

**ANALISIS HUKUM PELAKSANAAN PERATURAN MENTERI
AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN
NASIONAL NOMOR 6 TAHUN 2018 TENTANG PENDATARAN
TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KANTOR
PERTANAHAN KOTA MEDAN**

TESIS

Oleh:

**SUCI RAHMADANI
NPM. 211803008**



**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MEDA AREA
MEDAN
2023**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 6/7/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)6/7/23

**ANALISIS HUKUM PELAKSANAAN PERATURAN MENTERI
AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN
NASIONAL NOMOR 6 TAHUN 2018 TENTANG PENDATARAN
TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KANTOR
PERTANAHAN KOTA MEDAN**

TESIS

Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum
pada Pascasarjana Universitas Medan Area

Oleh:

**SUCI RAHMADANI
NPM. 211803008**

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MEDA AREA
MEDAN
2023**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 6/7/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)6/7/23

**UNIVERSITAS MEDAN AREA
PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER HUKUM**

HALAMAN PENGESAHAN

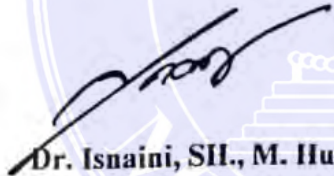
JUDUL : Analisis Hukum Pelaksanaan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Medan


NAMA : SUCI RAHMADANI
NPM : 211803008
PROGRAM STUDI : MAGISTER ILMU HUKUM

Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. Isnaini, SH., M. Hum.


Dr. M. Ridha Haykal Amal, SH, MH

Ketua Program Studi
Magister Hukum

Direktur


Dr. Wengudus Frensh., SH., MH


Prof. Dr. Ir. Retno Astuti Kuswardani., MS

Telah diuji pada Tanggal 04 April 2023

Nama : SUCI RAHMADANI

NPM : 211803008



Panitia Penguji Tesis :

Ketua : Dr. Taufik Siregar, SH., M.Hum.

Sekretaris : Dr. M. Citra Ramadhan, SH., MH.

Pembimbing I : Dr. Isnaini, SH., M. Hum.

Pembimbing II : Dr. M. Ridha Haykal Amal, SH, MH.

Penguji Tamu : Dr. Dayat Limbong, SH, M. Hum

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Suci Rahmadani

NIM : 211803008

Program Studi : Magister Hukum

Judul : Analisis Hukum Pelaksanaan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Medan

Dengan ini menyatakan hal-hal berikut:

1. Bahwa tesis yang saya tulis ini bukan merupakan jiplakan dari tesis atau karya ilmiah orang lain.
2. Apabila terbukti dikemudian hari ternyata tesis ini adalah jiplakan, maka segala akibat hukum yang timbul akan menjadi tanggung saya sepenuhnya.

Demikian pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya secara sehat tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Medan, 06 April 2023

Yang Menyatakan,


FC2CAKX409622849
Suci Rahmadani
NPM. 211803008

HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TESIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Suci rahmadani
NPM : 211803008
Program Studi : Magister Ilmu Hukum
Fakultas : Pascasarjana
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area **Hak Bebas Royalti Non eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

Analisis Hukum Pelaksanaan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Medan.

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non eksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/ pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di Medan
Pada tanggal 06 April 2023
Yang menyatakan



Suci Rahmadani

ABSTRAK

ANALISIS HUKUM PELAKSANAAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 6 TAHUN 2018 TENTANG PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN

Nama : Suci Rahmadani
NPM : 211803008
Program : Magister Ilmu Hukum
Pembimbing I : Dr. Isnaini, S.H., M.Hum
Pembimbing II : Dr. M. Ridha Haykal Amal, SH, MH

Di wilayah Kota Medan masih banyak bidang tanah yang belum bersertipikat. Hal ini dapat dilihat dari jumlah bidang tanah yang terpetakan lebih banyak daripada jumlah bidang yang sudah bersertipikat. Untuk Kementerian ATR/BPN melaksanakan percepatan pendaftaran tanah melalui program PTSL agar semua bidang tanah yang ada di Indonesia khususnya di Kota Medan semua terpetakan dan tersertifikasi. Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah masyarakat. Dalam pelaksanaannya pasti terdapat kendala yang menghambat proses pelaksanaannya.

Permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini diantaranya, pengaturan hukum mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Indonesia, mekanisme Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kota Medan, beserta kendala dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kota Medan.

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum empiris yang bersifat deskriptif analisis. Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Penelitian ini menghimpun data primer yang diperoleh dengan menggunakan penelitian lapangan dan data sekunder yang diperoleh dengan menggunakan penelitian kepustakaan yang selanjutnya kedua data tersebut dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan PTSL diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Pelaksanaan PTSL di Kota Medan sudah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 dan juga pelaksanaannya sesuai dengan Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 1/Juknis/-100.HK.02.01/I/2022 tanggal 26 Januari 2022. Pelaksanaan PTSL di Kantor Pertanahan Kota Medan mengalami kendala diantaranya, kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya sertipikat tanah, ketidaklengkapan syarat dan surat tanah sesuai dengan riwayat perolehannya dari peserta PTSL, keberatan masyarakat terkait pembayaran BPHTB, dan adanya tanah absentee dan tanah Terlantar. Berbagai kendala tersebut membuat pelaksanaan kegiatan PTSL menjadi terhambat untuk diselesaikan sesuai dengan target waktu yang telah ditentukan.

Kata Kunci: Kendala, Mekanisme, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

ABSTRACT

LEGAL ANALYSIS OF IMPLEMENTING REGULATION OF THE MINISTER OF AGRARIA AND SPATIAL PLANNING/ HEAD OF THE NATIONAL LAND AGENCY OF THE REPUBLIC OF INDONESIA NUMBER 6 OF 2018 REGARDING COMPLETE SYSTEMATIC LAND REGISTRATION AT THE MEDAN CITY LAND OFFICE

Nama : Suci Rahmadani
NPM : 211803008
Program : Magister Ilmu Hukum
Advisor I : Dr. Isnaini, S.H., M.Hum
Advisor II : Dr. M. Ridha Haykal Amal, SH, MH

In the Medan City area there are still many parcels of land that have not been certified. This can be seen from the number of plots of land that have been mapped more than the number of parcels that have been certified. For the ATR/BPN Ministry to accelerate land registration through the PTSL program so that all existing land parcels in Indonesia, especially in the city of Medan, are all mapped and certified. This aims to provide legal certainty and legal protection of community land rights. In its implementation, there must be constraints that hinder the implementation process.

The issues to be studied include the legal arrangements regarding Complete Systematic Land Registration in Indonesia, the mechanism for implementing Complete Systematic Land Registration at the Medan City Land Office, as well as constraints in implementing Complete Systematic Land Registration at the Medan City Land Office.

This study uses empirical legal research that is descriptive analysis. The approach used in this study is a statutory approach and a conceptual approach. This research collects primary data obtained using field research and secondary data obtained using library research, which is then analyzed qualitatively.

The results of this study indicate that the implementation of PTSL is regulated in the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 6 of 2018 concerning Complete Systematic Land Registration. The implementation of PTSL in Medan City is based on the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 6 of 2018 and also its implementation is in accordance with the Complete Systematic Land Registration Technical Guidelines Number 1/Juknis/-100.HK.02.01/I/2022 January 26, 2022. The implementation of PTSL at the Medan City Land Office experienced obstacles and obstacles including, Lack of Public Awareness of the Importance of Land Certificates, Incomplete requirements and land certificates in accordance with the history of their acquisition from PTSL Participants, Community Objections Regarding BPHTB Payments, Absentee Land and Land Displaced. These various constraints hampered the implementation of PTSL activities to be completed in accordance with a predetermined target time.

Keywords: *Constraints, Mechanisms, Complete Systematic Land Registration*

RIWAYAT HIDUP



Suci Rahmadani, lahir di Kota Medan, pada bersaudara, yang merupakan buah kasih dari Bapak Sumiadi dan Ibu Elpiana.

Penulis pertama sekali menempuh pendidikan pada usia 6 tahun di Sekolah Dasar Negeri Nomor 067245 Kota Medan pada tahun 1996 dan selesai pada tahun 2002, pada tahun yang sama melanjutkan pendidikan ke SLTP Negeri 1 Medan dan selesai pada tahun 2005.

Kemudian melanjutkan ke SMA Negeri 15 Medan dan selesai pada tahun 2008. Pada tahun 2008 melanjutkan kuliah di Universitas Sumatera Utara pada Program Studi Agribisnis Fakultas Pertanian dan tamat tahun 2012.

