

# TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH MELALUI PROYEK PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MEDAN

**Ria Sintha Devi**

(Fakultas Hukum Universitas Darma Agung)

email : riasinthadevi04@gmail.com

## **Abstract**

*The Policy of Accelerating the Implementation of Complete Systematic Land Registration (PTSL) conducted by the Government based on Government Regulation Number 6 Year 2018 is usually an activity of land registration activities which are carried out as a whole which includes all unregistered villages / kelurahan or other names arranged in this context provide legal certainty and protection of community land rights fairly and evenly. The research method used in this study is a qualitative approach with analyst descriptive techniques that describe the real phenomenon of events in the field. The data collection techniques used were Interviews, Observations and Heritage Studies related to Complete Systematic Land Registration (PTSL) at the Medan City Land Office. The formulation of the problems in this study, namely: How is the Legal Regulation of Registration of Land Rights Through a Complete Systematic Land Registration Project (PTSL) in Medan City; How to Implement Registration of land rights through a Complete Systematic Land Registration Project (PTSL); What are the obstacles in the implementation of land rights registration through the Complete Systematic Land Registration Project (PTSL) and how to overcome these obstacles. The implementation of Complete Systematic Land Registration (PTSL) by the Medan City National Land Agency is going well in accordance with the targets set by the Head of the Regional Office of the National Land Agency of North Sumatra Province despite obstacles encountered, both at the Medan City National Land Agency Office and in the Field where the Implementation of Complete Systematic Land Registration (PTSL) is carried out.*

*Keywords: Land Rights Registration, Complete Systematic Land Registration Project (PTSL), Medan City National Land Agency*

## **A. LATAR BELAKANG**

Pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 19, 23, 32 dan 38 UUPA ketentuan pelaksanaannya di atur dalam PP No.24 Tahun 1997 sebagai penyempurnaan dari PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah. Sesuai ketentuan tersebut Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui 2 cara, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

Berdasarkan Angka 1 PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pendaftaran Sistematis merupakan

kegiatan Pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek Pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam Wilayah atau bagian Wilayah suatu Desa/Kelurahan. Pada Pendaftaran Tanah secara sistematis ini biaya yang dikeluarkan relatif murah dan waktunya relatif lebih cepat karena kegiatan ini dilaksanakan oleh Pemerintah.

Pendaftaran tanah secara sporadik merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam Wilayah atau bagian Wilayah suatu

Desa/Kelurahan secara individual atas massal. Pendaftaran tanah secara sporadik ini inisiatif berasal dari masing-masing pemilik tanah. Maka pemilik tanah sebagai pemohon dituntut lebih aktif mengurus permohonan Sertifikat tanahnya karena segala sesuatunya harus diusahakan sendiri. Biaya Pendaftarannya relatif lebih mahal dan waktunya relatif lebih lama. Berdasarkan Pasal 3 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, tujuan pendaftaran tanah yaitu:

1. Untuk memberikan kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dapat mengadakan Hukum mengenai bidang-bidang tanah yang satuan-satuan rumah susun yang sudah tersusun.
3. Untuk diselenggarakannya tertib administrasi pertanahan.

Di Kota Medan masih banyak terdapat tanah-tanah yang belum didaftarkan dan belum bersertifikat, maka Pemerintah melakukan kebijakan dengan memberikan fasilitas dan kemudahan kepada pemegang hak atas tanah berupa keringanan dalam pembiayaan dan mempercepat proses penyelesaian Sertifikat dengan Pendaftaran tanah melalui proyek Ajudikasi sebagai bentuk pendaftaran tanah sistematis sesuai pasal 1 angka (8) PP No.24 Tahun 1997.

Pengertian Ajudikasi yaitu kegiatan yang dilaksanakan dalam angka proses Pendaftaran Tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek Pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Maksud dari pendaftaran tanah untuk pertama kali yaitu kegiatan Pendaftaran tanah yang dilakukan

terhadap obyek Pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah.

Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan salah satu upaya yang dilakukan untuk menggalakkan Pensertifikatan tanah sekaligus dapat melibatkan partisipasi aktif dari masyarakat, khususnya pemegang hak atas tanah untuk bekerjasama dengan Pemerintah. Sasaran Pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran untuk hak atas tanah yang belum bersertifikat melalui proses pemberian, pengakuan dan konversi hak atas tanah dengan tetap berpedoman pada Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

Untuk menentukan daerah mana yang ditetapkan sebagai lokasi pendaftaran tanah secara sistematis maka dikeluarkan Peraturan Menteri Negara Agrari/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan untuk penetapan lokasi itu pula dibutuhkan informasi baik dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi maupun dari Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Di Provinsi Sumatera Utara khususnya Kota Medan kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dikuasainya masih sangat kurang. Sebagian masyarakat tidak mengetahui bagaimana pentingnya pendaftaran tanah tersebut. Ada juga masyarakat yang mengetahui pentingnya pendaftaran tanah akan tetapi selain alasan biaya, mereka juga tidak mengerti bagaimana prosedur pendaftaran tanah terhadap tanah yang dikuasainya itu.

Dengan kompleksnya masalah pendaftaran tanah tersebut, Pemerintah mengeluarkan kebijakan Proyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berupa pensertifikatan tanah secara massal dan penyelesaian sengketa tanah yang bersifat strategis untuk dapat membantu sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Sehubungan hal tersebut penulis bermaksud mengangakat

permasalahan ini kedalam penulisan Hukum mengangkat dengan judul “tinjauan Yuridis terhadap Pendaftaran hak atas tanah melalui Proyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan”.

## **B. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Jenis penelitian ini adalah Empiris yaitu mendeskripsikan Pendaftaran Hak Atas Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan fenomena atau keadaan dari objek penelitian secara detail dengan menghimpun kenyataan yang terjadi serta mengembangkan konsep yang ada. Metode pengumpulan data yang digunakan melalui penelitian yaitu: Studi Pustaka, Sebelum dilakukan penelitian penyusunan melakukan survey atau pra penelitian di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan penyusun menggali informasi guna menemukan permasalahan dalam hal Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah yang terjadi di Kota Medan setelah ditemukan permasalahan selanjutnya penyusun mengumpulkan berbagai literatur baik berupa buku, Peraturan Perundang-Undangan maupun karya Ilmiah para Sarjana yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti oleh Penyusun. Observasi Setelah menemukan permasalahan dari hasil Pra Penelitian dan melakukan studi pustaka, selanjutnya penyusun mengadakan pengamatan langsung terhadap objek yang diteliti. Wawancara Dalam penelitian ini, penyusun melakukan tanya jawab secara langsung dengan para pihak yang terkait dalam proses Pendaftaran hak atas tanah, disamping itu penyusun juga berharap mendapat informasi lebih jauh tentang kendala yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran maupun peralihan Hak atas tanah.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Sumber data Primer

Yaitu data yang diperoleh langsung dalam penelitian lapangan dan berkaitan langsung dengan objek penelitian. Dalam hal ini data diperoleh melalui pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Medan dan individu masyarakat.

- b. Data Sekunder

Yaitu berbagai referensi yang dapat menunjang penelitian ini melalui bahan-bahan :

1. Undang-Undang
  - a. yaitu Undang-Undang dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
  - b. Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar dan pokok-pokok Agraria
  - c. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
2. Perpustakaan,
3. Buku-buku dan
4. Informasi

Dari berbagai media masa guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat dokumen-dokumen bahan Hukum yang terkait dengan judul penelitian ini.

Lokasi penelitian dilakukan di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Medan

## **C. Rumusan Masalah**

Adapun yang dapat dirumuskan sebagai suatu permasalahan pada penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana Pengaturan Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Proyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Medan ?
2. Bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran hak atas tanah melalui

Proyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ?

3. Apa saja kendala-kendala dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah melalui Proyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan bagaimana cara mengatasi kendala-kendala tersebut?

#### **D. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **1. Pengaturan Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Proyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)**

Pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan, dan juga termasuk pemetaan seluruh objek pendaftaran tanah yang sudah terdaftar dalam rangka menghimpun dan menyediakan informasi lengkap mengenai bidang-bidang tanahnya.

