

TATA CARA PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP

Tetty Marlina Tarigan¹, Riska Nurajijah Pane²
Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

e-mail: tettymarlina@uinsu.ac.id¹, riskanurajijahpane@gmail.com²

abstract– Land registration is a process of steps taken by policy or interest stakeholders in taking steps to register land to ensure certainty of land rights. The aim of this research is to find out the legal regulations for implementing land registration through a complete systematic land registration program at the Medan City Land Office. The research method used is a normative juridical method with a descriptive analytical approach. The data obtained was analyzed using a qualitative approach by referring to relevant laws and regulations as well as relevant literature studies. The research results show that the procedures for implementing land registration through a complete systematic land registration program at the Medan City Land Office have undergone significant changes, providing a positive impact on the land registration process, however there are still several obstacles that need to be overcome. It is hoped that the implications of this research can be input for related parties in increasing the efficiency and effectiveness of implementing a complete systematic land registration program in the Medan City area.

Keywords: Land Registration Procedures, PTSL.

Abstrak– Pendaftaran tanah sebagai proses dari suatu langkah yang diambil oleh Para pemangku kebijakan atau kepentingan dalam mengambil langkah-langkah pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hak atas tanah. Adapun tujuan dari penelitian ini ialah untuk mengetahui pengaturan hukum tata cara pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kota Medan. Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif dengan pendekatan deskriptif analitis. Data yang diperoleh dianalisis menggunakan pendekatan kualitatif dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan terkait serta studi pustaka yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tata cara pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kota Medan telah mengalami perubahan signifikan, memberikan dampak positif terhadap proses pendaftaran tanah, namun masih terdapat beberapa hambatan yang perlu diatasi. Implikasi penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pihak terkait dalam meningkatkan efisiensi dan efektivitas pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap di wilayah Kota Medan.

Kata kunci: Tata Cara Pendaftaran Tanah, PTSL.

PENDAHULUAN

Pendaftaran Tanah adalah serangkaian program yang dilakukan negara untuk mengumpulkan data dan informasi tentang suatu tanah yang terletak di wilayah tertentu untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanian dan pertanahan. Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia di Indonesia, maka segala aktivitas yang berhubungan dengan pertanahan memerlukan aturan yang tegas, apapun sifat aktivitasnya. Kekhawatiran sehubungan dengan kepemilikan dan hak-hak atas tanah yang lain, atau segala perbuatan hukum lainnya yang melibatkan tanah. Hal ini sangat penting sekali untuk terhindar dari terjadinya permasalahan-permasalahan terkait dengan sengketa tanah.

Dalam acara hukum, hakim menentukan apa yang benar secara hukum. Oleh karena itu sah kepemilikan atas tanah yang telah didaftarkan dan diberikan sertifikat kepastian hak atas tanah. Salah satu aspek kepastian hukum adalah kepastian. Sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan seseorang atas tanah adalah pernyataan dan penegasan dari negara yang menguasai tanah yang dibuat oleh orang perseorangan,

kelompok, atau badan hukum yang namanya tercantum pada tanah itu.

Dalam setiap sengketa atau permasalahan lain yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Badan pertanahan Nasional (BPN) berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang sah. Untuk menjamin kejelasan hukum, Kejelasan hukum bagi pemegang hak atas tanah dan pihak lain yang berkepentingan terhadap tanah tersebut menjadi alasan di balik tindakan tersebut.

konsep jaminan pada pendaftaran mengacu pada status hukum kemampuan untuk menjamin kebenaran suatu daftar bahkan memberikan kompensasi kepada pihak-pihak yang mengalami kerugian. Menjamin kepastian hukum hak atas tanah dengan menggunakan peran Pemerintah untuk hadir ditengah kehidupan masyarakat. Untuk menggunakan prinsip-prinsip hukum dan Undang-Undang Agraria No. 5 Tahun 1960 menyerahkan tanggung jawab kepada Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah yang ada di seluruh Indonesia, selain bagi pemegangnya hak untuk mendaftarkan hak atas tanah yang ada sesuai dengan ketentuan yang ada di seluruh Indonesia.

pendaftaran Tanah Sistematis Keseluruhan, yang mengatur proses Pendaftaran tanah yang lengkap dan metodis dilakukan untuk setiap item. pendaftaran tanah di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dan mengawasi mempercepat proses pendaftaran tanah yang sepenuhnya otomatis. selain menggambarkan kedudukan, penampakan, ukuran, dan batas-batas bidang tanah. kejelasan hak, objek, dan subjek, serta prosedur administrasi sertifikat penerbitan. Oleh karena itu, diperlukan tindakan pemerintah dan kesadaran masyarakat dalam rangka pendataan pertanahan guna mewujudkan ketertiban hukum, ketertiban administrasi, dan pemenuhan kebutuhan. Proses pendaftaran tanah akan menghasilkan sertifikat yang membuktikan kepemilikan pemilik atas tanah tersebut.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pengertian Pendaftaran Tanah

