

TATA CARA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 6 TAHUN 2018



Sumber gambar: surabaya.tribunnews.com

I. PENDAHULUAN

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan (SAP), yaitu Lampiran I.08, PSAP 07 Akuntansi Aset Tetap Paragraf 4 dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan aset tetap adalah aset berwujud yang mempunyai masa manfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan untuk digunakan, atau dimaksudkan untuk digunakan, dalam kegiatan pemerintah atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum. Kemudian, Paragraf 7 menguraikan yang termasuk aset tetap meliputi tanah, peralatan dan mesin, gedung dan bangunan, jalan, irigasi, dan jaringan, aset tetap lainnya, dan konstruksi dalam pengerjaan.

Tanah merupakan benda tidak bergerak.¹ Benda tidak bergerak karena sifatnya salah satunya yaitu tanah dan segala sesuatu yang melekat atau didirikan di atasnya, atau pohon-pohon dan tanaman-tanaman yang akarnya menancap dalam tanah atau buah-buahan di pohon yang belum dipetik, demikian juga barang-barang tambang.²

Dalam penguasaannya, tanah dapat diberikan beberapa jenis hak sebagaimana tercantum dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang terdiri dari: hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut-hasil hutan.

¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 506.

² Frieda Husni Hasbullah, S.H., M.H, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*, hal.43.

Dalam Pasal 20 UUPA dinyatakan bahwa hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Berdasarkan definisi ini bukan berarti bahwa hak milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, melainkan dimaksudkan untuk membedakan hak milik dengan hak-hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu. Sebagai bentuk pengakuan yang sah terhadap hak milik tersebut diterbitkanlah sebuah sertifikat hak milik (SHM).³

Sejalan dengan pernyataan tersebut, Pasal 49 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara menegaskan bahwa barang milik negara/daerah yang berupa tanah yang dikuasai Pemerintah Pusat/Daerah harus disertifikatkan atas nama pemerintah Republik Indonesia/pemerintah daerah yang bersangkutan.

Saat ini, aset Pemerintah Daerah berupa tanah banyak yang belum bersertifikat. Berdasarkan data yang diperoleh, tercatat bahwa Pemerintah Kota Bekasi memiliki jumlah aset sebanyak 2.000 bidang tanah. Dari jumlah tersebut, baru 480 bidang tanah yang sudah bersertifikat. Total, masih terdapat 1.520 bidang tanah yang belum memiliki sertifikat.⁴

Gubernur DKI Jakarta Anies Baswedan juga mengakui masih banyak tanah di Jakarta yang belum bersertifikat. Data Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) DKI Jakarta mencatat total keseluruhan aset lahan yang dimiliki Pemerintah Provinsi DKI saat ini mencapai 5.500 bidang lahan dengan nilai Rp284 triliun. Dari 5.500 bidang lahan tersebut, 2.700 sudah bersertifikat, sedangkan 2.800 belum. Wakil Kepala BPKAD Michael Rolandi menyatakan lahan-lahan yang belum bersertifikat nantinya akan disertifikatkan. Tujuannya, mencegah lahan tersebut diserobot pihak lain.⁵ Tahun 2018 dianggarkan Rp120 miliar untuk sertifikasi.⁶ Dalam upaya mensertifikatkan semua lahan, Pemprov DKI akan menggandeng Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN).⁷

Lebih lanjut, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Fery Mursidan Baldan menegaskan bahwa setiap tanah memiliki riwayat yang unik sehingga harus dipastikan status dan legalitasnya agar tidak menimbulkan sengketa

³ Wibowo Turnady, "Hak Milik", <https://www.jurnalhukum.com/hak-milik>, 16 Maret 2013.

⁴ Mikael Niman, "Ribuan Tanah Milik Pemkot Bekasi Belum Bersertifikat", <http://www.beritasatu.com>, 28 April 2017.

⁵ Alsadad Rudi, "2.800 Lahan Milik Pemprov DKI Belum Bersertifikat", Kompas.com, 22 Juli 2016.

⁶ "Tanah DKI Banyak yang Belum Bersertifikat" <https://www.jawapos.com>, 4 September 2018.

