ataupun mencegahnya, pada program PTSL ini memiliki 2 peristiwa hukum yang menjadi hambatan yaitu:⁹²

- a. Peristiwa hukum; yaitu semua peristiwa atau kejadian yang dapat menimbulkan akibat hukum, antara pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum. Dalam pelaksanaan PTSL Tahun 2018 yang termasuk peristiwa hukum adalah masalah waris. Hal ini dapat menjadi hambatan bagi pelaksanaan PTSL di Kantor Pertanahan Kota Sibolga karena apabila bidang tanah yang ingin didaftarkan terkendala oleh sengketa hak waris.
- b. Perbuatan Hukum; yaitu tindakan yang oleh hukum diberi akibat hukum berdasarkan anggapan bahwa subjek hukum yang melakukannya memang mengkehendaki timbulnya akibat hukum yang bersangkutan. Perbuatan hukum dapat berupa perbuatan yang sesuai atau menurut peraturan hukum dan perbuatan yang melanggar hukum.⁹³ Adanya perbuatan hukum yang menimbulkan dampak

⁹² Hasil wawancara dengan Bapak Bahrum,SH selaku Kepala Sub Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kota Sibolga, Rabu 24 April 2019 Pukul 10.00 WIB.

⁹³ <http://www.ensikloblogia.com/2016/03/pengertian-perbuatan-hukum.html>, diakses Sabtu 27 April 2019 Pukul 20.46 WIB

hukum terhadap subjek dan objek PTSL tentunya dapat menjadi hambatan tersendiri bagi pelaksanaan PTSL di Kantor Pertanahan Kota Sibolga karena apabila bidang tanah yang ingin didaftarkan terkendala oleh sengketa hak waris.

B. Faktor Adat Dan Masyarakat

Dalam melaksanakan sosialisasi dan penyuluhan kendala yang diperoleh adalah berkaitan dengan waktu. Waktu disini dimaksudkan dalam hal pihak BPN kadang terlambat datang ke lokasi sesuai dengan waktu yang telah ditentukan bukan karena pihak BPN lalai atau tidak tepat waktu tetapi karena ada banyak hal juga yang harus dikerjakan di kantor BPN. Kemudian kendala yang lain berasal dari masyarakat yang belum paham bagaimana cara mengisi formulir pendaftaran dengan baik sehingga waktu yang seharusnya dilakukan untuk sosialisasi sekitar satu bulan pada realitanya dilakukan lebih dari satu bulan, yaitu dua bulan

Dalam hal ini kesadaran masyarakat berperan penting terhadap pelaksanaan PTSL karena apabila masyarakat sebagai pemohon tidak cekatan dalam memenuhi persyaratan administrasi maka akan menghambat atau mempengaruhi proses pelaksanaan PTSL dan yang jelas sangat memakan waktu. Mengenai BPHTB pada program PTSL di sibolga juga masih sama layaknya pelaksanaan di kota lain yang masih menerima keluhan dari masyarakat terhadap pungutan biaya yang harus dikeluarkan. Hal tersebut juga dikarenakan pengetahuan masyarakat yang masih kurang.

C. Upaya Yang Dilakukan Untuk Mengatasi Hambatan

Melihat beberapa kendala di atas maka baik kiranya jika ada upaya yang dapat dilakukan untuk menanggulangnya, berikut beberapa upaya-upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Sibolga untuk menganggulangi kendala dan hambatan pada program PTSL:

1. Meningkatkan pemahaman masyarakat terhadap Program PTSL

Untuk menanggulangi tingkat pemahaman masyarakat Kota Sibolga maka panitia melakukan penyuluhan tentang program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini., bahkan penyuluhan berupa tahapan yang haruslah dilakukan karena tertera pada Permen ATR/Ka BPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Penyuluhan yang dilakukan kantor pertanahan juga sangatlah simple dan menggunakan bahasa yang mudah dipahami oleh oleh masyarakat.

Tahap penyuluhan ini juga memuat sesi diskusi yang berisi Tanya jawab antara panitia dengan masyarakat yang mengikuti tahapan penyuluhan tersebut, mengenai teknis diskusi dan sesi Tanya jawab dilakukan dengan efisien dan efektif untuk menghemat waktu yang dipakai karna pada dasarnya program ini dilakukan dan dilaksanakan untuk mempercepat waktu pendaftaran hak atas tanah yang ada di Kota Sibolga.