Penulis pada tahun 2013 selesai wisuda, melamar kerja di perusahaan PT. Yakult Indonesia Persada di Kota Medan selama tiga bulan. Lalu Penulis lulus mengikuti seleksi CPNS di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional pada tahun 2013. Pada Tahun 2014 penulis diangkat sebagai Pegawai Negeri Sipil dan ditempatkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat sampai tahun 2019. Kemudian tahun 2019 Penulis bertugas di Kantor Pertanahan Kabupaten Karo. Selanjutnya pada tahun 2020 sampai sekarang penulis bertugas di Kantor Pertanahan Kota Medan.

Penulis menikah pada bulan April 2016 dengan seorang Pria bernama Gunawan Syahputra dan dikaruniai dua anak yaitu Qadisah Taqiyya Gunawan dan Aishwa Atqiya Gunawan. Pada Tahun 2021 Penulis melanjutkan kuliah di Magister Hukum Universitas Medan Area dan selesai pada tahun 2023 dengan judul Tesis: **“Analisis Hukum Pelaksanaan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Medan”**. Demikian sekilas mengenai Riwayat Hidup Penulis, terimakasih.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, yang telah melimpahkan berkah dan karunia-Nya, sehingga penulis mampu menyelesaikan tesis ini. Tesis ini berjudul **“Analisis Hukum Pelaksanaan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Medan”** yang disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk pendidikan Strata-2 (S-2) Program Magister Ilmu Hukum pada Universitas Medan Area. Penulis telah banyak menerima bantuan dari berbagai pihak secara langsung mau pun tidak langsung sebagai bantuan dan motivasi terhadap penulisan sehingga tesis ini dapat terselesaikan.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan dan masih banyak kekurangan karena keterbatasan kemampuan. Penulis dengan rendah hati akan menerima saran dan petunjuk yang bersifat membangun yang ditujukan untuk menyempurnakan tesis ini.

Selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan menyusun tesis ini, penulis banyak memperoleh pendidikan, bimbingan, dan bantuan baik secara moril maupun materil dari berbagai pihak. Oleh sebab itu pada kesempatan ini dengan hati yang tulus penulis mengucapkan terimakasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc. Selaku Rektor Universitas Medan Area.

2. Ibu Prof. Dr. Ir. Hj. Retno Astuti K, M.S. Selaku Direktur Pascasarjana Universitas Medan Area
3. Bapak Dr. Wenggedes Frensh, S.H, M.H, Selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area dan Ibu Beby Suryani Fitri, S.H., M.H selaku Sekretaris Program Studi Magister Ilmu Hukum dan Yovie Prasetio, S.Kom selaku Kepala Subbag Akademik Program Studi Magister Ilmu Hukum
4. Bapak Dr. Yuliandi, S.SiT., M.H, Selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan yang telah memberikan ijin untuk melanjutkan pendidikan S2 dan memberikan ijin untuk melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kota Medan
5. Ibu Yayuk Supriaty, S.H, M.H, Selaku Kepala Sub Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kota Medan, yang telah meluangkan waktu untuk bisa diwawancarai, mendukung tesis ini
6. Bapak Dr. Isnaini, S.H., M.Hum selaku Pembimbing I dan Bapak Dr. Ridha Haykal Amal, S.H., M.H selaku Pembimbing II, yang telah banyak memberikan dukungan, bimbingan dan pengarahan dengan penuh perhatian hingga tesis ini selesai
7. Bapak/Ibu Dosen Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area yang telah membimbing dan mendidik penulis serta seluruh staff pegawai yang telah memberikan bantuan dan pelayanan selama perkuliahan.
8. Kepada Seluruh Guru yang telah mengajarkan banyak hal pada saat mengemban ilmu di Sekolah Dasar SD Negeri Nomor 067245 Kota Medan, SLTP Negeri 1 Kota Medan, SMA Negeri 15 Kota Medan, dan Seluruh

Dosen yang mengajar dalam program sarjana di Fakultas Pertanian Universitas Sumatera Utara

9. Spesial Terima Kasih penulis ucapkan kepada Orang tua tercinta yaitu Bapak Sumiadi dan Ibu Elpiana serta suami tercinta Gunawan Syahputra dan anak-anak Qadisah Taqiyya Gunawan dan Aishwa Atqiya Gunawan yang telah mengijinkan waktu kepada penulis dan memberikan sumbangan materil dan moril dalam penulisan tesis ini.
10. Seluruh rekan-rekan mahasiswa Pascasarjana Universitas Medan Area khususnya mahasiswa Magister Ilmu Hukum yang telah memberi motivasi dan dukungan setulus-tulusnya sehingga penulis bersemangat dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhir kata, penulis harapan semoga tesis ini bermanfaat bagi pembaca, dan Semoga Allah SWT selalu melimpahkan berkah dan karunia-Nya kepada kita semua.

Medan, April 2023
Penulis



Suci Rahmadani

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
RIWAYAT HIDUP	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Permasalahan	13
1.3 Tujuan Penelitian	13
1.4 Manfaat Penelitian	14
1.4.1 Secara Teoritis	14
1.4.2 Secara Praktis	14
1.5 Keaslian Penulisan	15
1.6 Kerangka Teori dan Kerangka Konsep	18
1.6.1 Kerangka Teori	18
1.6.2 Kerangka Konsep	24
1.7 Metode Penelitian	25
1.7.1 Jenis dan Sifat Penelitian.....	25
1.7.2 Pendekatan Penelitian	26
1.7.3 Sumber Data.....	28
1.7.4 Teknik Dan Alat Pengumpulan Data	29
1.7.5 Analisis Data	30
BAB II PENGATURAN HUKUM MENGENAI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP	32
2.1 Pendaftaran Tanah Dalam Sistem Pertanahan Di Indonesia	32
2.1.1 Pendaftaran Tanah	32
2.1.2 Asas Dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....	34
2.1.3 Metode Pendaftaran Tanah.....	36
2.2 Pengaturan Hukum PTSL Dan Perkembangannya.....	39
2.3 Disharmoni Pengaturan Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.	45
BAB III MEKANISME PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN.....	50
3.1 Kantor Pertanahan Kota Medan	50
3.1.1 Profil Kota Medan	50
3.1.2 Profil Kantor Pertanahan Kota Medan.....	52

3.2	Mekanisme Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Wilayah Kerja Kantor Pertanahan Kota Medan	56
3.3	Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Wilayah Kerja Kantor Pertanahan Kota Medan	69
BAB IV	KENDALA DAN HAMBATAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN	76
4.1	Eksistensi Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	76
4.1.1	Urgensi Asas Delimitasi Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	76
4.1.2	Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pelaksanaan PTSL	79
4.1.3	Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pendaftaran Tanah Melalui Program PTSL Di Kota Medan	85
4.1.4	Akibat Tidak Terlaksananya Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pendaftaran Tanah Melalui Program PTSL di Kota Medan	94
4.2	Kendala Dan Hambatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Medan	104
4.3	Upaya Dalam Mengatasi Kendala Dan Hambatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Medan	108
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	112
5.1	Kesimpulan	112
5.2	Saran	113
DAFTAR PUSTAKA		114

DAFTAR TABEL

Tabel 1.	Pertentangan Peraturan PTSL Dengan Peraturan Perundang-undangan Terkait	10
Tabel 2.	Target Dan Realisasi Kegiatan PTSL Di Kota Medan Pada Tahun 2019-2022.....	12
Tabel 3.	Perbedaan Pendaftaran Tanah Sistematis dan Sporadik	39
Tabel 4.	Bab Dan Bagian Dalam Permen ATR/ Ka BPN No. 6 Tahun 2018..	44
Tabel 5.	Disharmoni Peraturan PTSL Dengan Peraturan Perundang-undangan Terkait	46
Tabel 6.	Daftar Kecamatan Di Kota Medan Dan Luasnya.....	51
Tabel 7.	Rekapitulasi Pelaksanaan PTSL Tahun Anggaran 2017-2021 Di Kota Medan.....	69
Tabel 8.	Target Dan Realisasi PTSL Tahun Anggaran 2022 Kantor Pertanahan Kota Medan.....	73

