

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH DAN ALAS HAK SERTA PROGAM TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)

2.1 Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah

2.1.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur mulai dari pengukuran, perpetaan, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya serta pemberian surat-surat tanda bukti hak berupa Sertipikat, secara operasional didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah merupakan salah satu fungsi administrasi pertanahan yang menjadi pusat inti penggerak dari pengelolaan pertanahan secara keseluruhannya, berupa tugas administrasi hak guna menentukan status hukum tanah serta hak-hak lain yang membebaninya. Hanya saja perlu disadari bahwa keamanan penguasaan tanah, merupakan kenyataan yang tidak tergantung pada ada tidaknya dokumen tertulis kepemilikan untuk membuktikannya, meskipun jika mempunyai dokumen tersebut menyenangkan dan penting dalam jaminan perlindungan hukum.

Istilah pendaftaran tanah menurut A.P Parlindungan bahwa, Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin *Capistratum* yang berarti suatu capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi. Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah record (rekaman) pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan, dengan demikian *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi, dan juga sebagai

Continuous recording (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah. Pengertian *Cadastre* ini, tidak jauh berbeda dengan makna dari Pendaftaran Tanah dalam Hukum positif di Indonesia.⁹

Boedi Harsono menyebutkan pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.¹⁰

Serangkaian kegiatan pendaftaran tanah dari kegiatan pengumpulan data sampai dengan penyajian serta pemeliharaan data pada dasarnya merupakan kewajiban pemerintah, sedangkan penyelenggaraannya dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (sekarang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia) sebagai lembaga pemerintah yang mempunyai tugas di bidang pertanahan yang salah satu tugasnya adalah melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.¹¹

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan Sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. 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 bidang tanah dan satuan

⁹ A.P. Parlindungan. 2016. Pendaftaran Tanah di Indonesia. Bandung: Mandar Maju, halaman 19.

¹⁰ Boedi Harsono, halaman 72.

¹¹ I Gusti Nyoman Guntur, Pendaftaran Tanah (Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2014), halaman 10.

rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan ada tidaknya hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Perubahan tersebut seperti apa yang tercantum dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 Pasal 94 yaitu Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.

Pendaftaran tanah atau *land registration* tidak hanya mendaftarkan tanah secara fisik melainkan juga mendaftarkan hak atas tanah guna menentukan status hukum tanah serta hak-hak lain yang membebani. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*). Menurut Pasal 1 angka 9 PP 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 atau PP No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui :

- a. Pendaftaran secara sistematis, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan serentak meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah desa/kelurahan.
- b. Pendaftaran secara sporadik yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.¹²

¹² Ibid, Halaman 10.

2.1.2 Asas Pendaftaran Tanah

Dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir dan asas terbuka. Asas-asas pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 2 tersebut meliputi :

a. Asas Sederhana

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemeganghak atas tanah.

b. Asas Aman

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas Terjangkau

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

d. Asas Mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

e. Asas terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

2.1.3 Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah menurut S. Rowton Simpson¹³ segala sesuatu yang ingin dicapai dari pelaksanaan pendaftaran tanah dapat di bedakan dalam 2 (dua) tujuan untuk mencapainya, yaitu:

- 1) Tujuan yang bersifat fiskal, diantaranya di perlukan untuk perencanaan pembangunan dan perpajakan ;
- 2) Tujuan yang bersifat hukum antara lain untuk menjamin kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah.