Secara teoritis dan normatif, Pendaftaran Tanah adalah serangkaian program yang dilakukan negara untuk mengumpulkan data dan informasi tentang suatu tanah yang terletak di wilayah tertentu untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanian dan pertanahan. Pendaftaran tanah diatur dalam pasal Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Pelaksanaan PTSL dilakukan dengan tahapan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat (4) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018.

UUPA tidak menjelaskan secara spesifik mengenai pengertian pendaftaran tanah, namun secara tidak langsung menjelaskan bahwa pendaftaran tanah merupakan suatu langkah atau upaya yang dilakukan oleh seseorang untuk mencapai kepastian hak atas tanah. Pencatatan dalam Daftar Tanah untuk pertama kali diatur menurut PP No. Nomor 10 Tahun 1961 telah diganti dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tertuang dalam Pasal 1 ayat (1). Bahwa: Pendaftaran tanah adalah serangkaian 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. Definisi ini menghasilkan unsur-unsur pendaftaran tanah, yakni sebagai berikut:

a. Pelaksana atau penyelenggara adalah pemerintah.

- b. Dilakukan secara terus-menerus dan teratur.
- c. Kegiatan ini meliputi pengumpulan, pemrosesan, akuntansi dan penyajian, pemeliharaan data fisik dan yuridis.

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan mulai dari pengumpulan data hingga proses penyajian dan pemeliharaan data. Pemerintah yang menyelenggarakan atau menyelenggarakan pendaftaran tanah di Indonesia diselenggarakan oleh Kementerian ATR/BPN, yaitu suatu badan yang ditunjuk secara resmi oleh pemerintah untuk melaksanakan tugas dan tanggung jawab yang berkaitan dengan bidang pendaftaran tanah. Kementerian ATR diatur dengan mengacu pada Perpres No. 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, sedangkan Badan Pertanahan Nasional diatur dalam PerPres No. 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah bukan sekedar pendaftaran fisik saja, tetapi juga kegiatan penetapan status hukum tanah dan pelaksanaan hak-hak lainnya. Objek pendaftaran tanah meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna
- b. bangunan dan hak pakai;
- c. Tanah Wakaf.
- d. Kepemilikan hak milik atas satuan rumah.
- e. Tanah hak pengelolaan;
- f. Hak tanggungan;
- g. Tanah Negara.

Pendaftaran tanah tidak hanya merupakan kegiatan sebuah pendaftaran fisik saja, tetapi juga terhadap penentuan status hukum tanah dan pembebanan lainnya. Kemudian terdapat dua jenis kegiatan pendaftaran tanah, yakni pendaftaran tanah pertama kali (Initial Registration) dan pendaftaran tanah pemeliharaan data (maintenance). sebagai berikut:

1. pendaftaran tanah pertama kali (Initial Registration)

Pendaftaran tanah pertama kali dapat dilaksanakan melalui dua cara, sebagai berikut;

- a. Pendaftaran Sistematis (systematically registration), merupakan bentuk pendaftaran tanah awal yang prosesnya berjalan secara bersamaan atau serentak dan mencakup seluruh objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam wilayah maupun bagian wilayah di suatu desa atau kelurahan.
- b. Pendaftaran Sporadik (sporadically registration), merupakan bentuk kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya yang dilakukan terhadap satu atau beberapa objek pendaftaran tanah yang terletak dalam wilayah atau bagian wilayah di suatu desa/kelurahan, baik secara individual maupun bersama-sama.

Persamaan antara pendaftaran tanah sporadik dan sistematis yaitu sama-sama memiliki output hasil berupa sertifikat tanah, namun terhadap perbedaan diantara cara pendaftaran tanah tersebut, meliputi; biaya, objek pendaftaran tanah, perbuatan hukum, inisiasi kegiatan, jumlah bidang tanah dan waktu pengumpulan data.

2. pendaftaran tanah pemeliharaan data (maintenance)

Pemeliharaan data dalam pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan atau kegiatan yang berkaitan dengan adaptasi data fisik dan yuridis serta komponen-komponen yang terkandung di dalamnya, serta perubahan-perubahan yang mungkin terjadi di kemudian hari.