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber daya yang menjadi sumber penghidupan masyarakat Indonesia memberi peran vital dalam kaitannya dengan pembangunan nasional. Tanah jelas menjadi aspek utama dan penting dalam pembangunan, dimana seluruh kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh masyarakat memerlukan tanah untuk melakukan kegiatan tersebut. Masyarakat, dalam mengusahakan tercapainya kesejahteraan hidup, memerlukan kepastian atau jaminan atas kepemilikan tanah, yang pada akhirnya mampu menghindari konflik atau klaim diantara sesama masyarakat.¹

Permasalahan tanah di Indonesia terkait penguasaan dan kepemilikan hak masih banyak ditemukan pada kantor-kantor pertanahan yang ada dan tersebar di seluruh wilayah Provinsi/Kabupaten dan Kota di seluruh wilayah Indonesia pada khususnya. Hal ini disebabkan karena masih cukup banyak bidang-bidang tanah yang ada dan tersebar di seluruh wilayah Indonesia, terutama di wilayah-wilayah pedesaan yang belum terdaftar di masing-masing kantor pertanahan tempat dimana tanah tersebut berada.²

Masyarakat yang tinggal di pelosok perkotaan maupun di wilayah-wilayah pedesaan di Indonesia, menempati/mengusahakan bidang tanahnya dengan alas hak berupa surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa/lurah yang

¹ Yohanes Babtista Kou, *Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Terhadap Tanah Bekas Hak Adat Di Kecamatan Cibai Kabupaten Manggarai Setelah Berlakunya Pp 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta: UAJY, 2016), hlm. 2

² Irwansyah Safwanto, *Hak-hak Atas Tanah, sebagai Objek Jaminan Hutang*, (Bandung: Citra Ditya Bakti, 2010) hlm. 33

diketahui oleh camat, atau berdasarkan Surat Keterangan Camat/Walikota/Gubernur, bahkan ada masyarakat yang menempati tanah yang dikuasai langsung oleh negara tanpa adanya alas hak berupa surat keterangan apapun sebagai bukti penguasaan fisik atas tanah tersebut.³

Luas wilayah Indonesia sekitar 8,23 juta Km² dengan luas daratan seluas 191.944.000 Ha dan luas perairan mencapai 632.000.000 Ha. Dengan total bidang tanah sebagai target pendaftaran tanah sebanyak 126.000.000 bidang.

Saat ini dari 126 juta bidang tanah di Indonesia, sebanyak 79,4 juta bidang tanah sudah bersertipikat atau sebesar 63% dan sisanya 46,6 juta bidang atau sebesar 37 % yang belum bersertipikat yang menjadi target kegiatan pendaftaran tanah, sesuai dengan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN).⁴ Kondisi seperti ini bila dibiarkan berlangsung terus-menerus tanpa adanya upaya dari pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk melaksanakan program sosialisasi akan arti pentingnya pendaftaran tanah untuk menimbulkan pengkonkritan dalam hal kepastian hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah di masyarakat, maka akan timbul permasalahan yang lebih kompleks lagi terhadap tertib administrasi hak kepemilikan atas tanah-tanah yang dikuasai oleh masyarakat tersebut, bahkan akan dapat menimbulkan perseteruan/sengketa diantara sesama anggota masyarakat dalam penguasaan fisik atas tanah yang ada di tengah-tengah masyarakat.⁵

³ Zainal Abidin, *Hak-Hak atas Tanah Menurut UUPA No. 5 Tahun 1990*, (Surabaya: Mitra Ilmu, 2009) hlm. 69.

⁴ Kementerian Komunikasi Dan Informatika Republik Indonesia, Program PTSL *Pastikan Penyelesaian Sertifikasi Lahan Akan Sesuai Target*, https://www.kominfo.go.id/content/detail/12924/program-ptsl-pastikan-penyelesaian-sertifikasi-lahan-akan-sesuai-target/0/artikel_gpr, Diakses Pada Hari Kamis 10 November 2022 Pukul 10:11 WIB

⁵ Desriadi Ruslan, *Prosedur Hukum Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: Renada Media, 2011) hlm. 45

Di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 19 ayat 1 dan 2, disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan itu di atur dalam Peraturan Pemerintah. Pendaftaran Tanah meliputi kegiatan:

- 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 pembuktian yang kuat.⁶

Berdasarkan Pasal 19 tersebut maka pemerintah membuat Peraturan Pemerintah sebagai Peraturan Pelaksana terhadap Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia atau PP nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka rechts cadaster (pendaftaran tanah) yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut berupa Buku Tanah dan Sertipikat yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur.⁷

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 merupakan langkah operasional untuk melakukan pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rancangan kerja yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah dan dilaksanakan di wilayah desa atau/ kelurahan. Pada pendaftaran tanah

⁶ Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2010) hlm. 5

secara sistematis ini biaya yang dikeluarkan relatif murah dan waktunya relatif lebih cepat karena kegiatan ini dilaksanakan oleh Pemerintah.

Dalam pengumpulan data pendaftaran tanahnya dilakukan serentak mengenai semua bidang tanah yang ada dalam suatu desa/kelurahan dan masyarakat luas mengetahui diadakannya pendaftaran tanah, sehingga keberatan-keberatan yang ada dapat segera diketahui pula. Selain itu cara pendaftaran tanah sistematis juga menghasilkan peta pendaftaran tanah yang memuat peta bidang-bidang tanah yang didaftar secara terkonsolidasi dan terhubung dengan titik ikat tertentu, sehingga di kemudian hari dapat dilakukan rekonstruksi batas dengan mudah. Dengan demikian dapat dihindarkan adanya sengketa mengenai batas bidang tanah yang sampai sekarang masih sering terjadi.

Dalam rangka untuk menjalankan amanah tersebut, pemerintah mengeluarkan kebijakan Proyek Operasi Nasional Agraria yang dilaksanakan sejak tahun 1981 berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria. Tujuan Proyek Operasi Nasional Agraria yaitu upaya dalam melaksanakan Garis-garis Besar Haluan Negara dan Catur Tertib di bidang pertanahan, khususnya dalam pemberian sertipikat kepada masyarakat yang belum memilikinya. Kelemahan dari Proyek Operasi Nasional Agraria yaitu sejak 1981 hingga 2016 ternyata hanya berhasil menyertipikatkan tanah sebanyak 44% saja, sehingga masih kurang 56% di seluruh Indonesia.⁸ Upaya percepatan pendaftaran tanah melalui PRONA tidak mencapai target sehingga digagas pada tahun 2015, program pemerintah yang

⁸ Ihsanuddin. "Jokowi: Prona Sudah 35 Tahun, baru 44 Persen Tanah Warga Bersertipikat", <https://nasional.kompas.com/read/2016/10/16/12474581/jokowi.prona.sudah.35.tahun.baru.44.persen.tanah.warga.bersertipikat>, diakses pada tanggal 15 Mei 2022 pukul 13.51 WIB .

juga melaksanakan pendaftaran tanah pertama kali yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Pada tahun 2016 telah diterbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 28 Tahun 2016 tentang Percepatan Program Nasional Agraria melalui Pendaftaran Tanah Sistematis. Program nasional agraria yang selanjutnya disingkat PRONA tersebut memiliki pengertian program percepatan penetapan hak atas tanah dan pendaftaran tanah masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis dan berkesinambungan desa/kelurahan demi desa/kelurahan di seluruh wilayah Republik Indonesia, sesuai dengan strategi pembangunan dari pinggiran.

Perkembangannya, untuk mewujudkan tujuan dari dilakukannya percepatan pendaftaran tanah lengkap di seluruh Republik Indonesia dirasa belum mengatur pemanfaatan tenaga profesional dan industri survei dan pemetaan, serta masih terbatasnya sumber-sumber pembiayaan dalam rangka pelaksanaan percepatan pendaftaran tanah lengkap, sehingga perlu disempurnakan, maka dikeluarkanlah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Istilah Program Nasional (PRONA), Program Nasional Agraria yang terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 28 Tahun 2016 , sudah tidak ditemukan lagi dalam ketentuan umum Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016. Istilah yang dapat ditemukan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 pada ketentuan umum Pasal 1 angka 1 nya yakni

pendaftaran tanah sistematis lengkap, yang mempunyai makna kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 ternyata dinilai belum mengakomodir kebutuhan yang ada, maka aturan tersebut diubah dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017. Tidak berselang lama, peraturan menteri ini pun dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, namun semua ketentuan pelaksanaan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017.

Pada tahun 2018, muncul peraturan menteri kembali yakni Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Alasan adanya peraturan menteri ini karena masih terdapat beberapa permasalahan dalam pelaksanaan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017, sehingga memerlukan penyempurnaan substansi/materi dengan menyesuaikan pada ketentuan peraturan perundang-

undangan yang mengatur tentang pendaftaran tanah maupun ketentuan pertanahan lainnya agar terselenggara pendaftaran tanah sistematis lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia.