⁷ Alsadad Rudi, *loc.cit.*

pada saat akan dimanfaatkan. Oleh karena itu, tidak hanya tanah milik warga saja yang wajib disertifikasi, tetapi aset pemerintah daerah juga harus disertifikatkan.⁸

Dalam rangka memperoleh SHM tersebut, dilakukan pendaftaran tanah melalui BPN. Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hak atas tanah yang dimiliki masyarakat maupun pemerintah dalam upaya pengamanan serta manajemen aset.⁹

Kegiatan pendaftaran tanah ini menurut UUPA meliputi:

- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.¹⁰

Dalam melakukan proses pendaftaran tanah, pemerintah daerah dan masyarakat yang akan mendaftarkan tanah wajib membayar sejumlah biaya administrasi untuk kegiatan tersebut. Hal ini menjadi salah satu penyebab banyaknya tanah pemerintah daerah dan masyarakat yang belum didaftarkan (bersertifikat). Masyarakat berpendapat biaya yang dikeluarkan cukup besar dan birokrasinya juga panjang.¹¹

Untuk mengatasi permasalahan ini, Pemerintah mencanangkan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yaitu program pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan.¹²

Tujuan program PTSL ini adalah 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.¹³

Program PTSL menjadi salah satu program prioritas Pemerintah sejak tahun 2017 dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah

⁸ Erik Purnama Putra, "Menteri Agraria Dorong Pemda Sertifikasi Tanah", <https://www.republika.co.id>, 26 Maret 2015.

⁹ Ray Pratama Siadari, "Pengertian dan Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah" <http://raypratama.blogspot.com>, 12 Februari 2012.

¹⁰ UUPA Pasal 19 ayat (2).

¹¹ Hasan Kurniawan, "126 Juta Tanah di Indonesia Masih Belum Bersertifikat", <https://nasional.sindonews.com>, 21 September 2017.

¹² Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Pasal 1 Angka 2.

¹³ Permen ATR/Kepala BPN RI Nomor 6 Tahun 2018, Pasal 2 ayat (2).

diberikan target yang jelas untuk melakukan sertifikasi tanah di seluruh Indonesia. Target Pemerintah tahun 2017 adalah 5 juta bidang dengan realisasi sebanyak 5,2 juta bidang.¹⁴

Untuk tahun 2018, Pemerintah menargetkan sebanyak 7 juta bidang dan sampai dengan Oktober 2018 terdapat 6.192.875 bidang tanah yang bersertifikat.¹⁵ Kemudian tahun 2019, Pemerintah menetapkan target 9 juta bidang tanah yang akan diterbitkan sertifikatnya.¹⁶

Melalui program PTSL ini, Kementerian ATR/BPN diharapkan dapat mewujudkan target utama Presiden yakni pada tahun 2025 seluruh bidang tanah di Indonesia sudah terdaftar. Jumlah bidang tanah yang akan menjadi target hingga tahun 2025 adalah 126 juta bidang dan diharapkan selesai pada tahun 2023.¹⁷

Dalam rangka mewujudkan target tersebut, Presiden telah menerbitkan Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia (Inpres 2/2018). Di dalamnya, Presiden memberikan instruksi kepada Menteri ATR/BPN; Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan; Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat; Menteri Dalam Negeri; Menteri Badan Usaha Milik Negara; Menteri Keuangan; Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi; Kepala Kepolisian Republik Indonesia; Jaksa Agung Republik Indonesia; Kepala Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah; Kepala Lembaga Penerbangan dan Antariksa Nasional; Kepala Badan Informasi Geospasial; Para Gubernur; dan Para Bupati/Walikota untuk mengambil langkah-langkah yang diperlukan sesuai dengan tugas, fungsi, dan kewenangan masing-masing dalam rangka pelaksanaan percepatan Pendaftaran Tanah secara Sistematis Lengkap di seluruh wilayah Indonesia sebagai Gerakan Nasional dengan tujuan utama agar terwujudnya pendaftaran tanah secara lengkap di seluruh wilayah Indonesia dalam rangka mendukung Proyek Strategis Nasional.¹⁸

Dalam Diktum ketiga belas Inpres tersebut, kepada Kepala Daerah, yaitu Gubernur dan Bupati/ Walikota, Presiden menginstruksikan untuk mendukung

¹⁴“Menteri ATR/Kepala BPN: Masyarakat Senang Terima Sertipikat Tanah”, <https://www.atrbpn.go.id/Berita/Siaran-Pers/menteri-atrkepala-bpn-masyarakat-senang-terima-sertipikat-tanah-75162>.

¹⁵“Kaleidoskop 2018: Legalisasi dan Bagi-bagi Sertifikat Tanah”, <https://properti.kompas.com/read/2018/12/30/140000621/kaleidoskop-2018--legalisasi-dan-bagi-bagi-sertifikat-tanah->

¹⁶“Menteri ATR/Kepala BPN: Masyarakat Senang Terima Sertipikat Tanah”, *loc.cit.*

¹⁷ Thomas Mola, “Program Prioritas, Ini Target Jumlah Sertifikasi Tanah”, <http://kabar24.bisnis.com>, 23 Maret 2018.