- a. Data fisik adalah informasi yang menggambarkan denah, batas, dan luas suatu properti/tanah/bangunan yang didaftarkan serta memuat informasi tentang keberadaan bangunan atau bagian dari bangunan. Perubahan data fisik dimaksud berupa: pemecahan bidang tanah; pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah; penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

- b. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum suatu barang tidak bergerak yang didaftarkan, kepemilikan barang tidak bergerak, adanya hak dan kewajiban pihak ketiga terhadap barang tidak bergerak. Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud berupa: peralihan hak karena jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya; peralihan hak karena pewarisan; peralihan hak karena penggabungan, peleburan atau pemisahan perseroan atau koperasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; pembebanan Hak Tanggungan; peralihan Hak Tanggungan; hapusnya Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan; pembagian hak bersama; perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan; perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama; dan perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

B. Tujuan dan Asas-asas Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997, disebutkan bahwa pendaftaran tanah bertujuan:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan
2. perlindungan 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;
3. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
4. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Fungsi pencatatan tanah juga untuk memperoleh bukti-bukti yang meyakinkan mengenai keabsahan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah. Alat bukti yang dimaksud adalah surat keterangan berupa sertipikat yang memuat rincian berupa data fisik dan hukum. Dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dirumuskan bahwa: "Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Kelima asas ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Asas Sederhana, menekankan bahwa ketentuan dasar maupun prosedural harus mudah dipahami oleh semua pihak yang berkepentingan, terutama pemegang hak atas tanah;
2. Asas Aman, mengindikasikan bahwa pendaftaran tanah harus dilaksanakan dengan teliti dan cermat agar hasilnya memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri;
3. Asas Terjangkau, adalah prinsip yang memastikan bahwa pendaftaran tanah dapat diakses oleh semua pihak yang memerlukan;
4. Asas Mutakhir, memastikan adanya kelengkapan yang memadai untuk menyelaraskan pemeliharaan data yang mutakhir, memungkinkan pencatatan dan pendaftaran perubahan yang terjadi di masa depan;
5. Asas Terbuka, berarti semua proses pendaftaran harus dilakukan secara terbuka dan transparan. Asas ini berkaitan erat dengan asas mutakhir, di mana data di Kantor Pertanahan harus sesuai dengan keadaan di lapangan, memastikan keterbukaan antara data yang ada.

Selain asas-asas yang tercantum dalam PP No. 24 Tahun 1997, terdapat asas-asas lain yang juga penting dalam praktik pertanahan sehari-hari, yaitu:

1. Asas Hukum Peralihan Hak Atas Tanah

Asas ini dapat berbentuk memo plus yuris atau asas hukum itikad baik, yang secara lengkap dapat diartikan: "Orang tidak dapat mengalihkan hak yang melebihi hak yang

dimilikinya." Asas ini bertujuan untuk melindungi kepentingan pemegang hak yang sah dari tindakan pihak lain yang mengalihkan hak tersebut tanpa sepengetahuan pemiliknya. Jika terjadi peralihan hak oleh pihak yang tidak berwenang, maka peralihan tersebut akan batal dengan sendirinya. Tujuan utama asas ini adalah melindungi pemegang hak yang sebenarnya dari tindakan pengalihan hak tanpa sepengetahuan pemilik tanah yang sah. Asas ini umumnya digunakan oleh negara-negara yang menerapkan sistem publikasi negatif. Sedangkan asas hukum itikad baik berarti melindungi pihak yang bertindak dengan itikad baik dan memperoleh hak dari orang yang disangkanya sebagai pemegang hak yang sah. Pemegang hak yang sebenarnya hanya dapat menuntut haknya kembali jika dapat membuktikan bahwa pihak yang memperoleh hak tersebut tidak beritikad baik. Namun, seringkali sulit untuk membuktikan itikad baik seseorang, sehingga seseorang dapat kehilangan haknya jika hak tersebut dialihkan oleh pihak lain tanpa sepengetahuan pemilik yang sah.

2. Asas Publisitas (openbaarheid)

Asas ini adalah prinsip dalam sistem pendaftaran tanah, di mana pendaftaran tanah dicatat dalam daftar umum yang dapat diakses oleh publik. Tujuannya adalah agar masyarakat dapat memeriksa dan mengetahui hak serta tindakan hukum yang terkait dengan bidang tanah tersebut. Prinsip ini memastikan bahwa data atau informasi tersedia untuk umum, sehingga setiap orang dapat mengetahui hak dan tindakan hukum mengenai tanah melalui daftar umum dan lembaga pengumuman. Hal ini merupakan upaya untuk memberikan perlindungan hukum. Prinsip ini diterapkan sepenuhnya di beberapa negara Eropa. Namun, di Indonesia, penerapan asas publisitas dilakukan dengan sistem pembatasan, di mana hanya daftar nama yang tidak terbuka untuk umum dengan alasan melindungi privasi, kecuali oleh petugas yang berwenang, seperti dalam konteks penyelidikan kasus di pengadilan.