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.⁹ PTSL merupakan program sertifikasi tanah dari pemerintah, hal ini dikarenakan masih banyaknya tanah yang belum bersertipikat. Selain itu, lambatnya proses pembuatan sertipikat tanah selama ini menjadi perhatian pemerintah, sehingga melalui kementerian ATR/BPN diluncurkannya Program Prioritas Nasional yang berupa percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tersebut.

Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) bertujuan untuk mempromosikan potensi kantor BPN sebagai penyelenggara kegiatan PTSL dalam persertifikatan agar pemilik tanah dapat memiliki kepastian hukum atas tanahnya. Kegiatan inipun diharapkan dapat membantu masyarakat dalam kepengurusan sertifikat tanah dan kegiatan ini juga diharapkan dapat menjadi tolak ukur bagi kegiatan pemerintah dalam menyukseskan salah satu program kerja Presiden sesuai dengan Nawacitanya yaitu semua tanah di Indonesia harus

⁹ Pasal 1 angka (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

bersertifikat sehingga masyarakat pemilik tanah dapat memiliki kepastian hukum atas tanahnya.¹⁰

PTSL dilaksanakan langsung oleh Kantor Pertanahan yang ada di Kabupaten dan Kota dan diawasi oleh Kantor Wilayah Pertanahan ditingkat provinsi. Disamping itu, PTSL adalah proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, yang dilakukan secara serentak dan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan di dalam suatu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Melalui program ini, pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum atau hak atas tanah yang dimiliki masyarakat.

Merujuk pada PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh panitia adjudikasi, yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria Kepala BPN atau Pejabat yang ditunjuk.¹¹ Dalam melaksanakan tugasnya panitia adjudikasi dibantu oleh satuan pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas dan kegiatannya diatur oleh Menteri Agraria.¹² Pada intinya tujuan PTSL sendiri adalah untuk melakukan percepatan terhadap pendaftaran tanah di Indonesia. Maka dari itu perlu dilakukan pelaksanaan yang serius dalam menjalaninya.

¹⁰ Jamaluddin, *Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dalam Rangka Percepatan Pendaftaran Tanah Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar*, Jurnal Pallangga Praja (JPP) Jurnal Palangga Praja (JPP) Volume 3, Nomor 2, Oktober 2021, hlm. 14

¹¹ Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

¹² Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013), hlm. 129

Pendaftaran tanah merupakan syarat untuk menjamin kepastian hukum, seperti yang dinyatakan oleh Adrian Sutedi¹³ untuk menciptakan kepastian hukum harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Ada aturan hukum yang jelas dan konsisten;
- b. Instansi pemerintah menerapkan aturan hukum secara konsisten, tunduk dan taat terhadapnya;
- c. Masyarakat menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan hukum tersebut;
- d. Hakim-hakim yang mandiri, tidak berpihak dan harus menerapkan aturan hukum secara konsisten serta jeli sewaktu menyelesaikan sengketa hukum;
- e. Putusan pengadilan secara konkrit dilaksanakan.¹⁴

Untuk menjamin kepastian hukum program PTSL, serta untuk mengurangi sengketa Kementerian ATR/BPN menyempurnakan berbagai perangkat peraturan/dasar hukum tertulis, yang lengkap dan jelas, sumberdaya manusia ditingkatkan, sarana dan prasarana diperbanyak kualitas dan kuantitasnya, segi pembiayaan diperluas, adanya koordinasi antar lembaga di luar BPN. Secara normatif telah diatur dalam peraturan perundang-undangan sebagai sarana memberi kemudahan dan percepatan dalam pendaftaran tanah seluruh Indonesia.

Perangkat hukum yang tertulis, lengkap, dan jelas dalam pelaksanaan PTSL telah tertuang dalam beragam regulasi, petunjuk teknis, surat edaran sebagai sarana kemudahan dalam pelaksanaan PTSL. Dalam pandangan Prayitno.¹⁵ Untuk mempercepat program PTSL dilakukan beberapa terobosan diantaranya:

- a. melibatkan pihak swasta dalam proses pengukuran dan pemetaan bidang tanah;

¹³ Adrian Sutedi, *Sertipikat hak atas tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011) Hlm. 27

¹⁴ *Ibid*

¹⁵ R Prayitno, "*Hambatan dan kendala serta solusi PTSL 2017 di D.I. Yogyakarta*", *Prosiding seminar nasional percepatan pendaftaran tanah di indonesia: Tantangan pelaksanaan PTSL dan respon solusinya*, (Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), 2017) Hlm. 14

- b. mengatasi kekurangan petugas ukur Kementerian ATR/BPN;
- c. mengundang partisipasi perusahaan swasta dalam bentuk program tanggung jawab sosial perusahaan/ CSR;
- d. mempersingkat masa pengumuman dari 1 bulan menjadi 14 hari,
- e. menyediakan mekanisme BPHTB terutang bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
- f. Surat keputusan bersama (SKB) Menteri ATR/Ka. BPN, Menteri Dalam Negeri, dan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi tentang pembiayaan persiapan PTSL.

Meskipun berbagai regulasi sebagai payung hukum PTSL telah diterbitkan dan kerjasama atau koordinasi antar instansi telah dibangun serta berbagai kemudahan/terobosan telah dibuat, namun terdapat pertentangan aturan PTSL secara vertikal maupun horizontal dengan peraturan lainnya yang berkaitan dengan kegiatan pendaftaran tanah. Adapun peraturan tersebut diantaranya akan diuraikan pada tabel dibawah ini:

Tabel 1. Pertentangan Peraturan PTSL Dengan Peraturan Perundang-undangan Terkait

No	Perihal	Ketentuan Dalam Permen ATR/ Ka. BPN 6 Tahun 2018	Disharmoni Dengan Peraturan Perundang-undangan Terkait
1.	Waktu Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis Peta Bidang-Bidang Tnah	14 Hari kalender, sebagaimana diatur dalam Pasal 24 ayat (2)	30 Hari Kalender, sebagaimana diatur dalam: - Pasal 26 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 - Pasal 63 ayat (2) PMNA/ Ka. BPN No. 3 Tahun 1997
2.	Penunjukan Bukti Pembayaran PPh, dan/ atau BPHTB	Tidak Wajib membuktikan pembayaran PPh dan/atau BPHTB sebelum penerbitan sertipikat hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (1)	Wajib membuktikan pembayaran PPh dan/atau BPHTB sebelum penerbitan sertipikat hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam: - Pasal 91 ayat (3) UU No. 28 Tahun 2009 - Pasal 3 ayat (5) PP No. 34 tahun 2016

Sumber : Data Sekunder yang diolah 2022

Uraian tabel diatas menunjukkan bahwa, terdapat pertentangan sehubungan jangka waktu pengumuman hasil data yuridis dan data fisik, dan terkait penunjukan bukti pembayaran PPh, dan/ atau BPHTB dihadapan pejabat berwenang. Munculnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap untuk

memperlancar Program PTSL dengan mempersingkat waktu pengumuman menjadi 14 hari khusus untuk program PTSL untuk percepatan pendaftaran tanah dimana PTSL termasuk dalam Program Strategis Nasional. Selain itu juga dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 2018 terdapat aturan tidak wajib membuktikan pembayaran PPh dan BPHTB dan dapat dibuat BPHTB terhutang. Hal tersebut merupakan kebijakan untuk memperlancar Program PTSL meskipun secara hierarki peraturan terdapat pertentangan dengan aturan di atasnya.

Selain dari pada itu, persoalan lain adalah adanya ketimpangan pemilikan dan penguasaan tanah di Indonesia sebagaimana halnya ketimpangan ekonomi/tingkat pendapatan penduduknya adalah sangat tajam dan ironis yang berkaitan dengan kepemilikan tanah *absentee*. Tanah *absentee* adalah tanah milik seseorang yang letaknya berada di luar kecamatan tempat tinggal yang bersangkutan. Disatu sisi banyak orang kaya yang memiliki tanah secara *absentee* dan menjadikan sebagai aset atau investasi, tetapi di sisi lain lebih banyak petani yang hanya mempunyai sebidang tanah yang tidak cukup menghidupi keluarganya atau bahkan tidak mempunyai satu meter pun tanah digarapnya. Dengan adanya kepemilikan tanah *absentee* tentunya akan menjadi kendala dalam pelaksanaan kegiatan PTSL dikarenakan menyulitkan pemohon/petugas melakukan pemetaan bidang tanah yang hendak di daftarkan.