¹⁸ Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia (Inpres 2/2018), Diktum Pertama.

pelaksanaan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan mengatur, menetapkan, dan/atau menganggarkan besaran biaya yang diperlukan dalam dokumen persiapan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa/Kelurahan berdasarkan kemampuan keuangan daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.¹⁹

Lebih lanjut, obyek PTSL sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/Kepala BPN) Nomor 6 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu, 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; bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan PTSL.²⁰

Sedangkan dalam Permen ATR tentang Percepatan PTSL sebelumnya, yaitu pasal 3 ayat (2) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 12 Tahun 2017, obyek PTSL disebutkan secara rinci yaitu meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali;

- a. baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak;
- b. baik merupakan tanah aset Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- c. tanah Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah;
- d. tanah desa;
- e. tanah Negara;
- f. tanah masyarakat hukum adat;
- g. kawasan hutan;
- h. tanah obyek landreform;
- i. tanah transmigrasi; dan
- j. bidang tanah lainnya.²¹

Sebagaimana dijelaskan di atas, salah satu faktor yang menghambat terpenuhinya target Pemerintah untuk pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia adalah besaran biaya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dirasa berat bagi masyarakat kurang mampu. Program PTSL ini dirasa sangat membantu masyarakat dan pihak-pihak lainnya yang kesulitan secara ekonomi untuk dapat menyertipikatkan

¹⁹ Ibid., Diktum ketiga belas.

²⁰ Permen ATR/Kepala BPN RI Nomor 6 Tahun 2018, Pasal 4 ayat (3).

²¹ Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Pasal 3 ayat (2).

tanahnya. Segala pembiayaan administrasi di kantor badan pertanahan nasional (BPN) untuk mekanisme sertifikasi seperti biaya ukur, biaya panitia pemeriksa tanah sampai biaya administrasi pendaftaran, di seluruh cabang di Indonesia biayanya dibayarkan dari APBN.²²

Sesuai Diktum ketiga belas Inpres 2/2018, beberapa pemerintah daerah telah mengeluarkan kebijakan untuk memberikan keringanan pembayaran biaya BPHTB bagi masyarakat peserta PTSL yang tidak mampu. Pemerintah Kabupaten Labuhanbatu Selatan misalnya, menerbitkan Perbup yang mengatur bahwa masyarakat peserta PTSL hanya membayar 75%, 50%, 25% bahkan tidak membayar sama sekali khusus untuk pendaftaran tanah yang pertama.²³ Kemudian, Pemerintah Kabupaten Jember menerbitkan Peraturan Bupati Nomor 52 Tahun 2017 yang menyatakan biaya persiapan untuk PTSL maksimal Rp150.000,00 per bidang tanah. Biaya tersebut digunakan untuk biaya materai, *fotocopy* berkas serta patok pembatas tanah.²⁴

Tulisan ini akan menjelaskan tentang sumber pembiayaan PTSL dan tahapan pelaksanaannya berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

II. PERMASALAHAN

1. Apa sumber pembiayaan PTSL?
2. Bagaimana tahapan pelaksanaan PTSL?

III. PEMBAHASAN

A. Sumber Pembiayaan PTSL

Berdasarkan Pasal 40 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diuraikan bahwa sumber pembiayaan PTSL dapat berasal dari:

1. Daftar Isian Program Anggaran (DIPA) Kementerian;
2. Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) Provinsi, Kabupaten/Kota;

²² Selfie Miftahul Jannah, "Alasan Jokowi Bagi Sertipikat Tanah Gratis" <https://finance.detik.com/properti>, 26 Maret 2018.

²³ Julius Marbun, "BPN Serahkan 1.000 Setipikat Program PTSL", <http://www.medanbisnisdaily.com/news>, 22 Maret 2018.

²⁴ "Diingatkan, Biaya PTSL Tidak Lebih Dari Rp150 Ribu", <http://www.balipost.com/news/2018/01/08/33761/Diingatkan,Biaya-PTSL-Tidak-Lebih...html>.

3. *Corporate Social Responsibility* (CSR), Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, badan hukum swasta;
4. Dana masyarakat melalui Sertipikat Massal Swadaya (SMS) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau
5. 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.