3. Asas Spesialitas

Asas ini menjelaskan bahwa dalam pendaftaran tanah harus ada kejelasan dalam identifikasi data yang berkaitan dengan objek, subjek, serta hubungan hukum. Identifikasi objek biasanya meliputi: letak, luas, dan batas bidang tanah. Identifikasi subjek biasanya mencakup nama, alamat, usia, dan lain-lain. Identifikasi kewenangan meliputi isi hak dan batasan penggunaan hak (kewajiban/larangan). Identifikasi objek dilakukan melalui pendekatan kadastral, dengan pembuatan peta skala besar, pengukuran, dan perhitungan sesuai dengan nilai tanah. Untuk mendapatkan kepastian mengenai batas-batasnya, pengukuran bidang tanah dilakukan setelah penetapan batas tanah melalui penerapan asas *Contradictoire Delimitatie* atau *Kontradiktur Delimitasi* untuk tanah hak; sedangkan untuk tanah negara, batas-batasnya ditentukan oleh negara. Data hasil pengukuran ini nantinya juga dapat digunakan sebagai bahan rekonstruksi batas jika batas-batas bidang tanah terkena dampak bencana alam seperti longsor.

C. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Sebelum diterbitkan sertifikat dalam program PTSL, maka status yuridis sebuah bidang tanah dapat dikelompokkan menjadi K1, K2, K3 dan K4. K1 artinya tanah tersebut statusnya clean dan clear sehingga dapat diterbitkan sertifikat. Adapun K2 artinya status tanah tersebut sengketa sehingga hanya dicatat dalam buku tanah. Sementara K3 artinya status subyek tanahnya belum memenuhi syarat sehingga hanya dicatat dalam daftar tanah, dan K4 artinya tanah tersebut sudah memiliki sertifikat namun perlu perbaikan informasi pada peta. Hanya untuk kriteria K1 saja yang bisa diterbitkan sertifikatnya. Apabila nanti status tanah yang masih K2, K3, K4 sudah dapat terpenuhi syaratnya, sertifikatnya bisa diberikan.

Jangka waktu dan target dari PTSL yang begitu cepat, sangat mungkin terjadi

kesalahan dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah dan jika hal ini terjadi maka sudah diatur dalam Pasal 35 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap bahwa tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat berladaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata, terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.

1. Syarat-syarat Pendaftaran Tanah

Persyaratan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Pengakuan/Penegasan Hak No. SK: 68.1/SK-62.71. UP/IX/2022:

- a. Bukti alas hak (wajib)
- b. Fotocopy Pajak Bumi dan Bangunan (wajib)
- c. Surat Permohonan Pengukuran
- d. Persil
- e. Akta Jual Beli
- f. Fotocopy Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan
- g. Fotocopy Surat Setoran Pajak/PPH
- h. Fotocopy KTP/Identitas Pemohon (wajib)
- i. Surat Permohonan Keringanan Biaya
- j. Surat Kuasa Permohonan
- k. Surat Keterangan Riwayat Tanah
- l. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah
- m. Akta Pembagian Hak Bersama
- n. Surat Bukti Perolehan Hak
- o. Surat Keterangan Serba Guna.

2. Tahapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Pelaksanaan PTSL dilaksanakan secara bertahap sesuai dengan Pasal 4 ayat (4) Peraturan Menteri ATR/Direktur BPN Nomor 6 Tahun 2018 yang memuat keterangan sebagai berikut:

a. Rencana

mengatur bahwa pelaksanaan PTSL dapat dilakukan melalui kegiatan PTSL atau gabungan kegiatan PTSL dan program lainnya dalam Pasal 5 ayat (1) Menteri ATR/Direktur BPN No.6 Tahun 2018 Telah, yaitu:

- a) Program Sertifikasi Lintas Industri.
- b) SM Program Otentikasi Massal Berbasis Komunitas.
- c) Program atau kegiatan otorisasi massal target reformasi pertanahan, konsolidasi tanah, dan redistribusi tanah untuk pemukiman kembali. atau
- d) Program atau kegiatan pengenalan massal lainnya, atau kombinasi dari beberapa/seluruh kegiatan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Undangan.

b. Penetapan lokasi

Sesuai Pasal 7 Ayat 1 dan 2 Peraturan Menteri ATR/Direktur BPN No. 6 Tahun 2018, Kepala Departemen Pertanahan menetapkan lokasi kegiatan PTSL di wilayah kerjanya. Penentuan lokasi dapat dilakukan dalam wilayah wilayah/kelurahan atau secara bertahap di sepanjang jalur. Lokasi akan ditentukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a) Berdasarkan ketersediaan anggaran PTSL khusus yang dialokasikan pada APBN/APBD, PNPB, CSR, atau sumber pendanaan PTSL lainnya.