Pendaftaran tanah Pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan Pendaftaran tanah sistematis karena dilaksanakan atas prakarsa Badan Pertanahan Nasional yang didasarkan atas sesuatu rencana kerja jangka panjang dan rencana kerja yang berkelanjutan. Pelaksanaannya dilakukan diwilayah-wilayah yang ditunjuk oleh Menteri. Di wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan secara sporadik.

##### **Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)**

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

- 2) Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 3) PMA 35 tahun 2016 tentang percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
- 4) Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- 5) Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- 6) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
- 7) Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap
- 8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap,.

##### **2. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Proyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)**

###### **TAHAPAN KEGIATAN**

Tahapan kegiatan proses percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Medan tahun 2018 meliputi sebagai berikut:

###### **a. Persiapan (Sosialisasi, Penetapan Lokasi, Perencanaan Tenaga Dan Pembentukan Panitia Ajudikasi Percepatan, Pelatihan);**

- 1) Sosialisasi dan Penyuluhan:  
Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN Nomor 6 tahun

2018, sosialisasi dan Penyuluhan merupakan tahapan pertama yang dilakukan dalam pelaksanaan PTSL hal ini dilakukan pada awal bulan Februari tahun 2018 sampai dengan akhir bulan Mei tahun 2018 dilaksanakan di masing-masing Kelurahan Kota Medan yang sudah ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan yaitu Kecamatan Medan Tuntungan, Medan Labuhan dan Medan Marelan yang akan memberikan informasi untuk dilaksanakannya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) kepada masyarakat baik secara langsung maupun tidak langsung. Pelaksanaan sosialisasi dan penyuluhan tersebut dibantu oleh aparat Kelurahan dan Kecamatan dengan MASNIARI SITUMORANG, SH, M.Kn selaku Kepala Seksi

Pengadaan Tanah selaku Ketua Tim Yuridis PTSL Kota Medan 2018.

2) Penetapan Lokasi dan Jumlah Bidang

Pada tahun 2018, Kota Medan merupakan salah satu Kota yang termasuk dalam program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Dalam program PTSL tahun 2018 ini Kota Medan menargetkan 9.300 bidang tanah yang sudah ditentukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan dengan memperhatikan ketersediaan peta kerja, ketersediaan dan kemampuan optimal panitia dan Satgas (satuan Petugas). Dalam hal ini, Kota Medan menetapkan lokasi pelaksanaan PTSL dengan 4 (empat) kecamatan disertai dengan Kelurahan masing-masing yaitu:

Tabel 1

No	Kecamatan	Kelurahan
1	<b>Medan Tuntungan</b>	Laucih 2. Namo Gajah 3. Simalingkar B 4. Mangga 5. Kemenangan Tani 6. Simpang Selayang 7. Tanjung Selamat 8. Sidomulyo 9. Baru Ladan Bambu
2	<b>Medan Labuhan</b>	1. Tangkahan, 2. Besar, 3. Martubung dan 4. Nelayan Indah
3	<b>Medan Marelan</b>	1. Rengas Pulau 2. Paya Pasir 3. Terjun dan 4. Tanah Enam Ratus