DIPA kegiatan PTSL dapat berada di Kantor Wilayah BPN Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, tergantung pada kondisi masing-masing wilayah.²⁵

APBD dan dana CSR merupakan alternatif pembiayaan pelaksanaan PTSL. Dalam rangka mengupayakan pembiayaan pensertipikatan tanah melalui APBD/CSR, para Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan melakukan koordinasi dengan pemerintah daerah setempat dan pimpinan BUMN/D. Apabila skema pembiayaan tersebut disepakati bersama, maka Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan melaporkan kepada Menteri Cq. Sekretaris Jenderal Kementerian ATR/BPN disertai naskah perjanjian hibah yang sudah ditandatangani para pihak.²⁶

Lebih lanjut, dalam Bagian V Angka 3 huruf c Petunjuk Teknis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Juknis Kemen ATR/BPN) Nomor 1069/3.1-100/IV/2018 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2018 diatur tentang Sertifikat Massal Swadaya (SMS) yaitu permohonan pendaftaran tanah yang diajukan mengelompok paling sedikit 10 (sepuluh) bidang dalam 1 (satu) satuan wilayah kelurahan, desa, atau nama lainnya dengan biaya berasal dari swadaya masyarakat.²⁷

Selain sumber pembiayaan di atas, pembiayaan PTSL juga dimungkinkan berasal dari kerjasama dengan pihak lain yang diperoleh dan digunakan serta dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.²⁸

Biaya PTSL tersebut dialokasikan untuk pembayaran honorarium Panitia Ajudikasi PTSL, yang bukan merupakan anggota Satgas Fisik, Satgas Yuridis dan Satgas Administrasi serta biaya mobilisasi/penugasan pegawai dari Kantor Wilayah

²⁵Juknis Kemen ATR/BPN Nomor 1069/3.1-100/IV/2018 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2018, Bagian V, angka 3 huruf a.

²⁶Ibid, Bagian V, angka 3 huruf b.

²⁷Ibid, Bagian V, angka 3 huruf c.

²⁸Permen ATR/Kepala BPN RI Nomor 6 Tahun 2018, Pasal 40 ayat (2).

BPN dan dari Kantor Pertanahan ke Kantor Pertanahan lain.²⁹ Dalam hal anggaran tidak atau belum disediakan, harus dialokasikan melalui revisi anggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.³⁰

B. Tahapan PTSL

Pelaksanaan PTSL dilakukan dengan tahapan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat (4) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018, dengan uraian sebagai berikut:

1. Perencanaan

Dalam Pasal 5 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 dinyatakan bahwa penyelenggaraan PTSL dapat dilaksanakan melalui kegiatan PTSL, atau gabungan dari kegiatan PTSL dengan program dan/atau kegiatan lain, yaitu:

- a. Program Sertifikasi Lintas Sektor;
- b. Program Sertifikasi massal swadaya masyarakat;
- c. Program atau kegiatan sertifikasi massal redistribusi tanah objek landreform, konsolidasi tanah, dan transmigrasi; atau
- d. Program atau kegiatan sertifikasi massal lainnya, atau gabungan dari beberapa/seluruh kegiatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.³¹

2. Penetapan lokasi

Berdasarkan Pasal 7 ayat (1) dan (2) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 disebutkan bahwa Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi kegiatan PTSL di wilayah kerjanya. Penetapan lokasi tersebut dapat dilakukan dalam satu wilayah desa/kelurahan atau secara bertahap dalam satu hamparan.

Penetapan lokasi dilakukan dengan ketentuan:³²

- a. berdasarkan ketersediaan anggaran khusus PTSL yang telah dialokasikan dalam APBN/APBD, PNBK, CSR atau sumber dana PTSL lainnya;
- b. diprioritaskan pada lokasi desa/kelurahan yang ada kegiatan PRONA/PRODA, dana desa, lintas sektor, SMS, CSR dan/atau program pendaftaran tanah massal

²⁹ Ibid, Pasal 40 ayat (3).

³⁰ Ibid, Pasal 40 ayat (4).

³¹ Ibid, Pasal 5.

³² Ibid, pasal 7 ayat (3).

lainnya, atau berdasarkan ketersediaan dana yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, untuk 1 (satu) desa/kelurahan PTSL; dan

- c. mempertimbangkan kemampuan sumber daya manusia/petugas pelaksana PTSL pada masing-masing Kantor Pertanahan.