Salah satu wilayah di Indonesia yang mengikuti program PTSL yaitu Kota Medan, dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun terakhir terdapat data target dan realisasi Program Kegiatan PTSL yang akan disebutkan sebagai berikut:

Tabel 2. Target Dan Realisasi Kegiatan PTSL Di Kota Medan Pada Tahun 2019-2021

Tahun	Target (Bidang)		Realisasi	
	Sertipikah Hak Atas Tanah (SHT)	Peta Bidang Tanah (PBT)	Sertipikat Hak Atas Tanah (SHT)	Peta Bidang (PBT)
2019	15000	21085	6173	20876
2020	3000	3600	3000	3600
2021	2018	20500	2018	20500
Jumlah	20018	45185	11191	44976

Sumber : Data Sekunder yang diolah dari Kantor Pertanahan Kota Medan Tahun 2022

Berdasarkan uraian tabel diatas menunjukkan bahwa selama tiga tahun terakhir Kantor Pertanahan Kota Medan telah mensertipikatkan tanah sebanyak 11.191 bidang dari jumlah bidang tanah seluruhnya yang telah bersertipikat sebanyak 373.846 bidang di Kota Medan dan bidang tanah yang telah terpetakan sebanyak 44.976 bidang dari jumlah bidang tanah yang terpetakan sebanyak 346.062 bidang di Kota Medan. Dari data tersebut dapat disimpulkan masih banyak bidang tanah yang belum tersertipikasi dalam kegiatan program PTSL di wilayah Kota Medan yang dapat dilihat dari jumlah Peta Bidang Tanah (PBT) yang lebih banyak dibandingkan dengan tanah yang telah disertipikasi di Kota Medan. Selain itu juga dalam tataran implementasi masih terdapat kendala dalam pelaksanaan PTSL yang berorientasi target kuantitas yang memungkinkan mengabaikan kualitas. Hal-hal tersebut di antaranya Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Sumber Daya Manusia, sarana dan prasarana, tanah absentee dan tanah terlantar, masalah pengumuman data fisik dan data yuridis dan penerapan asas kontradiktur delimitasi, dari kendala-kendala ini dideskripsikan dan memberikan solusi terhadap pelaksanaan PTSL. Berdasarkan hal tersebut di atas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dalam

bentuk tesis dengan judul **“Analisis Hukum Pelaksanaan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Medan”**.

1.2 Permasalahan

Permasalahan yang diajukan sesuai dengan latar belakang di atas dan sekaligus untuk memberikan batasan penelitian, sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan hukum mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Indonesia?
2. Bagaimana mekanisme Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kota Medan?
3. Bagaimana kendala dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kota Medan?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan penelitian diatas, penelitian ini tentunya memiliki tujuan. Adapun yang menjadi tujuan penelitian, yaitu :

1. Untuk menganalisis dan mengkaji pengaturan hukum mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).
2. Untuk menganalisis dan mengkaji mekanisme Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kota Medan.
3. Untuk menganalisis dan mengkaji kendala dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kota Medan.

1.4 Manfaat Penelitian

Kegiatan penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi semua pihak baik secara teoretis maupun secara praktis, sebagai berikut:

1.4.1 Secara Teoritis

Hasil penelitian diharapkan mampu memberikan kontribusi bagi ilmu pengetahuan khususnya dibidang ilmu hukum agraria tentang pengaturan pendaftaran tanah sistematis lengkap beserta relgulasi-regulasi lain yang berkaitan. Selanjutnya, Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi sebagai literatur maupun refrensi untuk dijadikan acuan penelitian selanjutnya.

1.4.2 Secara Praktis

Hasil penelitian ini juga dapat memberikan manfaat secara praktis diantaranya:

- a. Bagi Pemerintah, penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pihak yang berwenang sebagai bahan membuat peraturan yang berkaitan dengan hukum Agraria, khususnya yang berkaitan dengan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap.
- b. Bagi Institusi Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi, Dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, penelitian ini dapat dijadikan acuan dalam melaksanakan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL sesuai dengan isi peraturan, makna dan amanah dari kebijakan tersebut.
- c. Bagi Masyarakat, penelitian ini diharapkan dapat membantu masyarakat agar terhindar dari kesulitan dan persengketaan dalam

pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap. Kemudian peneliti juga berharap penelitian ini akan dapat membawa manfaat bagi kepentingan nusa dan bangsa serta masyarakat luas.

1.5 Keaslian Penulisan

Berdasarkan informasi yang ada dan sepanjang penelusuran kepustakaan di lingkungan Program Sarjana dan Pascasarjana Magister Ilmu hukum Universitas Medan Area, dan penelusuran melalui jaringan internet menunjukkan bahwa penelitian dengan judul **“Analisis Hukum Pelaksanaan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Medan”** belum pernah dilakukan. Namun, terdapat beberapa hasil penelitian terdahulu yang bersumber dari Universitas lain yang mungkin barangkali terdapat kaitannya dengan variabel penelitian ini. Berikut hasil penelusuran penelitian terdahulu diantaranya:

1. Tesis atas nama Josua Melvin Arung La’bi, NIM: B 022181037, dari Universitas Hassanudin, dengan judul **“Analisis Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Tanah Tongkonan DI Kabupaten Toraja”**. Dengan rumusan masalah yang diteliti adalah:
 - a. Bagaimana bentuk kepemilikan tanah tongkonan sebagai hak komunal apabila didaftarkan ke dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)?
 - b. Bagaimana pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terhadap tanah tongkonan?

2. Tesis atas nama kade Yana Rismayadi, NIM: 178040058, dari Universitas Pasundan, dengan judul “Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif”. Dengan rumusan masalah yang diteliti adalah:
 - a. Bagaimana kedudukan hukum sistem publikasi negatif dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan?
 - b. Bagaimana implementasi program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dengan sistem publikasi negatif di Indonesia?
 - c. Apakah pendaftaran tanah sistematis dengan sistem publikasi negatif dapat memberikan jaminan kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan bagi pemegang hak atas tanah?
3. Tesis atas nama Tomi Halim Adianjaya, NIM: 031624253027, dari Universitas Airlangga, dengan judul,” Akibat Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Dalam Kaitannya Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kota Mojokerto”. Dengan rumusan masalah yang diteliti adalah:
 - a. Apakah Objek Pendaftaran Tanah PTSL harus tanah yang masih berstatus Petok D atau Letter C ?
 - b. apakah Sertipikat Hak Milik hasil PTSL dapat menjamin Kepastian Hukum bagi Pemegang Haknya?
4. Tesis atas nama Siti Prihatin, NIM: B4B006228, dari Universitas Diponegoro, dengan judul,” Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Dan Pengaruhnya

Terhadap Tertib Pertanahan (Studi Di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat)”.
Dengan rumusan masalah yang diteliti adalah:

- a. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis dan pengaruhnya terhadap tertib pertanahan di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat ?
- b. Apakah ada hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya serta bagaimana mengatasi hal tersebut ?

Berdasarkan uraian-uraian penelitian diatas yang telah ada terlebih dahulu, tentu terlihat perbedaannya. Tesis ini berjudul “Analisis Pelaksanaan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Medan”, Dengan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan hukum mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Indonesia?
2. Bagaimana mekanisme Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kota Medan?
3. Bagaimana kendala dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kota Medan?

Penelitian ini memiliki perbedaan yang dapat dilihat dengan jelas dengan beberapa penelitian yang disebutkan diatas, dimana penelitian ini memfokuskan secara khusus kepada analisis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Penelitian ini murni didasarkan hasil pemikiran dan pengamatan penulis yang berkenaan langsung dengan profesi penulis sebagai seorang Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Medan. Dengan demikian keaslian penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan keasliannya secara akademis dan hukum.