Sumber Data Kantor BPN Kota Medan

- 3) Perencanaan Tenaga Panitia dan Satgas Yuridis
- a) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi melakukan inventarisasi jumlah pegawai yang dapat ditugaskan sebagai panitia dan Satgas yuridis;
  - b) Satu Panitia dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap disebut Panitia Ajudikasi Percepatan berjumlah 4 orang pegawai Badan Pertanahan Nasional ditambah satu dari kelurahan/desa dan keanggotaan dari Pegawai BPN Kota Medan dapat ditambah sesuai kebutuhan yang diperlukan. Diantara Panitia Ajudikasi 4 orang tersebut meliputi Ketua Merangkap Anggota, Wakil Ketua yang membidangi Hukum Agraria Merangkap Anggota, Wakil Ketua yang membidangi Infrastruktur Agraria Merangkap Anggota, selaku Anggota, selaku Anggota (Kepala Kelurahan) dan Sekretaris bukan Anggota;
  - c) Untuk pengumpulan data yuridis, Panitia Ajudikasi Percepatan dibantu oleh Satgas Yuridis yang terdiri atas paling sedikit 2 (orang) yang terdiri dari 1 (satu) orang Pegawai Negeri Sipil Badan Pertanahan Nasional dan 1 (satu) orang dari Pegawai Tidak Tetap (PTT);
  - d) Satu Panitia Ajudikasi Percepatan dapat didampingi/dibantu oleh pengumpul data yuridis atau satgas yuridis sesuai dengan volume/target;
  - e) Ketua Panitia Ajudikasi Pada Kantor Kota Medan menetapkan dua orang pengumpul data yuridis harus mempunyai target sebanyak minimal 20 berkas/bidang dalam satu hari kerja, agar tercapainya Program PTSL dari Pemerintah dengan Cepat dan akurat;
  - f) Pengumpulan dan analisis data yuridis PTSL diselesaikan dalam satu tahun anggaran dengan memperhatikan jangka waktu tahapan kegiatan, namun dengan demikian Proyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Nasional Kota Medan berhasil menyelesaikan selama 5 bulan sampai penyelesaian Sertifikat;
  - g) Panitia Ajudikasi Percepatan mempunyai tugas:
    - (1) Menganalisis/mengolah data yuridis yang terkumpul tentang bidang-bidang tanah yang dapat disertipikatkan atau tidak dapat disertipikatkan;
    - (2) Mengkategorikan masing-masing data yuridis ke dalam kluster 1, 2, 3, dan 4;
    - (3) Melakukan pemeriksaan tanah bersama anggota

Panitia Ajudikasi  
Percepatan

- (4) Melaksanakan pengumuman data yuridis;
- (5) Menyiapkan Surat Keputusan Penetapan Hak;
- (6) Menyiapkan proses pembukuan hak dan penerbitan sertipikat;
- (7) Dalam hal dipandang perlu anggota Panitia Ajudikasi Percepatan dapat ditambah dari unsur Kantor Pertanahan sesuai kebutuhan.

- h) Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan menandatangani Surat Keputusan Penetapan Hak dan Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak, Pembukuan Hak dan penerbitan sertipikat hak tanah berdasarkan pendelegasian kewenangan Kepala Kantor Pertanahan
- i) Sekretaris Panitia Ajudikasi Percepatan bertugas melaksanakan tugas administrasi/ kesekretariat.

- 4). Pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, terdapat Susunan Panitia Ajudikasi Satuan Tugas Yuridis Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di masing-masing kecamatan dan

Kelurahan yang sudah ditetapkan

## **b. Pengumpulan Data Yuridis dan Data Fisik**

### **1) Data Yuridis**

Pengumpulan data yuridis meliputi pengumpulan alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan.

Pengumpulan data yuridis pada Kantor Pertanahan Kota Medan dilakukan pada Bulan Januari sampai dengan bulan April yaitu bulan pertama dalam pelaksanaan PTSL Tahun 2018 bertujuan untuk bertugas membantu masyarakat yang menjadi peserta PTSL dengan mengumpulkan syarat-syarat yang diperlukan untuk mengikuti program PTSL yang terdiri dari :

- a) Kartu Tanda Penduduk ( KTP ).
- b) Kartu Keluarga.
- c) Surat Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dengan tahun yang berjalan
- d) Kutipan Letter C.
- e) Bukti jual beli ( bila tanah diperoleh dari jual beli ).
- f) Akta PPAT( bila tanah diperjualbelikan di hadapan PPAT ).
- g) Surat Pernyataan Penguasaan Fisik yang harus ditandatangani oleh lurah dan disertai dengan Foto copy KTP Jiran tetangga.