3. Persiapan

Pasal 9 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan melakukan persiapan pelaksanaan kegiatan PTSL dengan menyiapkan:

- a. sarana dan prasarana pelaksanaan kegiatan PTSL;
- b. sumber daya manusia;
- c. kebutuhan transportasi;
- d. koordinasi dengan aparat pemerintah lainnya; dan
- e. alokasi anggaran

4. Pembentukan dan Penetapan Panitia Ajudikasi PTSL dan Satuan Tugas

Berdasarkan Pasal 11 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 dinyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan membentuk dan menetapkan Panitia Ajudikasi PTSL dan satgas, yang dituangkan dalam bentuk keputusan. Susunan Panitia Ajudikasi PTSL tersebut terdiri atas:

- a. Ketua Panitia merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan;
- b. Wakil Ketua bidang fisik merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan infrastruktur pertanahan;
- c. Wakil Ketua bidang yuridis merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan hubungan hukum pertanahan;
- d. Sekretaris, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan;
- e. Kepala Desa/Kelurahan setempat atau Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya; dan
- f. Anggota dari unsur Kantor Pertanahan, sesuai kebutuhan.³³

Kemudian, dalam Pasal 14 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 diatur tugas Panitia Ajudikasi PTSL, yaitu:

- a. menyiapkan rencana kerja dan jadwal kegiatan PTSL;

³³ Ibid, Pasal 12 ayat (1).

- b. 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;
- c. memberikan asistensi terhadap kelengkapan persyaratan bukti kepemilikan/penguasaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- d. memeriksa kebenaran formal data fisik dan data yuridis alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah;
- e. mengumumkan data fisik dan data yuridis bidang-bidang tanah yang sudah dikumpulkan;
- f. memfasilitasi penyelesaian sengketa antara pihak- pihak yang bersangkutan mengenai data yang disengketakan;
- g. mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud dalam huruf e, sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak serta pendaftaran hak;
- h. menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan kepada Kepala Kantor Pertanahan; dan
- i. melakukan supervisi pelaksanaan dan hasil pekerjaan Satgas Fisik dan Satgas Yuridis.

Dalam melaksanakan tugas di atas, panitia Ajudikasi PTSL dibantu oleh Satgas Fisik, Satgas Yuridis dan Satgas Administrasi.³⁴ Tugas Satgas Fisik, meliputi:

- a. pengukuran batas bidang tanah secara kadastral yang dituangkan pada Gambar Ukur, atas penunjukan pemilik tanah atau kuasanya;
- b. melaksanakan pemetaan bidang tanah pada Peta Pendaftaran dan membuat Peta Bidang Tanah;
- c. menjalankan prosedur dan memasukkan data dan informasi yang berkaitan dengan data fisik bidang tanah pada aplikasi KKP;
- d. menandatangani Gambar Ukur dan dokumen terkait;
- e. dalam hal pelaksana kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah oleh pihak ketiga, maka Surveyor Kadaster Berlisensi menandatangani peta bidang tanah untuk pembuatannya; dan
- f. menyampaikan peta bidang tanah kepada Ketua Panitia Ajudikasi PTSL.³⁵

³⁴ Ibid, Pasal 13 ayat (1).

³⁵ Ibid, Pasal 15 ayat (1).

Lebih lanjut, Satgas Yuridis memiliki tugas sebagai berikut:

- a. melakukan pemeriksaan dokumen bukti kepemilikan/penguasaan bidang tanah;
- b. memeriksa riwayat tanah dan menarik surat-surat bukti pemilikan atau penguasaan tanah yang asli dan memberikan tanda terima;
- c. membuat daftar bidang-bidang tanah yang telah diajudikasi;
- d. membuat laporan pelaksanaan pekerjaan secara berkala;
- e. menyiapkan pengumuman mengenai data yuridis;
- f. menginventarisasi sanggahan/keberatan dan penyelesaiannya;
- g. menyiapkan data untuk pembuatan daftar isian dan pemeriksaan sertipikat; dan menginput kegiatan PTSL ke dalam Aplikasi KKP.³⁶

Sedangkan tugas Satgas Administrasi adalah membantu pelaksanaan tugas Sekretaris Panitia Ajudikasi PTSL.³⁷

5. Penyuluhan

Penyuluhan dilakukan oleh Kantor Pertanahan beserta Panitia Ajudikasi PTSL, Satgas Fisik dan Satgas Yuridis dengan memberikan penjelasan paling sedikit mengenai:

- a. manfaat bagi masyarakat, pemerintah dan negara atas hasil pelaksanaan program PTSL;
- b. tahapan dan mekanisme kegiatan PTSL;
- c. penetapan dan pemasangan tanda batas masing-masing bidang tanah;
- d. dokumen yuridis yang perlu disiapkan;
- e. jadwal pengukuran bidang tanah dan pengumpulan data yuridis oleh Satgas Fisik dan Satgas Yuridis;
- f. hasil akhir kegiatan program PTSL;
- g. pembiayaan yang disediakan oleh Pemerintah dan/atau sumber lain yang sah melalui kegiatan PTSL;
- h. akibat hukum yang terjadi apabila kewajiban dan tanggung jawab dimaksud pada huruf c dan d di atas tidak dipenuhi;
- i. hak untuk mengajukan keberatan atas hasil adjudikasi yang diumumkan selama jangka waktu pengumuman; dan

³⁶ Ibid, Pasal 15 ayat (2).