1.6 Kerangka Teori dan Kerangka Konsep

1.6.1 Kerangka Teori

Salah satu substansi di dalam proposal maupun laporan penelitian tesis maupun disertasi, yaitu adanya kerangka teori. Pada hakikatnya teori mengkaji suatu fenomena atau merupakan proses atau produk aktivitas, atau merupakan suatu sistem. Sehingga teori hukum fokus pada masalah hukum dengan menggunakan disiplin ilmu lain.¹⁶

Penggunaan teori sebagai pisau analisis untuk menjelaskan, memecahkan, dan mengendalikan masalah yang akan dikaji dalam tesis ini. Bertitik tolak dari kerangka teoritis inilah penulisan penelitian ini dilakukan.¹⁷ Dengan kerangka teori pemecahan masalah yang demikian maka sebuah permasalahan hukum akan mudah dikonstruksikan dalam pengertian, konsep dan sejumlah proposisi lalu kemudian sintesakan secara teoritik.¹⁸

Teori hukum adalah teori dalam bidang hukum yaitu berfungsi memberikan argumentasi yang meyakinkan bahwa hal-hal yang dijelaskan itu adalah ilmiah, atau paling tidak memberikan gambaran bahwa hal-hal yang dijelaskan itu memenuhi standar teoritis.¹⁹ Teori hukum juga merupakan suatu keseluruhan pernyataan yang saling berkaitan dengan sistem konseptual aturan-aturan hukum putusan-putusan hukum, dan

¹⁶ Muhamad Sadi Is, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: PT Kharisma Utama, 2015), hlm. 226

¹⁷ Ishaq, *Metode Penelitian Hukum Dan Penulisan Skripsi, Tesis dan Disertasi*, (Bandung: Alfabeta, 2017), hlm.

¹⁸ Isharyanto, *Teori Hukum: Suatu Pengantar dengan Pendekatan Tematik*, (Jakarta: Penerbit WR, 2016), hlm. 28

¹⁹ Juhaya S. Praja, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2011), hlm. 53

sistem tersebut sebagian dpositifkan.²⁰ Teori hukum dalam penelitian berguna sebagai pisau analisis pembahasan tentang peristiwa atau fakta hukum yang diajukan dalam masalah penelitian.²¹

Jan Gisjssels dan Mark Van Hoecke menjelaskan kegunaan teori hukum:²²

- a. Kegunaan secara teoritis adalah sebagai alat dalam menganalisis dengan mengkaji penelitian-penelitian yang dikembangkan oleh para ahli, di dalam melakukan penelitian hukum;
- b. Kegunaan secara praktis adalah sebagai alat atau instrumen dalam mengkaji dan menganalisis sebuah fenomena-fenomena yang timbul dan berkembang dalam masyarakat, bangsa dan negara.

Teori yang dipakai dalam penelitian hukum ini ialah teori sistem hukum. Menurut Lawrence Milton Friedman, bahwa dalam sistem hukum harus meliputi substansi, struktur, dan budaya hukum. Ketiga unsur ini menurut Lawrence Milton Friedman di dalam hukum Amerika Serikat tersusun dari yang pertama adalah struktur hukum kemudian diikuti dengan substansi dan budaya hukum.

Ketiga komponen ini menggambarkan bagaimana sistem hukum ditata, secara substantif, apa yang dijalankan oleh sistim hukum itu, bagaimana sistim hukum itu menjalalankannya, dan pada gilirannya akan melihat tingkat kesadaran terhadap hukum. Pemikiran dan kekuatan di luar hukum membuat sistem hukum itu berhenti dan bergerak. Ketiga unsur ini

²⁰ J.J. Bruggink dan B. Arief Sidharta, *Refelksi Tentang Hukum Pengertian-Pengertian Dasar Dalam Teori Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2011), hlm. 160.

²¹ Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 146

²² Muhamad Sadi Is, *Pengantar Ilmu Hukum, Op. Cit.* hlm. 227.

lanjut Lawrence Milton Friedman dapat digunakan untuk menguraikan apapun yang dijalankan oleh sistem hukum.

Apa yang dikemukakan Lawrence Milton Friedman tersebut tentang pemikiran dan kekuatan di luar mesin hukum membuat sistem hukum itu berhenti dan bergerak, dapat dimengerti tentang efektivitas hukum, hukum akan berjalan atau tidak (berhenti) disebabkan oleh pemikiran-pemikiran dan kekuatan-kekuatan dari penyelenggara atau pelaksana sebagai pengemban kewajiban terhadap hukum, dalam hal ini termasuk aparat hukum dan semua lapisan masyarakat.

Ketiga komponen dalam sistim hukum menurut Lawrence Milton Friedman, tersebut dijabarkan oleh Achmad Ali, yaitu:

- 1) Struktur hukum, yaitu keseluruhan institusi-institusi hukum yang ada beserta aparatnya, mencakup antara lain Menteri ATR/ Kepala BPN dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan beserta pegawai dan petugas pelaksana PTSL.
- 2) Substansi hukum, yaitu keseluruhan aturan hukum, norma hukum, dan asas hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk putusan pengadilan.
- 3) Kultur hukum, yaitu opini-opini, kepercayaan-kepercayaan (keyakinan-keyakinan, kebiasaan-kebiasaan, cara berfikir, dan cara bertindak, baik dari para penegak hukum maupun dari warga masyarakat, tentang hukum dan berbagai fenomena yang berkaitan dengan hukum.

Teori sistem hukum ini akan digunakan sebagai pisau analisis untuk mengkaji pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), sejauh mana program tersebut dalam memberikan kepastian hukum kepada masyarakat pemilik tanah yang belum terdaftar di Kota Medan dalam hal pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah dari masyarakat, agar kepemilikan tanah di Kota Medan memiliki dasar hukum yang kuat dan sah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang hukum pertanahan dalam hal ini adalah UUPA No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Hukum Agraria dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa tujuan dilaksanakannya program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan Provinsi Sumatera Utara adalah untuk melakukan suatu perlindungan hukum, dan kepastian hukum atas kepemilikan tanah masyarakat yang berada di Kota Medan tersebut agar kepemilikan tanahnya dapat menimbulkan suatu kekuatan hukum dan dilindungi berdasarkan hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia. Disamping itu Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tersebut juga adalah suatu upaya untuk menciptakan suatu kepastian hukum terhadap hak kepemilikan tanah di Kota Medan secara lebih cepat, dan tepat sasaran, sehingga persentase terhadap tanah yang belum terdaftar di Kota Medan dapat diminimalisir, sehingga upaya pemerintah dalam melakukan pelaksanaan pensertipikatan hak atas tanah diseluruh wilayah

Indonesia pada umumnya dan di Kota Medan pada khususnya dapat tercapai dengan baik.

Selain itu program PTSL yang dilaksanakan di Kota Medan tersebut akan menimbulkan kemanfaatan hukum bagi masyarakat yang menguasai fisik tanah, sehingga tanah yang dikuasainya tersebut memiliki alas hak yang kuat dengan pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah melalui PTSL yang dilaksanakan di Kota Medan tersebut.

Pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan bekerjasama dengan Pemerintah Kota Medan harus didasarkan kepada ketentuan hukum positif yang berlaku di bidang hukum pertanahan, sehingga pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tersebut mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat pemilik tanah di Kota Medan tersebut. Setiap perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemerintah Kota Medan dan juga Kantor Pertanahan Kota Medan dalam rangka Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) harus berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang hukum pertanahan di Indonesia. Apabila dalam melaksanakan perbuatan hukum pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tersebut pemerintah dan kantor pertanahan Kota Medan tidak mematuhi atau tidak mendasarkan perbuatannya terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku tersebut maka undang-undang akan

menjatuhkan sanksi yang tegas terhadap aparat pemerintah tersebut dan juga perbuatan hukum yang dilakukannya menjadi tidak sah secara hukum.

Negara hukum sebagai “negara yang seluruh aksinya didasarkan dan diatur oleh Undang-Undang yang telah ditetapkan semula dengan bantuan dari badan pemberi suara rakyat”.²³ Negara hukum diartikan dengan “negara dimana pemerintah dan semua pejabat-pejabat hukum mulai dari Presiden, hakim, jaksa, anggota-anggota legislatif termasuk camat dan kepala desa, semuanya dalam menjalankan tugasnya di dalam dan di luar jam kantornya taat kepada hukum”.²⁴

Setiap perbuatan hukum yang dilakukan oleh pejabat negara maupun pejabat pemerintahan khususnya di bidang legalitas pemberian hak atas tanah harus dapat dipertanggung jawabkan secara hukum agar tercipta suatu kepastian hukum di kalangan masyarakat pemilik tanah tersebut.