Dalam menjalankan tugasnya mengumpulkan data yuridis,

Puldadis dapat memberikan pengarahan kepada masyarakat dalam rangka melengkapi syarat-syarat yang diperlukan guna memenuhi syarat mengikuti program PTSL. Data yuridis yang telah dikumpulkan oleh Puldadis diserahkan kepada Sekretariat Kantor Pertanahan Kota Medan untuk ditindaklanjuti mengenai hasil angka yang didapatkan perhari dan akan disesuaikan dengan jumlah hasil Pengukuran.

2) Data Fisik

Data Fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Pengukuran di Kantor Kota Medan dilakukan mulai dari Bulan Pertengahan Januari sampai dengan Bulan Mei 2018. Perhari hasil pengukuran paling banyak 10 bidang tanah yang dikerjakan oleh 1 juru ukur per kelurahan. Pengumpulan data fisik meliputi:

- a) Penetapan batas bidang tanah,
- b) Pengukuran batas bidang tanah,
- c) Pemetaan bidang tanah,
- d) Pengumuman data fisik
- e) Menjalankan prosedur dan memasukkan data dan informasi yang berkaitan dengan data fisik bidang tanah di aplikasi KKP (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan) dengan berpedoman kepada

ketentuan peraturan perundang-Undang yang mengatur tentang pengukuran dan pemetaan bidang tanah.

Berikut rincian dari data Pengukuran yaitu Bidang tanah yang sudah diukur, Peta Bidang Tanah dan Surat Ukur yang masing-masing sudah siap.

**b. Pengolahan Data Yuridis dan Pembuktian Hak**

Hasil inventarisasi data yuridis dikelompokkan ke dalam 4 (empat) kluster, yaitu :

- 1) KLUSTER 1 (satu): yaitu bidang tanah yang data yuridisnya memenuhi syarat untuk sampai diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya, meliputi:
  - a) Tanah Milik Adat
  - b) Tanah Negara
- 2) KLUSTER 2 (dua) yaitu bidang tanah yang data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat namun terdapat perkara di Pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016.
- 3) KLUSTER 3 (tiga) yaitu bidang tanah yang data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikat.
- 4) KLUSTER 4 yaitu bilamana subyek dan obyek tidak memenuhi syarat untuk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap karena sudah bersertipikat.

**c. Pengumuman**

Hasil pemeriksaan tanah yang menyimpulkan dapat

dibukukan dan atau diterbitkannya Sertipikat hak atas tanah atas satu bidang tanah diumumkan dalam papan pengumuman di Kantor Pertanahan dan/atau Kantor Kelurahan/Desa dan/atau Sekretariat RT/RW lokasi bidang tanah tersebut selama 14 hari kerja, dengan tujuan untuk diketahui khalayak masyarakat dan memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk menyampaikan keberatan jika ada keberatan.

**d. Pengesahan**

Hasil dari pengumuman disahkan dalam Berita Acara Hasil Pengumuman oleh Panitia Ajudikasi Percepatan;

**e. Penerbitan Surat Keputusan Penetapan Hak dan Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak**

- 1) Berdasarkan Berita Acara Hasil Pengumuman, Panitia Ajudikasi Percepatan Bidang Yuridis menyiapkan naskah Surat Keputusan Penetapan Hak atau Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak;
- 2) Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan menandatangani Surat Keputusan Penetapan Hak atau Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak.
- 3) Dalam rangka penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak, bagi para pihak yang mampu membayar BPHTB, bukti pembayaran dibawa pada saat pendaftaran hak.
- 4) Apabila peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tidak mampu/belum dapat memenuhi BPHTB, maka yang bersangkutan harus membuat surat pernyataan sebagaimana

- 5) Apabila peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tidak melampirkan bukti pelunasan PPh agar membuat Surat Pernyataan Kesanggupan Untuk Melunasi PPh.

**f. Pembukuan Hak**

- 1) Panitia Ajudikasi Percepatan Bidang Yuridis menyiapkan/mencetak Buku Tanah;
- 2) Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan menandatangani Buku Tanah.