- b) SM Preferensi akan diberikan pada lokasi di desa/kelurahan yang menjadi tempat berlangsungnya kegiatan PRONA/PRODA, dana desa, multisektor, SMS, CSR dan/atau program pendaftaran tanah skala besar. Sebaliknya, atau berdasarkan tersedianya cara yang halal berdasarkan Pasal Ketentuan Hukum PTSL satu desa/kelurahan dan
 - c) Memperhatikan kemampuan masing-masing personel kantor negara/pelaksana PTSL.
- c. Persiapan
- Pasal 9 Peraturan Menteri ATR/Direktur BPN Tahun 2018 Nomor 6 mengatur bahwa Sekretaris Negara melakukan persiapan pelaksanaan kegiatan PTSL dengan melakukan persiapan sebagai berikut:
- a) Sarana dan prasarana untuk melaksanakan kegiatan PTSL.
 - b) SM Personil;
 - c) Kebutuhan transportasi.
 - d) Koordinasi dengan pejabat pemerintah lainnya.dan
 - e) Alokasi dana.
- d. Pembentukan dan Penetapan Panitia Ajudikasi PTSL dan Satgas
- Berdasarkan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/Direktur BPN Nomor 6 Tahun 2018, Kepala Departemen Pertanahan menetapkan Panitia Ajudikasi PTSL . dan akan membentuk dan menunjuk satuan tugas, yang akan dibentuk dalam bentuk keputusan.Susunan Panitia Ajudikasi PTSL adalah sebagai berikut:
- a) Panitia ini diketuai dan dilayani oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan.
 - b) SM Wakil Presiden Bidang Fisika. Hal ini dipimpin oleh seorang pejabat dari Kantor Pertanahan, yang juga merupakan anggota dan berpengalaman dalam masalah infrastruktur pertanahan.
 - c) Wakil presiden yang membidangi hukum juga merupakan anggota, dan stafnya terdiri dari 4. staf kantor pertanahan yang berpengalaman dalam isu-isu terkait hukum pertanahan.
 - d) Sekretaris dipimpin oleh seorang pegawai kantor pertanahan.
 - e) Kepala desa/kecamatan setempat atau pamon desa/kelurahan yang ditunjuk olehnya. dan
 - f) Anggota Unsur Kantor Pertanahan, jika diperlukan.
- Kemudian, Pasal 14 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/Direktur BPN Nomor 6 Tahun 2018 mengatur tentang tugas Panitia Penetapan PTSL.
- a) Menyusun rencana kerja dan rencana PTSL.
 - b) Mengumpulkan data fisik dan dokumen asli dari seluruh properti di area terkait dan menerbitkan tanda terima untuk dokumen kepada pemegang hak atau agennya.
 - c) Membantu kelengkapan persyaratan bukti kepemilikan/penguasaan tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Perundang-undangan.
 - d) Verifikasi keakuratan formal data fisik dan hukum sebagai bukti kepemilikan atau pengelolaan tanah.
 - e) Publikasi data fisik dan hukum terhadap 4.444 properti yang tercatat.
 - f) Memfasilitasi penyelesaian sengketa antar pihak yang terkena dampak mengenai data yang disengketakan.
 - g) untuk memeriksa hasil pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam huruf (e) sebagai dasar pendaftaran hak atau usulan pemberian hak dan pendaftaran hak; jam akan menyampaikan laporan berkala dan menyampaikan hasil kegiatannya kepada kepala pemerintahan negara bagian.
 - h) Memantau pelaksanaan dan hasil kerja Satgas Fisik dan Satgas Hukum.
- Dalam melaksanakan tugas di atas, Badan Ajudikasi PTSL didukung oleh Satgas

Fisik, Satgas Hukum, dan Satgas Administrasi. Tugas Unit Khusus Fisik meliputi:

- a) Survei kadaster batas properti seperti ditunjukkan pada Gambar.
- b) Pengukuran dengan penunjukan pemilik properti atau wakilnya yang sah. Lakukan pemetaan daratan pada peta terdaftar tahun SM dan buat peta daratan.
- c) Tata cara dan input data dan informasi mengenai data fisik bidang tanah pada permohonan KPBU.
- d) Tanda tangani gambar dimensi dan dokumen terkait.
- e) Jika pihak ketiga melakukan pekerjaan survei dan pemetaan pada suatu bidang tanah, surveyor kadaster berlisensi akan menandatangani peta bidang tanah untuk persiapannya.
- f) Menyerahkan peta lokasi kepada Ketua Panitia Yudisial PTSL.

selain itu, Panitia Khusus Bidang Hukum mempunyai tugas sebagai berikut:

- a) Pemeriksaan dokumen yang membuktikan kepemilikan/pengendalian 4.444 properti.
- b) SM Periksa sejarah properti, tarik dokumen asli yang membuktikan kepemilikan atau kendali atas properti, dan serahkan tanda terima.
- c) Membuat daftar properti yang keputusannya telah diambil.
- d) Menyiapkan laporan berkala mengenai pelaksanaan pekerjaan.
- e) Menyiapkan pemberitahuan data hukum.
- f) Daftar banding dan penyelesaiannya.
- g) Menyiapkan data untuk pembuatan checklist dan validasi sertifikat. dan kegiatan PTSL ke dalam aplikasi KKP.

Sedangkan Satgas Administrasi berperan mendukung Direktur Eksekutif Panitia Pengambilan PTSL dalam melaksanakan tugasnya.

e. Penyuluhan

Konsultasi Konsultasi dilakukan oleh Departemen Pertanahan bekerjasama dengan Panitia Ajudikasi PTSL, Satgas Fisik, dan Satgas Hukum, paling sedikit mengeluarkan pernyataan sebagai berikut:

- a) Implementasi program PTSL menghasilkan manfaat bagi masyarakat, pemerintah, dan bangsa.
- b) SM PTSL Tahapan dan mekanisme kegiatan.
- c) Tanda-tanda batas harus dipasang dan dipasang pada setiap bidang tanah.
- d) Dokumen hukum yang perlu disiapkan.
- e) Jadwal Survei Tanah dan Pendataan Hukum oleh Satgas Fisik dan Satgas Hukum.
- f) Hasil akhir kegiatan program PTSL.
- g) Pendanaan yang bersumber dari pemerintah dan/atau sumber lain yang sah melalui kegiatan PTSL. jam Akibat hukum tidak terpenuhinya kewajiban dan tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada poin c dan d di atas.
- h) Hak untuk mengajukan keberatan atas hasil adjudikasi
- i) Biaya pajak akan ditanggung oleh peserta kegiatan PTSL.

f. Pendataan Fisik dan Pendataan Hukum.

Melakukan pengumpulan, pengolahan dan pemeliharaan data fisik dan hukum Penetapan dan pendaftaran hak atas tanah dengan menggunakan daftar periksa, lembaran kosong, peta dan daftar lainnya, serta mengisi atau melengkapi formulir permohonan KPBU. Kepala Kantor Pendaftaran Tanah harus memastikan bahwa data yang diperoleh dari kegiatan Pendaftaran Tanah yang sistematis dan lengkap sesuai dengan data elektronik permohonan KPBU. Pengumpulan data fisik meliputi survei dan pemetaan bidang tanah dengan menggunakan teknik survei dan pemetaan yang terdiri dari metode terestrial, fotogrametri, metode satelit, atau gabungan ketiga metode tersebut di atas. Dalam melaksanakan survei tanah, satgas fisik wajib menyimpan data atau keterangan masing-

masing pemilik atau pihak yang mempunyai hak atas tanah, paling sedikit berupa fotokopi KTP/kartu keluarga/surat keterangan penduduk seharusnya. Organisasi yang berwenang. Selain itu, pendataan hukum juga mencakup pengumpulan bukti-bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau keterangan yang berkaitan. Hal ini akan dilakukan oleh Satgas Hukum dan Pendata Hukum. Sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, bantuan akan diberikan melalui prosedur dan pembiayaan sesuai dengan .Pengumpulan data hukum dilakukan melalui kegiatan survei dan penelitian sejarah kepemilikan tanah sebagaimana ditentukan dalam Protokol Survei Data Hukum.