Pendaftaran tanah dengan tujuan fiskal mempunyai fungsi yang berhubungan dengan kepentingan Negara yaitu untuk keperluan pemungutan pajak tanah, sedangkan tujuan pendaftarran tanah yang bersifat hukum menginginkan kepastian mengenai siapa pemegang hak milik atau hak-hak lain atas sebidang tanah, ini di pandang dari segi hukum. Selanjutnya Simpson mengemukakan agar kedua fungsi pendaftaran tanah tersebut di bedakan secara jelas. ¹⁴

Douglas J Whalan berpendapat bahwa pendaftaran tanah mempunyai 4 (empat) keuntungan, antara lain:

- 1) *Security and certainty or true*, artinya dengan pendaftaran tersebut terdapat adanya kebenaran dan kepastian dari hak tersebut baik dari peralihan haknya dan juga adanya suatu klaim dari orang lain;
- 2) Peniadaan dari keterlambatan dan pembiayaan yang berlebihan artinya dengan adanya pendaftaran tanah tersebut maka tidak perlu selalu di ulang dari awal setiap adanya peralihan haknya, apakah dia berhak atau tidak dan bagaimana rangkaian peralihan hak tersebut;

¹³ S. Simpson Rowton, Land and Registration, Canbridge University of London

¹⁴ I Gusti Nyoman Guntur, Pendaftaran Tanah (Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2014), halaman 17.

- 3) Penyederhanaan atas alas hak yang berkaitan, artinya dengan adanya pendaftaran tanah tersebut maka peralihan hak itu di sederhanakan dan segala proses akan dapat di permudah;
- 4) Ketelitian, artinya dengan adanya pendaftaran tanah, maka ketelitian sudah tidak diragukan lagi.¹⁵

Adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah inilah yang menjadi cita-cita dari pada pembentukan UUPA, sebagaimana dinyatakan di dalam Pasal 19 UUPA. Tujuan tersebut dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagai penyempurna dari Peraturan Pemerintah Nomor 1961 tetap dipertahankan. Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan secara lengkap bahwa tujuan pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi :

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sesuatu bidang tanah, satuan rumah susun dan 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 dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar; dan
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ini telah memperkaya ketentuan Pasal 19 UUPA, yaitu:

- a) Bahwa terbitnya Sertipikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum;
- b) Tersedianya data fisik dan data yuridis bidang- bidang tanah di kantor pertanahan. Oleh karena itu, kantor pertanahan haruslah

¹⁵ Muhammad Yamin Lubis, Jawaban-Jawaban atas Pertanyaan dalam Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria, Pusat Studi Hukum Agraria Fakultas Hukum USU, Medan, hlm. 64.

memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk suatu bidang¹⁶ tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan Negara dan juga bagi masyarakat sendiri informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan terkait tanah. Informasi tersebut dapat bersifat terbuka untuk umum, artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang bangunan yang ada.

- c) Untuk itu, suatu hal wajar perlunya tertib administrasi pertanahan.

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum pada huruf a merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Penyelenggaraan pendaftaran tanah juga dimaksudkan terciptanya pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftar. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Kemudian menurut Boedi Harsono mengatakan: UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan ketentuan-ketentuan yang tegas dan terinci mempunyai tujuan yang jelas yaitu hendak menjamin kepastian hak dan memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat, baik pihak yang mempunyai tanah maupun pihak yang melakukan perbuatan hukum mengenai tanah.

Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah tersebut di atas adalah :

- a) Kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah atau kepastian mengenai suatu subyek hak; dan
- b) Kepastian mengenai letak, batas dan luas bidang tanah atau kepastian mengenai obyek hak. Kepastian hukum hak atas tanah tersebut sangat penting dalam lalu lintas dan perekonomian hak-hak atas tanah karena dimasyarakat selalu timbul pertanyaan: Siapakah

¹⁶ I Gusti Nyoman Guntur, Pendaftaran Tanah (Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2014), halaman 20.

yang menjadi pemilik atau pemegang hak yang sebenarnya dan dimanakah letak, batas bidang tanah dan berapa luas bidang tanah. Tetapi hukum buatan manusia tidak dapat berjalan sendiri.

