

ANALISIS YURISDIS NORMATIF KETENTUAN PERCEPATAN PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIS DAN LENGKAP (SERTIFIKASI TANAH PETOK D)

Robby Patty Nurrani Pambudi, Universitas Merdeka Pasuruan,

robby.adventurer13@gmail.com

Wiwin Ariesta, Universitas Merdeka Pasuruan, wiwinariesta@unmerpas.ac.id

Dwi Budiarti, SH.,MHum, Universitas Merdeka Pasuruan, dwibudiarti@unmerpas.ac.id

Abstrak: Peraturan pelaksana dibuat dalam rangka mewujudkan jaminan kepastian hukum atas hak atas tanah di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dalam rangka penataan tanah yang berkaitan dengan penggunaan, pengendalian, dan kepemilikan, penyelenggaraan pendaftar hak atas tanah. Tanah yang tidak memiliki kejelasan hak milik atau diakui sebagai tanah negara dianggap berada di bawah kewenangan langsung negara. Tanah yang telah dimiliki oleh seseorang atau badan hukum dengan hak dianggap sebagai tanah yang dikuasai negara secara tidak langsung, yang berarti bahwa kemampuan negara untuk mengatur tanah tersebut terkendala oleh ketentuan hak tersebut. Pemerintah federal memiliki skema untuk prosedur pendaftaran tanah yang tersebar luas atau yang lebih dikenal dengan nama Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA), di mana pada era sekarang lebih dikenal dengan nama Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). PTSL adalah kegiatan pendaftaran serentak yang meliputi pemetaan seluruh objek pendaftaran tanah yang terdaftar dan mendaftarkan semua objek pendaftar tanah yang tidak terdaftar dalam satu desa, satu wilayah kelurahan, atau nama lain pada tingkat yang sama dalam rangka mengumpulkan dan memberikan informasi yang lengkap tentang bidang tanah.

Kata Kunci: Tanah Bersertifikat, Pendaftaran Tanah

Abstract: An implementing regulation is created to realize certainty guarantees for land rights on the territory of the Unitary State of the Republic of Indonesia in the context of land arrangements related to the use, control, and ownership, the holding of registration of land rights for the creation of legal certainty. Lands that do not have a right on them or are recognized as states land are considered to be under the state's direct authority. Lands that have been owned by a person or legal entity with a right are considered indirect state controlled land, which means that the state's ability to govern the land is constrained by the terms of that right. The federal government has a scheme for widespread land registration procedures. PTSL is a simultaneous registration activity that include mapping of all registered land registration object and registering all unregistered objects of land registration in one village, one area, or other names at the same level in order to gather and provide completed information about the land plots.

Keywords : Land Registration, Certified Land

PENDAHULUAN

Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan pemerintah yang berkelanjutan, dan rutin yang meliputi pengumpulann, pengolahan, pencatatan, penyajian, dan pemeliharaan informasi fisik dan hukum tentang bidang tanah dan unit apartemen dalam bentuk peta dan daftar, serta memberikan bukti untuk bidang tanah yang ada, hak milik unit apartemen, dan hak-hak tertentu yang merambahnya.

Dalam rangka mencapai percepatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dengan menggunakan cara yang sistematis secara lengkap, Presiden yang memegang jabatan tertinggi di pemerintahan juga memberikan kontribusi terhadap proses percepatan pendaftaran tanah.

PTSL adalah upaya yang didanai oleh pemerintah melalui APBN dengan tujuan memberikan masyarakat sertifikasi bagi kelompok yang kurang mampu secara ekonomi supaya ada kejelasan hak atas tanah mereka. Pelaksanaan pemberian hak milik dapat dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan memperhatikan persyaratan yang sudah ditentukan. Untuk menjamin kejelasan hukum, sertifikat tanah pada akhirnya dikeluarkan sebagai hak atas tanah yang mereka tempati.

METODE PENELITIAN

Penulisan ini merupakan penelitian yuridis normatif sasaran penelitian adalah penelitian hukum yuridis normatif, karena bermaksud untuk mengkaji peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan proses pelaksanaan pendaftaran tanah secara komprehensif dan metodis. Dari segi subjek yang akan dibahas penulisan ini lebih berkonsentrasi pada pendaftaran tanah sistematis lengkap dalam rangka memberikan kepastian hukum terhadap status kepemilikan tanah bagi masyarakat kurang mampu.