**g. Penerbitan dan penyerahan Sertipikat**

- 1) Panitia Ajudikasi Percepatan Bidang Yuridis menyiapkan/mencetak Sertipikat Hak Atas Tanah;
- 2) Kepala Kantor Pertanahan menandatangani Sertipikat hak atas tanah atau dapat mendelegasikan kewenangan penandatanganan Sertipikat kepada Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan;
- 3) Panitia Ajudikasi Percepatan menyerahkan Sertipikat Hak Atas Tanah kepada Pemegang Hak atau kuasanya dengan mencatatnya dalam daftar isian penyerahan Sertipikat.

**h. Pengelolaan Warkah/Dokumen**

- 1) Panitia Ajudikasi Percepatan mendokumentasikan seluruh warkah/dokumen data fisik maupun yuridis;
- 2) Panitia Ajudikasi Percepatan menyerahkan seluruh dokumen data fisik maupun yuridis yang telah digunakan dalam proses adjudikasi percepatan dan telah terdokumentasi dengan baik disertai berita acara serah

terima kepada Kantor Pertanahan setempat, pada akhir masa kerjanya dan sebelum meninggalkan lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

- 3) Warkah/dokumen yuridis yang diserahkan terdiri atas :
  - a) Dokumen data yuridis (yang dikumpulkan dari pemohon, berita acara yang dibuat panitia, pengumuman dan Surat Keputusan)
  - b) Buku Tanah
  - c) Surat Ukur -  
Bukti-bukti administrasi

keuangan

#### **i. Pelaporan**

- 1) Laporan pelaksanaan Panitia Adjudikasi Percepatan dilakukan secara berjenjang dan berkala dari Kantor Pertanahan kepada Kepala Kantor Wilayah selanjutnya kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, dengan menggunakan SKMPP;
- 2) Laporan kemajuan pekerjaan fisik pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis bidang yuridis selain dilaksanakan melalui SKMPP, dilakukan pula secara berkala kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional c.q. Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan berkenaan dengan permasalahan yang dijumpai dalam setiap tahapan kegiatan pekerjaan;
- 3) Penanggung jawab pelaksanaan laporan untuk Kantor Pertanahan adalah Kepala Seksi Hubungan Hukum Keagrariaan dan di

tingkat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional adalah Kepala Bidang Hubungan Hukum Keagrariaan;

- 4) Laporan yang telah disiapkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, dan yang telah disiapkan pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang bersangkutan. Laporan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi harus sinkron dan merupakan laporan pelaksanaan kegiatan secara utuh.

### **3. Kendala-Kendala Dan Cara Mengatasi Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Proyek Sistematis Lengkap (PTSL)**

#### **1. Kendala Teknis**

- a. SDM (Sumber Daya Manusia) dalam pelaksanaan PTSL.

Sumber daya manusia bisa menjadi sebuah kendala dalam sebuah pelaksanaan kebijakan PTSL dalam penerbitan sertipikat tanah secara menyeluruh oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Medan karena keterbatasan pekerja yang mengerjakan percepatan PTSL yang disebabkan hampir setiap tahunnya di BPN Kota Medan ada pegawai yang pensiun, sehingga para pekerja dituntut lebih cepat, tepat, dan profesional, serta setiap

hari dituntut bekerja meskipun waktu kerja sudah berakhir dan harus bekerja pada hari Sabtu dan Minggu yang bukan merupakan hari kerja. Menurut Arnold, selaku Pegawai Kantor BPN yang bertugas dalam Pengumpulan Data Yuridis mengatakan bahwa Kurangnya Kesadaran Masyarakat juga menjadi salah satu kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan Kebijakan. 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.

b. Sosialisasi dan Penyuluhan  
Proyek PTSL

Dalam melaksanakan sosialisasi dan penyuluhan kendala yang diperoleh adalah Berkaitan dengan waktu yaitu :

- 1) Pihak Badan Kantor Pertanahan Nasional kota Medan telah datang tepat waktu ke tempat yang telah ditentukan yaitu di Kantor Lurah tetapi Masyarakat datang melampaui batas waktu yang telah ditentukan oleh pihak BPN Kota medan sesuai dengan Undang yang telah disebarkan ke Kantor Lurah.
- 2) Masyarakat yang belum paham bagaimana cara mengisi formulir pendaftaran dengan baik sehingga waktu untuk melakukan sosialisasi bertambah dari target yang telah ditentukan.