Berlakunya hukum selalu memerlukan perantara manusia, juga hukum yang mengatur pendaftaran tanah. Dengan demikian, meskipun sudah terdapat ketentuan-ketentuan hukum yang jelas mengatur mengenai pendaftaran tanah masih diperlukan adanya sikap dan partisipasi aktif masyarakat yang berkepentingan serta kesungguhan dari aparat dan pejabat pemerintah yang bertugas melaksanakannya.¹⁷

2.2 Tinjauan Tentang Alas Hak

2.2.1 Pengertian Alas Hak

Kepemilikan tanah secara sah pada umumnya dapat dibuktikan dengan Sertipikat tanah. Pada dasarnya suatu bidang tanah hanya memiliki satu Sertipikat tanah. Dengan kata lain tanah yang memiliki lebih dari satu Sertipikat tanah sudah dapat dipastikan bahwa hanya ada satu Sertipikat yang asli (sah secara hukum) dan yang lainnya adalah Sertipikat tanah yang palsu.¹⁸

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hak kepada pemilik tanah dengan menerbitkan Sertipikat untuk memberi rasa aman kepada pemilik tanah akan haknya pada tanah tersebut. Sertipikat tanah merupakan tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang terdapat didalamnya, sepanjang data-data tersebut sesuai dengan kebenarannya yang terdapat dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Kekuatan pembuktian Sertipikat tidak lepas dari alas hak untuk penerbitan Sertipikat tersebut.

¹⁷ Ibid, halaman 21.

¹⁸ Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto. 2018. *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Jakarta: Media Pressindo, halaman 141.

Menurut Pasal 1 ayat (20) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa “Sertipikat 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 dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.

Sertipikat tanah berbeda dengan buku tanah. Buku tanah merupakan dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik tanah yang tertera haknya, sedangkan Sertipikat tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang dibukukan dalam buku tanah yang berisi data fisik dan data yuridis yang diakui kebenarannya selama tidak ada yang membuktikan terbalik.¹⁹

Sesuai dengan ketentuan Pasal 23 UUPA yang berbunyi:

- (1) Hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebasannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Menurut pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa :

- (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara

¹⁹ Mukadir Iskandar Syah. 2019. Panduan Mengurus Sertipikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah. Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, halaman 51.

nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu (5) lima tahun sejak diterbitkannya Sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertipikat dan kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertipikat tersebut.²⁰

Meskipun kepemilikan tanah telah diatur sedemikian rupa, namun masih saja terdapat permasalahan dalam hal kepemilikan sebidang tanah, misalnya terhadap sebidang tanah yang sudah dikuasai oleh subjek hukum selama bertahun-tahun dan telah dilengkapi dengan Sertipikat terhadap tanah masih ada pihak luar yang menuntut hak atas tanah tersebut.

Sertipikat diserahkan kepada orang yang berhak dengan tujuan untuk mencegah agar orang lain tidak dapat menguasai hak tersebut. Sertipikat dijadikan syarat mutlak untuk pembuatan akte, maupun untuk pendaftaran buku tanah yang bersangkutan. Tanpa Sertipikat Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) dilarang membuat akte yang bersangkutan. Ditetapkan pula bahwa peralihan sesuatu hak harus disertai dengan peralihan Sertipikat yang bersangkutan.

Sertipikat ditulis mengenai jenis hak, pemegang hak, keterangan fisik mengenai tanah, beban di atas tanah, dan peristiwa hukum yang penting sehubungan tanah tersebut, semua keterangan tersebut itu diisi oleh pejabat yang berwenang, maka apa yang dapat dibaca dalam Sertipikat itu harus dianggap benar oleh peraturan perundangan dinyatakan sebagai bukti yang kuat.