Kantor Pertanahan Kota Sibolga berupaya mengubah pola pikir masyarakat yang beranggapan bahwa tanah itu yang terpenting adalah dapat diambil manfaatnya dan memenuhi kebutuhan hidup. Kantor Pertanahan juga telah

berupaya menumbuhkan kesadaran bahwa tanah juga memerlukan perlindungan hukum agar ketika suatu saat terjadi permasalahan yang mengakibatkan masuk dalam wilayah pengadilan, pemilik tanah dapat membuktikan kepemilikannya. Hal ini juga dilakukan agar tidak menimbulkan permasalahan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL untuk tahun-tahun kedepannya.

2. Upaya mengintensifkan komunikasi dan koordinasi dengan Pemerintah Daerah

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti menunjukkan bahwa bentuk koordinasi Pemerintah Daerah kepada Kantor Pertanahan Kota Sibolga hanya bersifat sekedar mengetahui dan menginstruksikan kepada Kepala Wilayah Kecamatan yang berada dalam wilayah. Anggaran yang didapatkan oleh Kantor Pertanahan Kota untuk pelaksanaan program PTSL ini Murni dari APBN dan tidak ada sumber anggaran lain dalam pelaksanaannya termasuk tidak tersedianya anggaran PTSL yang bersumber dari Pemerintah Kota Sibolga.

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan dengan sedemikian rupa, maka dapat dirumuskan kesimpulan sebagai berikut;

1. Pengaturan mengenai PTSL tertera pada Peraturan Menteri ATR/Ka.BPN yang menerangkan secara terperinci satu persatu langkah-langkah yang dapat dilakukan oleh Kantor Pertanahan dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Sibolga untuk melakukan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap.
2. Pelaksanaan PTSL yang diatur dalam Permen-ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018 memiliki beberapa tahapan-tahapan yang harus dilakukan dengan terstruktur. Tahap demi tahap kegiatan dalam PTSL tentunya harus merujuk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan harus dapat dipertanggungjawabkan.
3. Hambatan dalam kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap terbagi menjadi dua bagian yaitu hambatan secara teknis yang menyangkut sumber daya manusia dan pemahaman dari masyarakat yang masih kurang, dan hambatan hukum terkait dengan peristiwa dan perbuatan hukum seperti tanah yang akan dilakukan pendaftaran terkendala oleh sengketa hasil warisan dan lain-lain. Upaya yang dapat dilakukan adalah tahapan penyuluhan hukum yang lebih

mendalam dan dengan materi yang mudah dipahami oleh masyarakat Kota Sibolga agar tidak terjadi gagal paham.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka disarankan sebagai berikut;

1. Pengaturan tentang PTSL menurut Permen-ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang pendaftaran tanah sistematis lengkap pada dasarnya sudah jelas, tinggal bagaimana mengaplikasikannya di lapangan. Disarankan untuk Kantor Pertanahan Kota Sibolga agar memperhatikan baik-baik pengaturan yang ada dan berlaku.
2. Pelaksanaan kegiatan PTSL di Kota Sibolga masih kurang efektif, karenanya disarankan agar panitia Kantor Pertanahan Kota Sibolga meningkatkan kinerja karena tahapan yang harus dilalui dalam pelaksanaan PTSL sangat panjang. Berikutnya saran untuk hambatan adalah kesolitan dan kematangan yang harus dimiliki terutama untuk panitia adjudikasi agar tidak terjadi permasalahan secara teknis ataupun hukum. Seharusnya ada upaya represif untuk mencegah adanya hambatan yang signifikan dan upaya preventif yang dilakukan dengan harapan untuk menjadi jalan keluar jika sudah dalam hambatan.
3. Kantor Pertanahan Kota Sibolga harus membuat tim khusus yang dapat berbaur dengan mudah pada masyarakat Kota Sibolga dalam rangka untuk mewujudkan penyuluhan yang lebih efisien terkait dengan kendala gagal paham masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Amiruddin dan Zainal Asikin, 2014, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Rajawali Pers.
- Aspan, h., sipayung, i. M., muharrami, a. P., & ritonga, h. M. (2017). The effect of halal label, halal awarness, product price, and brand image to the purchasing decision on cosmetic products (case study on consumers of sari ayu martha tilaar in binjai city). *International journal of global sustainability*, 1(1), 55-66.
- 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.
- Aspan, h. (2014). "konstruksi hukum prinsip good governance dalam mewujudkan tata kelola perusahaan yang baik". *Jurnal dialogia iuridica universitas maranatha bandung*, volume 2 no. 2, pp. 57-64.
- Aspan, h., i. M. Sipayung, a. P. Muharrami, and h. M. Ritonga. (2017). "the effect of halal label, halal awarness, product price, and brand image to the purchasing decision on cosmetic products (case study on consumers of sari ayu martha tilaar in binjai city)". *International journal of global sustainability*, issn 1937-7924, vol. 1, no. 1, pp. 55-66.
- Aspan, h., f. Milanie, and m. Khaddafi. (2015). "swot analysis of the regional development strategy city field services for clean water needs". *International journal of academic research in business and social sciences*, vol. 5, no. 12, pp. 385-397
- Handoko, Widhi, 2014, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Yogyakarta, Thafa Media.
- Harsono, Boedi, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan.
- Ishaq, 2008, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Cet. I, Jakarta, Sinar Grafika.