c. Dalam Pelaksanaan Pengukuran

Menurut Andre Ginting, selaku Pegawai Kantor BPN Kota Medan yang bertugas dalam Juru Ukur (Pengumpulan data fisik) mengatakan bahwa “Dalam Pelaksanaan PTSL ini, kami sudah memiliki tugas masing-masing yang harus dilaksanakan. Kami berjumlah sekian ..... orang Sebagai Puldasik yang

dibagi menjadi 1 orang dalam satu kelurahan. Puldasik berangkat dari kantor kelapangan jam 9 pagi dan kembali ke kantor paling lama jam 8 malam, setelah itu kami harus langsung melapor ke Sekretariat PTSL untuk memberikan hasil data fisik yang telah diukur dalam satu hari. Puldasik paling banyak mengukur 3-8 bidang tanah dalam satu hari karena yang melaksanakan pengukuran hanya 1 orang saja, dengan kondisi tanah ada yang kering dan ada yang basah, ada yang pemukiman dan ada yang peternakan, sehingga berbanding jauh dengan jumlah data yuridis yang diperoleh dalam 1 hari oleh Puldadis bisa mencapai 10-30 data yuridis. Oleh karena itu, Puldasik sangat dituntut bekerja lebih intens dari pada puldadis yaitu hari sabtu dan hari minggu bekerja dari pagi sampai malam dan adapun Kendala lain yang kami alami yaitu:

- 1) Medan bidang tanah yang menjadi objek PTSL .
- 2) waktu Pelaksanaan Pengukuran

2. Kendala Hukum

Kendala Hukum yang dimaksud adalah faktor atau keadaan yang membatasi, menghalangi atau mencegah pencapaian sasaran terkait permasalahan Hukum. Kendala Hukum disebabkan oleh 3 faktor yaitu:

a. Peristiwa hukum

Peristiwa hukum adalah 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.

b. Perbuatan Hukum

Perbuatan Hukum secara umum adalah tindakan yang oleh Hukum diberi akibat Hukum berdasarkan anggapan bahwa subjek Hukum yang

melakukannya memang mengkehendaki timbulnya akibat Hukum yang bersangkutan. Dalam hal pelaksanaan PTSL Tahun 2018 perbuatan Hukum yang dimaksud misalnya adalah Jual Beli.

### **Cara Mengatasi Kendala-kendala Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Proyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).**

1. Menyusun time schedule / jadwal pelaksanaan secara cermat, dengan mempertimbangkan kemampuan dan ketersediaan Sumber Daya Manusia (SDM) dan dibandingkan dengan volume pekerjaan yang ada ( meliputi semua tahapan pelaksanaan kegiatan / pekerjaan PTSL).
2. Memperhitungkan secara cermat dan teliti kebutuhan daya dan jasa pada awal pelaksanaan program PTSL Kota Medan.
3. Menumbuhkan loyalitas dan rasa tanggung jawab yang tinggi terhadap pelaksanaan kegiatan program PTSL Kota Medan.
4. menambah pekerja baik Puldasik maupun Puldasik
5. Persiapan pelaksanaan program PTSL Kota Medan 2018, yang meliputi :
  - a. Penyiapan blanko oleh kantor BPN Kota Medan,
  - b. Melaksanakan Sosialisasi kepada :
    - 1) Pemerintah Daerah (Kepala Kelurahan dan Camat) dan
    - 2) Masyarakat
  - c. Sosialisasi yang diberikan kepada Pemerintah Daerah
  - d. Sosialisasi yang diberikan kepada masyarakat Kantor BPN Kota Medan juga mengajak Kejaksaan dan Kapolres Kota Medan dalam penyuluhan dan juga untuk mendampingi selama proses

pelaksanaan PTSL selesai, Agar masyarakat tidak dikenai pungutan liar yang dilakukan oleh oknum tidak bertanggungjawab