g. Penelusuran data hukum dalam rangka pembuktian hak

Pasal 22 Peraturan Menteri ATR/Direktur BPN Nomor 6 Tahun 2018 menjelaskan bahwa Panitia Penetapan PTSL akan melakukan penelusuran data hukum dalam rangka pembuktian hak. Apabila bukti kepemilikan atas tanah bersama tidak lengkap atau tidak ada sama sekali, melengkapinya dan membuktikannya dengan pernyataan tertulis oleh para pihak yang mempunyai itikad baik atas kepemilikan dan/atau penguasaan fisik atas tanah tersebut; Unsur itikad baik terletak pada tanah tersebut secara fisik dikelola, dipergunakan, dikembangkan dan dilestarikan secara turun temurun dalam jangka waktu tertentu dan/atau diperoleh dengan cara yang tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Selanjutnya itikad baik dibuktikan dengan pernyataan keputusan PTSL pemohon/peserta yang menyatakan: Tidak ada keberatan dari pihak lain mengenai kepemilikan.

sedang dalam sengketa;

- a) Kekayaan pemerintah, pemerintah daerah, atau perusahaan nasional/daerah. Atau
- b) Kawasan hutan.

h. Pengumuman data fisik dan yuridis beserta pengesahannya.

properti dipetakan menjadi properti Rangkuman data hukum yang disajikan dalam berita acara penelitian data hukum termasuk dalam daftar data hukum dan fisik properti. Untuk memenuhi asas keterbukaan dalam pembuktian kepemilikan tanah, data hukum dan fisik tanah serta peta tanah diungkapkan dengan menggunakan Formulir Keterbukaan Data Fisik dan Data Hukum (DI 201B) 14 Diterbitkan pada hari kalender. Kantor Komisi PTSL, Kantor Wilayah Hukum dan Kepala Desa/Wakil Kecamatan. Pihak yang berkepentingan mempunyai kesempatan untuk mengajukan keberatan atas pengungkapan data fisik dan hukum (DI 201B) selama periode pengungkapan. Setelah masa publikasi, data fisik dan data hukum akan disetujui oleh Panitia Ajudikasi PTSL. Panitia ini berbentuk Berita Persetujuan Acara (DI 202) untuk publikasi data fisik dan hukum.

i. Penyelesaian kegiatan pendaftaran tanah yang sistematis penuh

Penyelesaian kegiatan PTSL terdiri dari empat klaster antara lain:

- a) Klaster 1 yaitu tanah yang data fisik dan hukumnya memenuhi persyaratan untuk penerbitan sertifikat kepemilikan tanah.
- b) Klaster 2, yaitu bidang tanah yang data fisik dan hukumnya memenuhi 4. 4 syarat penerbitan sertifikat hak atas tanah, namun terdapat 4.4 tuntutan hukum yang menunggu keputusan di pengadilan dan/atau litigasi.
- c) Klaster 3, yaitu sertifikat hak atas tanah karena tidak mampu mencatat data fisik dan hukum serta pokok dan/atau pokok haknya tidak memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri ini diterbitkan. dan
- d) Cluster 4, yaitu benda dan subjek yang tidak terpetakan, terpetakan tetapi tidak memenuhi kondisi lapangan, atau ada perubahan data fisik, terdaftar dan mempunyai sertifikat hak atas tanah kartu registrasi Anda. Anda dapat memetakan tanah Anda dengan cara yang sistematis dan lengkap. Cluster 4 merupakan kegiatan pengembangan sistem pemetaan secara lengkap untuk bidang-bidang tanah dalam

satu wilayah administrasi.

j. Penegasan Konversi, Pengakuan Hak, dan Pemberian Hak

Apabila data fisik dan hukum tanah tersebut memenuhi persyaratan penerbitan sertifikat kepemilikan tanah berdasarkan (Klaster 1), maka Ketua Panitia Penetapan PTSL akan mengesahkannya berdasarkan Protokol. Data fisik dan hukum yang tercantum di atas:

- a) Untuk tanah yang bukti tertulisnya lengkap dan untuk tanah yang bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan atau keterangan saksi, pemegang hak yang terakhir Mengkonfirmasi perubahan nama.
- b) Keputusan untuk mengakui/meneguhkan kepemilikan atas tanah yang tidak ada bukti kepemilikannya tetapi kepemilikan fisiknya terbukti terus menerus selama 20 tahun termasuk pendahulunya.
- c) Hak atas tanah yang merupakan Tanah Negara dengan secara bersama-sama mengajukan usulan kepada Kepala Departemen Pertanahan dengan menggunakan Daftar Usulan Penggunaan Real Estate/Bangunan/Pemberian Hak Pakai (Sistematis) terlampir (DI 310) Merekomendasikan keputusan pemberian. Survei Data Hukum, Berita Acara DI 201B dan DI 201C.