Kajian terhadap permasalahan yang ada dilakukan dengan menggunakan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Untuk mengidentifikasi masalah dan menarik kesimpulan yang tepat digunakan tehnik analisis deduktif

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Realita (Konflik) dalam upaya mewujudkan program percepatan pendaftaran tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis dan Lengkap (PTSL)

Dalam pelaksanaannya, pemerintah menghadapi sejumlah tantangan ketika menerapkan program percepatan pendaftaran tanah. Tantangan ini merupakan salah satu elemen yang memperlambat proses, yang dapat berbentuk kesulitan teknis, sengketa hukum, atau tarif pajak tanah yang tinggi. Di Indonesia, masih banyak masyarakat yang belum memahami pentingnya dokumen dalam melengkapi administrasi pertanahan, sehingga dapat menimbulkan sengketa tentang siapa pemilik sah suatu objek tanah. Oleh karena itu, pemerintah harus memperbarui peraturan dasar dan membangun koordinasi dengan organisasi di luar badan pertanahan nasional untuk menjamin kejelasan hukum dan perlindungan hukum dari program pendaftaran tanah.

Intinya, proses pendaftaran tanah bukan hanya tugas BPN; sebaliknya, ini melibatkan sejumlah lembaga sekutu, seperti Kementerian Keuangan (yang berurusan dengan pajak tanah) dan notaris, yang berwenang untuk mengeluarkan akta tanah. Pemerintah perlu mengeluarkan aturan yang cukup jelas dan signifikan mengenai ketentuan PPh dan Bea Pengadaan Tanah dan Bangunan (DPHTB) dalam setiap tahapan proses pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis dan lengkap guna menyelesaikan setiap konflik terkait pajak tanah untuk mengurangi dampak sengketa tanah atas perpajakan.

Faktor lain yang berkontribusi terhadap permasalahan proses pengajuan tanah adalah kelengkapan organisasi pemerintah yang teguh dalam komitmennya untuk menyelesaikan masalah objek tanah. Agar dapat mengurangi konflik yang mungkin timbul selama tahapan proses pembebasan lahan, pemerintah harus membuat kebijakan yang jelas dan kuat, terutama di bidang jasa pertanahan. Ini akan membutuhkan regulasi yang tepat dan pelaksanaannya tepat sasaran.

B. Prosedur ketentuan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah RI sesuai ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis dan Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.

Untuk pertama kalinya, semua objek pendaftaran tanah yang tidak diklaim di desa, kecamatan, atau nama lain pada tingkat yang sama dimasukkan dalam karya simultan PTSL. Hal ini merupakan salah satu inisiatif pemerintah untuk mendorong percepatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia adalah. Dalam PERPRES Nomor. 3 Thn 2016 dinyatakan bahwa tujuan PTSL adalah untuk mendorong pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan lokal dan pertumbuhan daerah. Pemerintah hanya dapat memberikan subsidi kepada pemohon pendaftaran tanah dalam program ini. (Santoso, 297:2002).

Berdasarkan Pasal 19 ayat (2)) UUPA dalam melakukan kegiatan pendaftaran tanah, pemerintah memiliki kewenangan untuk melakukan:

- a. Pengukuran (termasuk pemetaan dan pembukuan terhadap tanah)
- b. Melakukan pendaftaran terhadap hak-hak atas tanah dan peralihannya
- c. Memberikan surat tanda bukti hak

Dalam proses pendaftaran tanah PTSL, perlu dibentuk suatu penitia dan satuan tugas yang bertugas melaksanakan kegiatan lapangan berupa pengukuran dan pemetaan. Selain itu, perlu juga diadakan suatu penyuluhan terkait adanya program yang akan dilaksanakan guna memberikan pengetahuan lebih terhadap masyarakat terkait program yang bersangkutan.

Materi penyuluhan meliputi penjelasan umum maksud dan tujuan PTSL, persyaratan peserta, hak dan kewajiban pemilik tanah, penyusunan surat bukti kepemilikan/penguasaan tanah, dan pemberian bimbingan kepada masyarakat tentang pentingnya dokumentasi kepemilikan tanah dalam bentuk sertifikat hari ini.