³⁷ Ibid, Pasal 15 ayat (3).

j. biaya-biaya dan/atau pajak yang akan ditanggung oleh peserta kegiatan PTSL.³⁸

6. Pengumpulan Data Fisik dan Pengumpulan Data Yuridis

Pelaksanaan pengumpulan, pengolahan dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis penetapan hak dan pendaftaran tanah menggunakan daftar isian, blanko, peta dan daftar lainnya serta isian atau entri yang ada dalam aplikasi KKP. Kepala Kantor Pertanahan harus memastikan kesesuaian data yang dihasilkan dari kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan data elektronik dalam aplikasi KKP tersebut.³⁹

Pengumpulan Data Fisik dilaksanakan melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dengan menggunakan teknologi survei dan pemetaan yang terdiri dari metode terestris, metode fotogrametris, metode satelit, atau metode kombinasi dari ketiga metode dimaksud.⁴⁰

Dalam melaksanakan pengukuran bidang tanah, Satgas Fisik harus mengetahui data atau informasi tentang masing-masing pemilik atau pihak yang berhak atas tanahnya, paling sedikit berupa fotokopi KTP/Kartu Keluarga/Surat Keterangan kependudukan dari instansi yang berwenang.⁴¹

Selanjutnya, pengumpulan data yuridis meliputi pengumpulan alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan, yang dilakukan oleh Satgas Yuridis dan dapat dibantu oleh Pengumpul Data Yuridis melalui tata cara dan pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁴²

Pengumpulan data yuridis tersebut dilaksanakan melalui kegiatan pengumpulan dan pemeriksaan riwayat kepemilikan tanah yang dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis.⁴³

7. Penelitian Data Yuridis untuk Pembuktian Hak

Dalam Pasal 22 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 diuraikan bahwa untuk keperluan pembuktian hak, Panitia adjudikasi PTSL melakukan penelitian data yuridis. Dalam hal bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau tidak ada sama sekali maka dapat dilengkapi dan dibuktikan dengan

³⁸ Ibid, Pasal 16 ayat (1) dan (2).

³⁹ Ibid, Pasal 17 ayat (1) dan (2).

⁴⁰ Ibid, Pasal 19 ayat (1) s.d (3).

⁴¹ Ibid, Pasal 19 ayat (4).

⁴² Ibid, Pasal 20 ayat (1) s.d. (3).

⁴³ Ibid, Pasal 21 ayat (1).

surat pernyataan tertulis tentang kepemilikan dan/atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik oleh yang bersangkutan. Unsur itikad baik terdiri dari kenyataan secara fisik menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah secara turun temurun dalam waktu tertentu dan/atau memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.

Lebih lanjut, itikad baik tersebut dibuktikan dengan pernyataan pemohon/peserta Ajudikasi PTSL yang menyatakan:

- a. tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa; dan
- b. tidak termasuk atau bukan merupakan:
 - (1) aset Pemerintah, Pemerintah Daerah, atau Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah; atau
 - (2) Kawasan Hutan.⁴⁴

8. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis serta Pengesahannya

Rekapitulasi data yuridis yang sudah dituangkan di dalam Risalah Penelitian Data Yuridis mengenai bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan dalam peta bidang-bidang tanah, dimasukkan dalam Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah. Untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian kepemilikan tanah, data yuridis dan data fisik bidang tanah dan peta bidang-bidang tanah diumumkan dengan menggunakan formulir Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201B) selama 14 (empat belas) hari kalender di Kantor Panitia Ajudikasi PTSL dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan.⁴⁵

Pihak yang berkepentingan diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan mengenai Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201B) selama jangka waktu pengumuman. Setelah masa pengumuman berakhir, data fisik dan data yuridis disahkan oleh Panitia Ajudikasi PTSL yang dibuat dalam bentuk Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 202).⁴⁶

9. Penyelesaian Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Penyelesaian kegiatan PTSL terdiri atas 4 (empat) kluster, meliputi:

- a. Kluster 1, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah;

⁴⁴ Ibid, Pasal 22 ayat (1) s.d. (4).