- Ismaya, Samun, 2013, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta, Graha Ilmu
- Ketaren, a. H. S. (2018). Analisis yuridis tindak pidana cybercrime dalam perbuatan pidana pencemaran nama baik ditinjau dari undang-undang no. 8 tahun 2011 tentang informasi transaksi dan elektronik dan hukum pidana Kolopaking,
- Anita Dewi Anggraeni, 2013, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*, Bandung, PT. Alumni.
- Fikri, r. A. (2018). Analisis yuridis terhadap tindak pidana pembunuhan berencana yang dilakukan oleh anak dibawah umur menurut undang-undang nomor 11 tahun 2012 tentang sistem peradilan anak. *Jurnal abdi ilmu*, 11(1), 158-168
- Lubis, Muhammad Yamin & Abdul Rahim Lubis, 2012, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Bandung, Mandar Maju.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana.
- 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
- Mudjiono, 1992, *Hukum Agraria*, Yogyakarta, LIBERTY.
- Parlindungan, A.P., 2009, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju.
- Rafianti, f. (2018). Adopsi dalam perspektif hukum islam. *Jurnal doktrin*, 3(6)
- Ramadhani, Rahmat, 2018, *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*, Medan, Umsu Press.
- Santoso, Urip, 2011. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group.
- Saptomo, Ade, 2009, *Hukum & Kearifan Lokal*, Jakarta, Grasindo.
- 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
- Sihombing, B.F., 2005, *Evolusi Kebijakan pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, Jakarta, PT Toko Gunung Agung.

- 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
- Siti, n. (2018). Rekonstruksi politik hukum dalam pelaksanaan putusan pengadilan hubungan industrial berdasarkan hukum progresif (doctoral dissertation, universitas andalas)
- Soejono dan Abdurrahman, 1995, *Prosedur Pendaftaran Tanah tentang Hak milik, Hak sewa Guna, dan Hak Guna Bangunan*, Jakarta, Penerbit Rineka Cipta.
- Soekanto, Soerjono, 2004, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Soeroso, R., 2014. *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet. VII, Jakarta, Sinar Grafika.
- Subagyo, P. Joko, 2011, *Metode Penelitian Dalam Teori & Praktik*, Jakarta, PT. Rineka Cipta.
- Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Suryabrata, Sumadi, 2006, *Metodologi Penelitian*, Jakarta, Rajawali Pers.
- Tanjung, a. S. (2018). Pertanggungjawaban pidana yang mengakibatkan meninggalnya orang dalam lingkup rumah tangga (studi kasus putusan pengadilan negeri tebing tinggi deli nomor 486/pid. B/2014/pn. Tbt.). *Jurnal hukum responsif*, 5(5), 1-12.
- Sendy, b. (2019). Hak yang diperoleh anak dari perkawinan tidak dicatat. *Jurnal hukum responsif*, 7(7), 1-10
- Tanjung, i. U. (2018). Studi komparative pendirian negara khilafah di indonesia. *Jurnal penelitian medan agama*

]

B. Peraturan perundang-undangan

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

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

C. Internet

Atrbpn, “Strategi Penyelesaian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap” Melalui

<https://www.atrbpn.go.id>, diakses Selasa 23 April 2019 Pukul 14.00 WIB.

Berita Kantor Pertanahan, “Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”

Melalui <http://kepri.atrbpn.go.id>, diakses Selasa 23 April 2019 Pukul 15.20
WIB.

<https://kbbi.web.id/kendala>, diakses Sabtu 27 April 2019 Pukul 10.16 WIB.

<http://www.ensikloblogia.com/2016/03/pengertian-perbuatan-hukum.html>, diakses
Sabtu 27 April 2019 Pukul 20.46 WIB

Profil Kesehatan Kota Sibolga 2016 dalam [http://www.depkes.go.id/resources
/download /profil/PROFIL_KAB_KOTA_2016/](http://www.depkes.go.id/resources/download/profil/PROFIL_KAB_KOTA_2016/), diakses Sabtu, 27 April 2019
Pukul 00.30WIB.

Researchgate, “Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”

Melalui <https://www.researchgate.net>, diakses Selasa 23 April 2019
13.00 WIB

Sibolga Dalam Angka 2018 dalam <https://sibolgakota.bps.go.id/publication>, diakses
Sabtu, 27 April 2019 Pukul 00.45WIB.