3. Pembukuan Hak

Untuk mengukuhkan peralihan hak, mengakui hak dan menentukan keputusan pemberian hak, hak milik, hak guna bangunan, hak pakai dan/atau hibah, dicatatkan dalam daftar tanah yang bersangkutan. Saat mendaftarkan hak, pembatasan yang terkait dengan hak tersebut meliputi pembatasan pengalihan hak, pembatasan penggunaan lahan yang berkaitan dengan batas pantai, sungai, dll, dan penggunaan lahan pribadi di dalam kawasan lindung Pendaftaran Tanah ditandatangani oleh Ketua Panitia Pengambil Keputusan atas nama Direktur Pendaftaran Tanah.

a. Penerbitan Sertifikat hak atas tanah

Sertifikat hak milik atas tanah diterbitkan sebanyak 4. lembar atas hak milik, hak guna bangunan, hak guna dan sumbangan yang terdaftar dalam Pendaftaran Tanah dan memenuhi syarat sebagai bukti status hukum. Data hukum yang terdapat dalam sertifikat antara lain pembatasan peralihan hak, pembatasan penggunaan tanah yang berkaitan dengan batas pantai, atau pembatasan lainnya.

Surat-surat sebagai bukti hak-hak kuno yang mendasari pembukuan dicoret dengan tinta yang tidak membuat tulisan/tanda yang sudah ada menjadi tidak terbaca, atau mempunyai stempel atau huruf yang menunjukkan bahwa surat itu telah digunakan. Itu disimpan sebagai dokumen. Penandatanganan sertifikat hak atas tanah hasil pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan oleh Ketua Panitia Penetapan PTSL atas nama Direktur Departemen Pertanahan. Sertifikat hak atas tanah diserahkan kepada pemegang hak atau wakilnya yang sah dan sertifikat wakaf diserahkan kepada Nazir.

b. Pendokumentasian dan Penyerahan Hasil Kegiatan

Dalam Pasal 36 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPNN Pasal 36 (1) Peraturan Menteri ATR/Direktur BPN Nomor 6 Tahun 2018 menyebutkan bahwa Badan Ajudikasi PTSL melaksanakan pengumpulan, pengelompokan, pengolahan dan penyimpanan data PTSL, antara lain:

- a) Dokumen yang berisi data hukum yang terdiri atas identitas pemegang hak, dasar hak, berita acara yang dibuat oleh panitia, bukti pengumuman, berita acara pengesahan data fisik, data hukum dan keputusan pemberian hak.
- b) Dokumentasi data fisik: data pengukuran dan perhitungan hasil pengukuran, gambar pengukuran, peta properti dan surat pengukuran.
- c) Daftar periksa pendaftaran dan kepemilikan tanah
- d) Pendaftaran Tanah.

- e) Sertifikat hak milik tanah.
- f) Sertifikat Manajemen Keuangan.
- g) Data administrasi lainnya. Ketua panitia pengambil keputusan PTSL akan menyampaikan hasil kegiatan PTSL kepada Sekretaris Negara dan menerima data PTSL pada akhir kegiatan PTSL.
- o. Pelaporan
 - Laporan pelaksanaan kegiatan PTSL dibuat pada:
 - a) Permasalahan muncul ketika melakukan kegiatan PTSL.
 - b) PTSL selesai.

Laporan permasalahan pelaksanaan kegiatan PTSL disampaikan oleh Ketua Panitia Pengambilan PTSL kepada Direktur Kantor Pertanahan dengan tembusan kepada Direktur Biro Hukum Pertanian dan Direktur Kantor Wilayah BPN. Sedangkan pelaporan kapan PTSL selesai akan dilakukan secara bertahap dan berkala oleh Kepala Dinas Provinsi, Kepala Kanwil BPN.

KESIMPULAN

dalam PP No. 24 Tahun 1997 tersebut disebutkan dalam Pasal 1 ayat 1, bahwa: Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teraur, 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 membebaniya. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak. Kegiatan pendaftaran tanah ini dilaksanakan berdasarkan asas-asas pendaftaran tanah yaitu sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Tahapan pelaksanaan PTSL disebutkan dalam Pasal 4 ayat (4) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 yang

DAFTAR PUSTAKA

- Harsono, Boedi. 1999. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Edisi Revisi, Cetakan ke-8. Djambatan. Jakarta.
- Parlindungan, A. P. 1991. Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria. Mandar Maju. Bandung.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Siregar, Tampil Anshari. 2011. Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Bagan. Kelompok Studi Hukum dan Masyarakat Fakultas Hukum USU. Medan.
- Soerodjo Irawan, 2002, Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia, Arloka, Surabaya.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.