⁴⁵ Ibid, Pasal 24 ayat (1) dan (2).

⁴⁶ Ibid, Pasal 24 ayat (3) s.d. (4).

- b. Kluster 2, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanahnya namun terdapat perkara di Pengadilan dan/atau sengketa;
- c. Kluster 3, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah karena subjek dan/atau objek haknya belum memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri ini; dan
- d. Kluster 4, yaitu bidang tanah yang objek dan subjeknya sudah terdaftar dan sudah bersertipikat Hak atas Tanah, baik yang belum dipetakan maupun yang sudah dipetakan namun tidak sesuai dengan kondisi lapangan atau terdapat perubahan data fisik, wajib dilakukan pemetaannya ke dalam Peta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Kluster 4 merupakan kegiatan dalam rangka pembangunan sistem pemetaan bidang tanah dalam satu kesatuan wilayah administrasi desa/kelurahan secara lengkap.⁴⁷

10. Penegasan Konversi, Pengakuan Hak, dan Pemberian Hak

Dalam hal bidang tanah data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah (Kluster 1), maka berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis, maka Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menindaklanjuti dengan:

- a. menegaskan konversi menjadi Hak Milik atas nama pemegang hak yang terakhir, untuk bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan.
- b. menetapkan pengakuan/penegasan sebagai Hak Milik, untuk bidang tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan dengan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 (dua puluh) tahun secara terus menerus termasuk pendahulu-pendahulunya.
- c. mengusulkan keputusan pemberian hak, untuk bidang tanah yang merupakan tanah Negara dengan mengusulkan secara kolektif kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan menggunakan Daftar Usulan Pemberian Hak Milik/Guna

⁴⁷ Ibid, Pasal 25.

Bangunan/Pakai (Sistematik) (DI 310) dan dilampiri dengan Risalah Penelitian Data Yuridis, DI 201B dan DI 201C.⁴⁸

11. Pembukuan Hak

Untuk Penegasan Konversi, Pengakuan hak dan Penetapan Keputusan Pemberian Hak, maka dibukukan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai dan/atau wakaf dalam buku tanah yang bersangkutan. Dalam pembukuan hak tersebut, pembatasan-pembatasan yang bersangkutan dengan hak tersebut termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai, sungai dan lain-lain, juga pembatasan penggunaan tanah hak dalam kawasan lindung. Penandatanganan Buku Tanah dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan.⁴⁹

12. Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah

Atas Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan wakaf yang sudah didaftar dalam buku tanah dan memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya, diterbitkan sertipikat hak atas tanah.⁵⁰

Data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat tersebut meliputi pembatasan-pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai atau pembatasan lainnya. Dokumen alat bukti hak lama yang menjadi dasar pembukuan dicoret silang dengan tinta dengan tidak menyebabkan tidak terbacanya tulisan/tanda yang ada atau diberi teraan berupa cap atau tulisan yang menyatakan bahwa dokumen itu sudah dipergunakan untuk pembukuan hak, sebelum disimpan sebagai warkah.⁵¹

Penandatanganan sertipikat hak atas tanah hasil pelaksanaan kegiatan PTSL dilaksanakan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan. Sertipikat hak atas tanah diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya, dan Sertipikat wakaf diserahkan kepada nadzir.⁵²

⁴⁸ Ibid, Pasal 26.

⁴⁹ Ibid, Pasal 28 ayat (1) s.d. (3).

⁵⁰ Ibid, Pasal 31 ayat (1).

⁵¹ Ibid, Pasal 31 ayat (2) dan (3).

⁵² Ibid, Pasal 31 ayat (4) dan (5).

13. Pendokumentasian dan Penyerahan Hasil Kegiatan

Dalam Pasal 36 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 dinyatakan bahwa Panitia Ajudikasi PTSL melakukan pengumpulan, pengelompokan, pengolahan, dan penyimpanan data PTSL, yang meliputi:

- a. dokumen data yuridis yang terdiri dari identitas pemegang hak, alas hak, berita acara yang dibuat panitia, bukti pengumuman, Berita Acara Pengesahan data fisik dan data yuridis dan surat keputusan pemberian hak;
- b. dokumen data fisik: data pengukuran dan perhitungan hasil pengukuran, gambar ukur, peta bidang tanah, dan surat ukur;
- c. daftar isian pendaftaran tanah dan hak atas tanah;
- d. buku tanah;
- e. sertifikat Hak atas Tanah;
- f. bukti-bukti administrasi keuangan; dan
- g. data administrasi lainnya.