PTSL adalah proses pendaftaran tanah yang berlangsung di satu desa, wilayah kecamatan, atau nama lain setingkat untuk seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah NKRI. Untuk tujuan pendaftaran, ini termasuk mengumpulkan dan mengkonfirmasi kebenaran data fisik dan hukum yang berkaitan dengan satu atau lebih objek pendaftaran tanah.

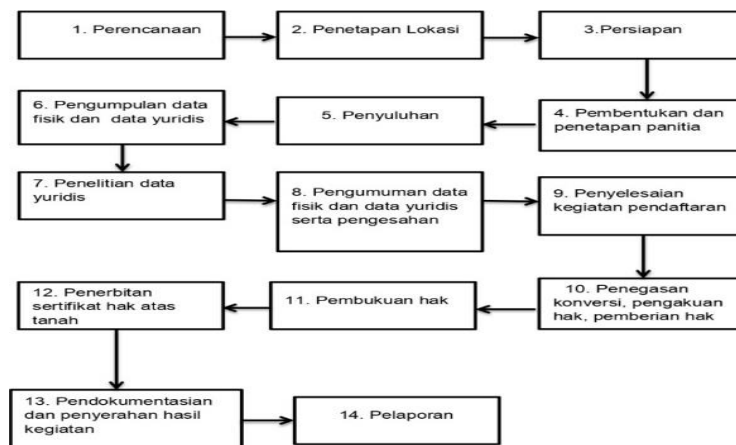
Prinsip sederhana, prinsip aman, prinsip murah, prinsip saat ini, dan prinsip terbuka adalah pondasi di mana kegiatan pendaftaran tanah ini dilakukan. Dengan menerapkan ide ini, orang yang mendaftarkan kepemilikan hak atas tanah mereka akan memiliki akses yang lebih mudah. Tanah yang berada langsung di bawah yurisdiksi negara didefinisikan sebagai tidak memiliki hak atasnya atau disebut sebagai

tanah negara. Tanah yang telah dimiliki oleh seseorang atau badan hukum dengan hak dianggap sebagai tanah yang dikuasai negara secara tidak langsung, yang berarti bahwa kemampuan negara untuk mengatur tanah tersebut terkendala oleh ketentuan hak tersebut. Tanah yang dianggap dikuasai negara ini harus didaftarkan dalam rangka tertib hukum dan pengelolaan tanah yang tertib di bawah yurisdiksi negara, badan hukum, atau lembaga pemerintah.

Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan rutin melakukan pendaftaran tanah, antara lain pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, dan pemeliharaan informasi fisik dan hukum tentang kavling tanah dan unit apartemen dalam bentuk peta dan daftar, serta pemberian bukti atas hak-hak tersebut. Dengan bantuan unit wilayah desa/kelurahan, tahapan prosedur pengukuran dan pemetaan dilakukan lapangan demi lapangan. Batas tanah harus ditandai dengan tanda batas dan ditetapkan sebelum pengukuran dapat dilakukan. Pendaftaran tanah dilakukan di seluruh wilayah NKRI dengan maksud untuk menjamiin kepastian hukum hak atas tanah

Dalam tahapan proses pendaftaran tanah melalui program PTSL, diperlukan suatu alur prosedur sebagai SOP yang harus dilalui oleh setiap orang/badan hukum yang hendak melakukan pendaftaran tanah. Berikut bagan alur pendaftaran tanah melalui program PTSL:

Bagan 1
Bagan Alur Pendaftaran Tanah Sistematis secara Lengkap



(Sumber : Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan No 3 Tahun 1997 Pasal 46 Sampai 72).

Setelah dilakukan prosedur pendaftaran maka seseorang yang memiliki hak atas tanah akan mendapatkan sertifikat sebagai tanda bukti atas kepemilikan haknya atas tanah. Menurut Pasal 32 PP nomr 24 Tahun 1997 sifat pembuktian sertivikat sebagai tanda bukti hak meliputi:

1. Sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat bilamana terjadi sengketa dengan objek berupa tanah
2. Bilaman telah diterbitkan sertifikat atas nama orang yang bersangkutan maka kedudukan sertivfikat adalah sebagai tanda bukti legalitasnya.

Secara umum, pendaftaran tanah dilakukan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sejalan dengan informasi fisik dan hukum yang telah dicatat dalam buku tanah dalam rangka penerbitan sertifikat. Penerbitan sertifikat dihentikan jika ada catatan yang berkaitan dengan fakta hukum dan fisik dalam buku tanah.