Dari uraian tersebut di atas dapat dikatakan bahwa adanya unsur asas legalitas dalam unsur rechtsstaat mengamanatkan agar setiap tindakan pemerintah harus berdasar atas hukum. Dengan kata lain, asas legalitas menjadi hal yang penting dalam penyelenggaraan tindakan pemerintahan termasuk yang dilakukan oleh lurah sebagai kepala pemerintahan kelurahan dalam hal pembuatan surat keterangan tanah bagi tanah yang belum terdaftar atau yang belum bersertipikat untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat pemilik tanah di Kota Medan. Dalam hal

²³ Sudargo Gautama, 1998, *Pengertian Tentang Negara Hukum*, (Bandung: Alumni, 1998), hal. 13

²⁴ O. Notohamidjojo, *Makna Negara Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Kristen, 2010), hal. 36

memberikan kepastian hukum dalam kepemilikan hak atas tanah yang belum terdaftar atau yang belum bersertipikat di Kota Medan merupakan tugas dan tanggung jawab dari pemerintah Kota Medan dan juga Kantor Pertanahan Kota Medan.

1.6.2 Kerangka Konsep

Pada hakikatnya konsep adalah pedoman yang lebih konkret daripada teoritis, sehingga diperlukan definisi operasional pada suatu penelitian.²⁵ Berdasarkan judul yang merupakan suatu syarat dalam penelitian dan agar tidak terjadinya kesalahpahaman dalam materi penulisan tesis ini, maka judul harus ditegaskan dan diartikan. Adapun definisi operasional dalam penelitian ini adalah:

- a. Analisis adalah usaha yang dilakukan dengan metode tertentu untuk mengamati sesuatu secara detail. Analisis sangat dibutuhkan untuk menganalisa dan mengamati sesuatu yang tentunya bertujuan untuk mendapatkan hasil akhir dari pengamatan yang sudah dilakukan.²⁶
- b. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah Kegiatan Pendaftaran tanah untuk pertama kali (baik pendaftaran tanah pertama kali melalui Konversi/ Pengakuan/ Penegasan hak ataupun pendaftaran tanah pertama kali pemberian hak) yang dilakukan secara serentak, meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar

²⁵ Abdul Manan, *Aspek-aspek Pengubah Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2006) hlm. 17.

²⁶ Husnul Abdi, *Pengertian Analisis Menurut Para Ahli, Kenali Fungsi, Tujuan, dan Jenisnya*, Website Internet: <https://hot.liputan6.com/read/4569178/pengertian-analisis-menurut-para-ahli-kenali-fungsi-tujuan-dan-jenisnya>, Diakses Pada Hari Kamis 2 Juni 2022 Pukul 12:41 WIB

dalam suatu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.²⁷

- c. Kendala adalah halangan, hambatan, atau rintangan. Kendala dalam hal ini merupakan faktor atau keadaan yang membatasi, menghalangi, atau mencegah pencapaian sasaran; kekuatan yang memaksa pembatalan pelaksanaan.²⁸

1.7 Metode Penelitian

Metode adalah cara kerja atau tata kerja untuk dapat memahami objek yang menjadi sasaran dari ilmu pengetahuan yang bersangkutan.²⁹ Metode penelitian berisikan uraian tentang metode atau cara yang digunakan untuk memperoleh data atau informasi. Metode penelitian ini berfungsi sebagai pedoman dan landasan tata cara dalam melakukan operasional penelitian untuk menulis suatu karya ilmiah yang peneliti lakukan.

1.7.1 Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis Penelitian ini merupakan Penelitian Yuridis Empiris. Penelitian yuridis empiris merupakan salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya hukum dalam masyarakat.³⁰ Abdulkadir Muhammad menjelaskan bahwa “Penelitian hukum empiris tidak bertolak dari hukum positif tertulis (peraturan perundang-undangan) sebagai data sekunder, tetapi dari perilaku nyata sebagai data primer yang

²⁷ Andriana Ratih dkk, *Pengumpulan dan Pengolahan data Yuridis*, (Bogor: Pusdiklat Kementerian ATR/ BPN, 2017) hlm.

²⁸ <https://kbbi.web.id/kendala>, diakses pada tanggal 26 September 2022 pukul 17.11 WIB

²⁹ Satjipto Rahadjo, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 106

³⁰ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Radja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 20

diperoleh dari lokasi penelitian lapangan (field research). Prilaku nyata tersebut hidup dan berkembang bebas seirama dengan kebutuhan masyarakat, ada yang dalam bentuk putusan pengadilan atau yang dalam bentuk adat istiadat kebiasaan³¹.

Penelitian ini bersifat deskriptif. Dalam penelitian Deskriptif dapat membentuk teori-teori baru atau dapat memperkuat teori yang sudah ada. Contoh penelitian ini misalnya tentang pandangan mengenai berfungsinya hukum dalam masyarakat..³² Deskriptif analitis merupakan metode yang dipakai untuk menggambarkan suatu kondisi atau keadaan yang sedang terjadi atau berlangsung yang bertujuan agar dapat memberikan data seteliti mungkin mengenai objek penelitian sehingga mampu menggali hal-hal yang bersifat ideal, kemudian dianalisis berdasarkan teori hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.³³

1.7.2 Pendekatan Penelitian

Penelitian ini memerlukan berbagai pendekatan penelitian. Menurut Peter Mahmud Marzuki bahwa terdapat beberapa pendekatan yang dapat dilakukan dalam penelitian hukum, yaitu :

- a. pendekatan undang-undang (*statue approach*) yaitu dengan melakukan telaah peraturan perundang-undangan dengan isu hukum dan permasalahan yang diteliti,

³¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, CitraAditya Bakti, Bandung, 2004, hlm 54

³² I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dala Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta: Kencana, 2016, hlm. 191.

³³ *Ibid.*

- b. pendekatan kasus (*case approach*) yaitu dengan melakukan telaah kasus yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti yang telah menjadi putusan pengadilan.
- c. pendekatan historis (*historical approach*) yaitu dengan melakukan telaah sejarah atau latar belakang dan perkembangan pengaturan mengenai isu hukum yang dihadapi,
- d. pendekatan komparatif (*comparative approach*) yaitu dengan melakukan perbandingan antara satu undang-undang di sebuah negara dengan undang-undang di satu atau beberapa negara lain yang mengatur hal yang sama.
- e. pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yaitu dengan melakukan telaah terhadap pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di ilmu hukum.³⁴

Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan Peraturan Perundang-undangan (*statute approach*) dan Pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Sebagai penelitian untuk kegiatan praktis, diperlukan dalam mempelajari konsistensi dan kesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara regulasi dan undang-undang.

Selanjutnya, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan konseptual (*conceptual approach*) beranjak dari perundang-undangan dan

³⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana, 2008, hlm. 93

doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep, dan azas-azas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi. Hasil telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu dan pengaturan hukum lainnya yang berkaitan dengan pengaturan PTSL.

1.7.3 Sumber Data

Penelitian hukum normatif, data yang diperlukan adalah data sekunder. Data sekunder tersebut mempunyai ruang lingkup yang sangat luas.³⁵ Dari sudut pandang informasi, maka bahan pustaka dapat dibagi dalam tiga kelompok yaitu:

- a. Bahan Hukum Primer yakni bahan-bahan hukum yang mengikat dan mencakup:
 - 1) Undang-Undang Dasar 1945
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.
 - 4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah
 - 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
 - 6) Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.
 - 7) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
 - 8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

³⁵ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Adytia Bakti, 2004), hlm. 122

b. Bahan Hukum Sekunder, bahan yang menjelaskan mengenai bahan hukum primer yang terdiri dari:

- 1) Buku
- 2) Karya ilmiah (Paper, Makalah, Jurnal, Skripsi, Tesis, Disertasi), serta
- 3) Pendapat dari kalangan pakar hukum sepanjang relevan dengan objek telaah penelitian ini.

c. Bahan hukum tersier atau bahan hukum penunjang, bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang berupa:

- 1) Kamus,
- 2) Ensiklopedia,
- 3) Majalah,
- 4) Surat kabar.

1.7.4 Teknik Dan Alat Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah melalui penelitian kepustakaan (*library research*) untuk mendapatkan konsepsi teori atau doktrin, serta penelitian terdahulu yang berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku, serta karya ilmiah lainnya. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan penelitian lapangan (*field research*) dengan wawancara kepada Ketua Panitia Ajudikasi PTSL Tahun 2022 pada Kantor Pertanahan Kota Medan.

Alat pengumpulan data yang dilakukan dengan studi dokumen yang dikumpulkan dengan cara studi pustaka yang dilakukan di

perpustakaan, penelusuran katalog, maupun *browsing* internet untuk memperoleh jawaban-jawaban akan pokok permasalahan yang akan dikaji dan dianalisis sehingga dapat di deskripsikan secara ilmiah.