²⁰ Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Sertipikat tanah yang telah diterbitkan mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 UUPA jika memenuhi kriteria-kriteria tertentu, yaitu :

- a. Sertipikat hak atas tanah diperoleh dengan itikad baik;
- b. Pemegang hak atas tanah harus menguasai secara nyata tanahnya.²¹

Menurut Urip Santoso, bahwa Sertipikat hak milik atas tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat bahkan mutlak jika telah memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut :

1. Sertipikat hak milik atas tanah tersebut diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
2. Bahwa tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik;
3. Bahwa tanah tersebut dikerjakan secara nyata;
4. Bahwa dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertipikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertipikat dan kepala kantor pertanahan kabupaten/ kota setempat maupun tidak mengajukan gugatan kepengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan Sertipikat.²²

2.2.2 Terjadinya Hak Atas Tanah

Kriteria-kriteria yang harus di penuhi agar Sertipikat hak milik atas tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat selain sebagaimana yang telah di uraikan di atas adalah bahwa dalam proses penerbitan Sertipikat tersebut harus melalui prosedur ketentuan peraturan perundang-perundangan yang berlaku. Ketentuan peraturan-peraturan perundangan yang di maksud yakni Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan

²¹ Boedi Harsono, Op Cit, halaman 223.

²² Urip Santoso I, Op. Cit, halaman 261.

Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Sebelum diterbitkan Sertipikat 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 sertipikat. Adapun K2 artinya status tanah tersebut sengketa sehingga hanya dicatat dalam daftar tanah. Sementara K3 artinya status subyek tanahnya belum memenuhi syarat sehingga hanya dicatat dalam daftar tanah, dan K4 artinya tanah tersebut sudah memiliki Sertipikat namun perlu perbaikan informasi pada peta. Hanya untuk kriteria K1 saja yang bisa diterbitkan Sertipikatnya. Apabila nanti status tanah yang masih K2 dan K3 sudah dapat terpenuhi syaratnya, Sertipikatnya bisa diberikan.

Pasal 31 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No.6 Tahun 2018 menyatakan “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.” Ayat 4 menyatakan bahwa penandatanganan Sertipikat hak atas tanah hasil pelaksanaan kegiatan PTSL dilaksanakan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan. Dan ayat 5 berbunyi “Sertipikat hak atas tanah diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya, dan Sertipikat wakaf diserahkan kepada nadzir”.

Jangka waktu dan target dari PTSL yang begitu cepat, sangat mungkin terjadi kesalahan dalam penerbitan Sertipikat 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 yaitu :

1. Dalam hal terdapat kesalahan administrasi dalam penerbitan Sertipikat hak atas tanah maka dilakukan perbaikan berdasarkan berita acara perbaikan kesalahan administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
2. Berita Acara Perbaikan Kesalahan Administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran XI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

2.3 Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

2.3.1 Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (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.²³

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

²³ Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.²⁴

Menurut Petunjuk Teknis Nomor 1/Juknis-100.HK.02.01/III/2020 Tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2020, yang menjadi objek PTSL adalah 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.²⁵ Objek tersebut meliputi bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan PTSL. Apabila lokasi yang ditetapkan sebagai objek PTSL terdapat tanah objek *landreform* yang tidak lagi memenuhi persyaratan, maka dengan sendirinya tanah tersebut dikeluarkan dari objek *landreform* dan pelaksanaan pendaftaran tanahnya dilakukan melalui mekanisme PTSL.

2.3.2 Pelaksaaan Kegiatan

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap bahwa ruang lingkup dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yaitu:

1. Penyelenggaraan PTSL;
2. Pelaksanaan Kegiatan PTSL;
3. Penyelesaian Kegiatan PTSL;
4. Pembiayaan.²⁶

²⁴ Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

²⁵ Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 1/100.HK.02.01/III Tahun 2020 Tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

²⁶ Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Program PTSL yang dilakukan secara serentak meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat, ini juga termasuk pemetaan seluruh obyek pendaftaran tanah yang sudah terdaftar yang bertujuan untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanahnya. Proses percepatan pelaksanaan PTSL dikenal istilah Ajudikasi.

Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan PTSL membentuk satuan organisasi yang disebut sebagai Panitia Ajudikasi PTSL. Hal ini diatur dalam Pasal 1 angka 16 yang berbunyi :“Panitia Ajudikasi PTSL adalah satuan organisasi yang dibentuk oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk melaksanakan pendaftaran tanah sistematis lengkap.”²⁷Kepala Kantor Pertanahan membentuk dan menetapkan Panitia Ajudikasi PTSL dan satgas, yang dituangkan dalam bentuk keputusan.

Panitia Ajudikasi PTSL, yaitu terdiri atas :

1. Ketua merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan;
2. Wakil Ketua bidang fisik merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan infrastruktur pertanahan;
3. Wakil Ketua bidang yuridis merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan hubungan hukum pertanahan;
4. Sekretaris yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan;
5. Kepala Desa/Kelurahan setempat atau Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya;
6. Anggota dari unsur Kantor Pertanahan, sesuai kebutuhan.²⁸

²⁷ Pasal 1 angka 16 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

²⁸ Pasal 12 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Panitia Ajudikasi PTSL, mempunyai tugas:

1. Menyiapkan rencana kerja dan jadwal kegiatan PTSL;
2. Mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya;
3. Memberikan asistensi terhadap kelengkapan persyaratan bukti kepemilikan/penguasaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
4. Memeriksa kebenaran formal data fisik dan data yuridis alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah;
5. Mengumumkan data fisik dan data yuridis bidang-bidang tanah yang sudah dikumpulkan;
6. Memfasilitasi penyelesaian sengketa antara pihak- pihak yang bersangkutan mengenai data yang disengketakan;
7. Mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud dalam huruf e, sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak serta pendaftaran hak;
8. Menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan kepada Kepala Kantor Pertanahan;
9. Melakukan supervisi pelaksanaan dan hasil pekerjaan satgas fisik dan satgas yuridis.²⁹

2.3.3 Pembiayaan

Pengaturan mengenai sumber pembiayaan Program PTSL ini terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yaitu :

²⁹ Pasal 14 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

1. Sumber pembiayaan PTSL dapat berasal dari :
 - a. Daftar Isian Program Anggaran (DIPA) Kementerian;
 - b. Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) Provinsi, Kabupaten/Kota;
 - c. *Corporate Social Responsibility* (CSR), Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, badan hukum swasta;
 - d. Dana masyarakat melalui Sertipikat Massal Swadaya (SMS) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - e. Penerimaan lain yang sah berupa hibah (grant), pinjaman (loan) badan hukum swasta atau bentuk lainnya melalui mekanisme Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Pendapatan Negara Bukan Pajak.
2. Sumber pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembiayaan PTSL dapat juga berasal dari kerjasama dengan pihak lain yang diperoleh dan digunakan serta dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Biaya PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dialokasikan juga untuk:
 - a. Pembayaran honorarium Panitia Ajudikasi PTSL, yang bukan merupakan anggota Satgas Fisik, Satgas Yuridis dan Satgas Administrasi;
 - b. Biaya mobilisasi/penugasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2).
4. Dalam hal anggaran sebagaimana dimaksud pada ayat tidak atau belum disediakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus dialokasikan melalui revisi anggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.³⁰

³⁰ Pasal 40 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

2.3.4 Dasar Hukum

Dasar hukum diselenggarakannya program PTSL berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
2. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4843) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 251, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5952);
3. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 61, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4846);
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Informasi Geospasial (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5214);
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);

6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 351, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5804);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6630);
9. Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 83);
10. Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 84);
11. Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia;
12. Instruksi Presiden Nomor 5 Tahun 2019 tentang Penghentian Pemberian Izin Baru dan Penyempurnaan Tata Kelola Hutan Alam Primer dan Lahan Gambut;
13. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 953);

14. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 28/PRT/M/2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 772);
16. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 501);
17. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 985);
18. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 986);
19. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2021 tentang Surveyor Berlisensi;
20. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pemberian Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah

Susun dan Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1202).

Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam peraturannya menyebutkan bahwa 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 dan 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.