KESIMPULAN

Realita (konflik) dalam melakukan Percepatan PTSL terdapat beberapa kendala yaitu :

- a. Kurangnya pemahaman masyarakat terhadap tindakan hukum yang dilakukan selama proses pengalihan hak terkait dengan PTSL Haal ini disebabkan masih banyak kebutuhan administrasi yang hanya sedikit dimiliki oleh masyarakat yang akan diikutsertakan dalam program tersebut. Kondisi ini menyulitkan Badan Pertanahan Nasional untuk menyelesaikan berkas tersebut sebagai prasyarat PTSL.
- b. Masih ditemukan transaksi yang tidak menggunakan sertifikat namun hanya cukup melampirkan bukti kepemilikan letter C

Percepatan Pendaftaran Tanah Penuh Sistematis di Seluruh Wilayah Negara Republik Indonesia Prosedur Proses Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia , namun masih ada beberapa kesulitan dengan program ini dalam praktiknya karena beberapa komunitas akan mengajukan permohonan untuk mengikuti program PTSL secara penuh tanpa memberikan bukti pendukung. Misalnya, kurangnya identitas atau bukti kepemilikan hak atas tanah. Hal ini disebabkan oleh kurangnya kejelasan hukum karena kurangnya kesadaran masyarakat tentang kepemilikan hak atas tanah.

SARAN

1. Untuk mencapai reformasi pertanian yang efektif, penting untuk mendapat dukungan dari semua masyarakat, serta dukungan pemerintah

- untuk program Pendaftaran Tanah Sistematis Penuh dan pengetahuan tentang nilai sertifikat..
2. Dengan program-program yang terfokus dan tetap, diharapkan Badan Pertanahan Nasional mampu mengedukasi masyarakat tentang pentingnya memiliki hak atas tanah dan dokumentasi pendaftaran di kantor pertanahan setempat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Bahtiar Efendy. 1993 , *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Pelaksanaannya*. Bandung
- Erwiingsih Winayu, 2019. *Hukumm Agraria Dasar-dasar dan Penerapannya di Bidang Pertanhan*. Yogyakarta
- H. Muhsin, Imam Koswahyono, Somin. 2007. *Hukum Agraria Indonesia dalam Persepektif Sejarah*. Bandung.
- Andi. Hamzah, 1986 *Kamus Bahsa Hukumm*, Galia Indonesia. Jakarta
- Harsoeno, Budi. 2021. *Hukum AgrariIa Indonesia. Sejarah Pembetulan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya*. Universitas Trisakti. Jakarta
- Istijab. 2019. *Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah*. Pasuruan.
- A.P.Parlindungan1991. *komentar atas Undng-undang Pokok Agraria*.
- EffendiPerangin. 1993 *Hukum Agraria Indonesia*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta
- Santuso Oerip. 2009. *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta.
- _____. 2010. *Pendaftaran dan Perlihan Hak Atas Tanah*. Kencana Pranada Media Group. Jakarta
- _____. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Kencana Pranada Media Group. Jakarta

Sihonbing, B.F. 2004. *Kebijakan Evolusi Pertanahan dalam Hukuim Tanah Indonesia*. PT. Gunung Agung. Jakarta

Soejono, H. Abdoerrahman. 1998. *Prosdur Pendaftaran Tanah* . Jakarta.

Soekanto Sorjono, Srii Manudji. 2015. *Peneltian Hukum Nourmatif* . Jakarta.

Supriadi. 2007. *Hukum Agraria*. PT. Sinar Grafika. Jakarta

Buku Pedoman Penulisan Proposal dan Proposal skripsi. 2021. Fakultas Hukum Universitas Merdeka Pasuruan.

Perundang-Undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nmor 5 Tahun 1960 Tentang Praturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Praturan Pemerintah Republik Indonesia Nomr 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Praturan Mentri Agrairia dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahn Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahu 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistemtis dan Lengkap

Intruksi Presiden Nmor 2 Tahun 2018 tentang Perceptan Pendaftaran Tanah Sistematis dan Lenkap.

Jurnal

Hj. Wahyuni Safitri. (2012) *Tinjuaan Hukum Terhadap Kendala Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Kota Samarinda*.

Kholis Faridah. (2021). *Kekuatam Hukum Petok D Sebagai Alati Buktii Hakk Milik Berdasrkan PP No 24 / 1997*