- e. Meningkatnya masalah pajak sehingga masyarakat tidak mendaftarkan tanahnya maka solusi yang dilakukan adalah Pemerintah mengupayakan memperkecil besarnya kewajiban yang harus dibayar dengan hanya mengenakan Harga Tanah saja untuk penentuan NJOP.
  - f. Melakukan backup data setiap hari, untuk menghindari kerusakan serta hilangnya data karena kesalahan teknis dan non teknis dan untuk mengetahui berapa banyak data yang telah didapatkan oleh pihak Kantor BPN Kota Medan terhadap masyarakat yang mendaftarkan tanahnya.
  - g. Mengadakan evaluasi pelaksanaan pekerjaan seminggu sekali dan mengadakan monitoring yang dilakukan secara berkesinambungan.
6. Solusi Untuk Mengatasi kendala yang dihadapi oleh Puldasik yaitu: Mengadakan / meningkatkan ketrampilan teknis para petugas ukur dalam penggunaan peralatan GPS dan mengikuti perkembangan teknologi pengukuran dan pemetaan.
7. Memberikan penjelasan kepada masyarakat mengenai kelebihan-kelebihan dari Proyek PTSL

### **Kesimpulan**

1. Bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagai upaya terobosan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini

diharapkan dapat mempercepat proses pemberian jaminan dan perlindungan Hak atas Tanah di seluruh Indonesia serta salah satu tujuan diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria segera terwujud. Proses pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Medan (Panitia Ajudikasi) telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang diamanatkan dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional No.6 tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada Kantor Pertanahan Kota Medan dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang meliputi: penetapan lokasi kegiatan PTSL, pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi PTSL, penyuluhan, pengumpulan data fisik dan data yuridis bidang tanah, pemeriksaan tanah, pengumuman data fisik dan data yuridis bidang tanah serta pembuktian hak, penerbitan keputusan pemberian atau pengakuan hak atas tanah, pembukuan dan penerbitan sertipikat hak atas tanah serta penyerahan sertipikat hak atas tanah
3. Faktor-faktor yang menghambat proses pendaftaran tanah ialah Kendala Teknis yakni, SDM (Sumber Daya Manusia); Sosialisasi dan Penyuluhan Proyek PTSL; pelaksanaan pengukuran, kendala Hukum yang dimaksud adalah faktor

atau keadaan yang membatasi, menghalangi atau mencegah pencapaian sasaran terkait permasalahan Hukum dan juga dalam pelaksanaan PTSL kurangnya akan kesadaran dari masyarakat setempat. Cara mengatasi kendala tersebut yakni menyusun jadwal pelaksanaan secara cermat; Memperhitungkan dengan teliti kebutuhan daya dan jasa pada awal pelaksanaan program PTSL Kota Medan; menambah pekerja baik Puldadis maupun Puldasi.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

- H.B Soetopo. *Pengantar Penelitian Kuantitatif*, Surakarta: UNS Press, 1988
- Harsono, Boedi. *"Hukum Agraria Indonesia"* (Jakarta:PT.Penerbit Djambatan, 2005)
- Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis. *"Hukum Pendaftaran Tanah"*, (Bandung:Mandar Maju, 2008)
- Prakosa, Djoko dan Budiman Adi Purwanto. 1985, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Parlindungan, Prof. Dr. A.P. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (berdasarkan P.P. 24 Tahun 1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah P.P.37 Tahun 1998)*
- Rubaie, Achmad. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayu Media, Malang, 2007
- Soehadi, R. *Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria* (Surabaya: Usana Offest Printing)
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010)

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamuji.  
*Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press, 1990)

Saleh, K. Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, Penerbit Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977

Wargakusumah, Hasan, *Hukum Agraria: Buku Panduan Mahasiswa*. Gramedia Pustaka, Jakarta, 1992

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

- Undang-Undang Dasar 1945
- Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)
- Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah

- Peraturan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional
- Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996
- Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

#### **C. Internet**

- <http://eprints.ums.ac.id>
- <http://repository.unhas.ac.id>
- <https://adityoariwibowo.wordpress.com>
- <http://www.ensikloblogia.com/2016>