Ketua Panitia Ajudikasi PTSL kemudian menyerahkan hasil pelaksanaan kegiatan PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan pada akhir kegiatan PTSL dan disertai dengan data PTSL.⁵³

14. Pelaporan

Pelaporan pelaksanaan kegiatan PTSL dilaksanakan pada saat:

- a. terjadi permasalahan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL; dan
- b. PTSL selesai dilaksanakan.⁵⁴

Pelaporan pada saat terjadi permasalahan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan tembusan Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan dan Kepala Kantor Wilayah BPN. Sedangkan pelaporan pada saat PTSL selesai dilaksanakan dilakukan secara berjenjang dan berkala dari Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN, dan Menteri.⁵⁵

⁵³ Ibid, Pasal 37 ayat (1).

⁵⁴ Ibid, Pasal 39 ayat (1).

⁵⁵ Ibid, Pasal 39 ayat (2) dan (3).

IV. PENUTUP

1. Sumber pembiayaan PTSL diatur dalam Pasal 40 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018, yaitu 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; atau
 - 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. Tahapan pelaksanaan PTSL disebutkan dalam Pasal 4 ayat (4) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 yang meliputi:
 - a. Perencanaan;
 - b. penetapan lokasi;
 - c. persiapan;
 - d. pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas;
 - e. penyuluhan;
 - f. pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis;
 - g. penelitian data yuridis untuk pembuktian hak;
 - h. pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya;
 - i. penerbitan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak;
 - j. pembukuan hak;
 - k. penerbitan sertipikat hak atas tanah;
 - l. pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan; dan
 - m. pelaporan.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundangan-Undangan

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan (SAP)

Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia

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

Internet

<https://www.bpn.go.id/Berita/Narasi-Tunggal/program-pts1-pastikan-penyelesaian-sertifikasi-tanah-akan-sesuai-target-75155>

<https://www.bpn.go.id/BERITA/Siaran-Pers/menteri-atrbpn-masyarakat-senang-terima-sertipikat-tanah-75162>

<http://raypratama.blogspot.com/2012/02/pengertian-dan-fungsi-sertifikat-hak.html>

<http://viswandro11.blogspot.com/2014/01/sertifikat-tanah-atau-sertipikat-tanah.html>

<https://finance.detik.com/properti/d-3937118/alasan-jokowi-bagi-sertifikat-tanah-gratis>

<https://finance.detik.com/properti/d-3936871/ini-lho-tutorial-bikin-sertifikat-tanah>

<https://finance.detik.com/properti/d-3993338/strategi-jokowi-agar-penguasaan-lahan-lebih-merata-di-indonesia>

<https://finance.detik.com/properti/d-4017696/kejar-target-7-juta-sertifikat-tanah-ini-alasan-jokowi>

<https://tommizhuo.wordpress.com/2015/02/13/hukum-perdata-hukum-benda-macam-macam-benda-asas-asas-kebendaan/>

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/c14712/mengenai-benda-bergerak-dan-benda-tidak-bergerak>

<https://www.jurnalhukum.com/hak-milik/>

<https://setyopujiwidodo.wordpress.com/2013/07/23/buku-ii-kuhperdata-tentang-hukum-benda/>

<https://www.atrbpn.go.id/Beranda/tingkatkan-pts1-kementerian-atrbpn-bagikan-sertipikat-di-kota-bekasi-74984>

http://www.medanbisnisdaily.com/news/online/read/2018/03/22/29953/bpn_serahkan_1000_sertifikat_program_ptsl/

<http://kabar24.bisnis.com/read/20180323/15/753705/javascript>

<https://www.murianews.com/amp/2017/11/13/131117/bingung-ptsl-berbayar-atau-tidak-begini-penjelasan-kepala-kantor-pertanahan-jepara.html>

<http://www.balipost.com/news/2018/01/08/33761/Diingatkan,Biaya-PTSL-Tidak-Lebih.....html>

<http://dakta.com/news/11192/bpn-bantah-program-ptsl-bebas-biaya>

Penulis :

Tim UJDIH BPK Perwakilan Provinsi Sumatera Utara.

Disclaimer :

Seluruh Informasi yang disediakan dalam Tulisan Hukum adalah bersifat umum dan disediakan untuk tujuan pemberian informasi hukum semata dan bukan merupakan pendapat instansi.