1.7.5 Analisis Data

Analisis data adalah proses pemeriksaan, pembersihan, transformasi, dan pemodelan data dengan tujuan untuk menemukan informasi yang bermanfaat untuk menunjukkan dan mendukung proses pengambilan kesimpulan dalam sebuah penelitian.³⁶ Soerjono Soekanto mengatakan bahwa analisis data dapat dirumuskan sebagai sesuatu proses penguraian secara sistematis dan konsisten terhadap gejala-gejala tertentu.³⁷

Analisis data merupakan hal yang sangat penting, karena data yang salah akan mengakibatkan hasil analisa yang salah. Analisa yang salah akan memberikan interpretasi yang salah. Interpretasi yang salah akan menghasilkan rekomendasi yang salah. Rekomendasi yang salah akan mengakibatkan perencanaan program yang salah. Perencanaan program yang salah akan menghasilkan pelaksanaan kegiatan yang salah dan pada akhirnya tidak akan memecahkan masalah bahkan bisa menimbulkan masalah baru.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yang mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum

³⁶ Afifah Reza, *Mengapa Menganalisis Data Itu Penting?*, Dimuat dalam: <https://www.dictio.id/t/mengapa-menganalisis-sebuah-data-itu-penting/12185>, diakses pada hari Kamis tanggal 26 Mei 2022 pukul 17.01 WIB

³⁷ Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, (Jakarta: Rajawali, 2002) hlm. 37.

yang menjadi objek penelitian, sehingga analisis data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara memilih data sekunder hasil penelitian kepustakaan dan data primer dianalisis dengan menggunakan metode yuridis-kualitatif. Adapun pendapat Ronny Hanitijo Soemitro, mengenai pengertian metode yuridis-kualitatif yaitu:³⁸

“Analisis data secara yuridis-kualitatif adalah cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif-analitis yaitu yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh, tanpa menggunakan rumus matematika.”

Analisis untuk data kualitatif dilakukan dengan cara pemilihan aturan-aturan dan mekanisme yang terkait penyelenggaraan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) menurut sistem hukum dan peraturan yang berlaku di Indonesia, dan membuat sistematika dari peraturan-peraturan tersebut sehingga akan diperoleh deskripsi mengenai objek yang diteliti. Dan sehingga mendapatkan jawaban sesuai dengan pokok permasalahan dalam penelitian ini secara komprehensif, holistik dan mendalam.

Setelah analisis data selesai maka hasilnya kemudian akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti.³⁹ Dari hasil tersebut kemudian ditariklah kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

³⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.cit*, hlm. 98

³⁹ H.B. Sutopo, *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*, (Surakarta: UNS Press, 2002) hlm. 37.

BAB II

PENGATURAN HUKUM MENGENAI PENDAFTARAN TANAH

SISTEMATIS LENGKAP

2.1 Pendaftaran Tanah Dalam Sistem Pertanahan Di Indonesia

2.1.1 Pendaftaran Tanah

Menurut Boedi Harsono, Pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus menerus untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan dan menyajikan data tertentu mengenai bidang-bidang tanah yang ada di suatu wilayah tertentu.⁴⁰ Secara yuridis normatif dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah memberikan defeni terkait pendaftaran tanah. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian 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.⁴¹

Pendaftaran tanah merupakan kegiatan mendaftarkan suatu hak milik atas tanah supaya mempunyai kekuatan hukum.⁴² Pendaftaran tanah

⁴⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya*, (Jakarta: Djambatan, 2004), hlm. 405

⁴¹ Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁴² Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media, 2020) Hlm.68

menentukan hubungan hukum antara seseorang dengan tanah sebagai benda tetap. Hubungan hukum antara seseorang dengan tanah sebagai benda tetap termasuk dalam hukum pertanahan dan bukan bagian dari hukum agraria. Kumpulan hukum yang mengatur hubungan sinergi dari berbagai cabang hukum dan kedudukan hukum hak keperdataan orang atas tanah sebagai benda tetap, yang dikuasi untuk dimiliki maupun dimanfaatkan serta dinikmati hasilnya oleh manusia, baik secara pribadi maupun dalam bentuk persekutuan hidup bersama.⁴³ Merujuk pada UUPA, pendaftaran tanah meliputi berbagai kegiatan diantaranya:⁴⁴

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan bidang tanah.
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut,
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ini mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan hanya sekedar sebagai pelaksana ketentuan Pasal 19 UUPA, tetapi lebih dari itu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu Program Catur Tertib Pertanahan dan Hukum Pertanahan di Indonesia.⁴⁵

Bila dilihat dari Pasal 19 UUPA maka, uraian dari proses pendaftaran tanah ini diawali dengan kegiatan pengukuran bidang tanah di

⁴³ Herman Soesangobeng, *loc cit*

⁴⁴ Pasal 19 ayat (2) UUPA

⁴⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2014) Hlm.5

lapangan, kemudian dipetakan dalam skala dan setelah itu dibukukan. Mekanisme yang seperti ini biasa disebut adalah bagian dari tugas teknis. Apabila kegiatan teknis ini selesai maka, tahap selanjutnya adalah pembukuan hak. Merumuskan dan mengkaji bahwa objek tanah yang sedang didaftarkan merupakan bagian dari jenis objek tanah. Bisa jadi tanah perkebunan, pertanian atau objek tanah yang didaftarkan merupakan tanah perorangan. Sekaligus dalam tahapan ini juga menentukan objek hak tanahnya, seperti hak atas tanah sebagai hak milik, hak pakai, hak guna usaha dan hak guna bangunan. Sehingga tahapan akhir dari proses pendaftaran tanah ini adalah pemberian hak melalui surat-surat (sertipikat) sebagai tanda bukti hak atas tanah yang kuat.

2.1.2 Asas Dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Asas-asas pendaftaran tanah telah diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997. Dalam Pasal 2 disebutkan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas:⁴⁶

a. Asas Sederhana.

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

⁴⁶ Waskito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Ed. Ke-1, Cet. ke-1, (Jakarta: Kencana, 2019), hlm. 9.

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

d. Asas Mutakhir.

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya.

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.

Berdasarkan uraian diatas, asas tersebut merupakan penting dalam kegiatan pendaftaran tanah. Oleh karena itu, asas tersebut harus dilaksanakan dalam setiap kegiatan pendaftaran tanah, guna mencegah ataupun meminimalisir terjadinya sengketa pertanahan dikemudian hari. Asas tersebut juga dilaksanakan bertujuan agar tujuan dari pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam PP No.24 Tahun 1997 dapat diwujudkan secara nyata bagi para pihak yang mendaftarkannya maupun para pihak lain yang bersinggungan langsung dengan pihak yang mendaftarkan tanah tersebut. Selanjutnya, tujuan pendaftaran tanah diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah mempunyai tujuan sebagai berikut:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum 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.

- b. 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.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.⁴⁷

Perwujudan teori kepastian hukum yang menjadi tujuan pendaftaran tanah adalah pemberian tanda bukti hak berupa sertipikat kepada pemegang hak. Jaminan kepastian hukum atas sertipikat tanah berupa kepastian mengenai subjek dan objek hak serta status tanah. Pemegang hak atau subjek hak adalah subjek hukum yang telah memenuhi syarat untuk memperoleh hak. Subjek hukum tersebut dapat berupa perorangan, swasta maupun instansi pemerintah termasuk juga orang asing atau badan hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Tujuan pendaftaran tanah selaras dengan tertib administrasi pertanahan.⁴⁸

2.1.3 Metode Pendaftaran Tanah

Pendaftaran untuk pertama kali atau pembukuan sesuatu hak atas tanah berguna supaya dapat menentukan secara memuaskan siapa yang berhak atas suatu tanah serta batas-batas dari tanah itu.⁴⁹ Secara garis besar pendaftaran tanah merupakan metode untuk melaksanakan kegiatan mendaftarkan tanah di Kantor Pertanahan untuk penerbitan sertipikat.

⁴⁷ Waskito dan Hadi Arnowo, *Op.cit.*, hlm. 11.

⁴⁸ *Ibid.*

⁴⁹ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1999). hlm. 164.

Hanya saja dalam pendaftaran tanah dibedakan menjadi dua metode yaitu pendaftaran tanah secara sporadik dan pendaftaran tanah secara sistematis.

Kedua metode tersebut sama-sama dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan sebagai instansi yang menjalankan kewenangannya. Pendaftaran tanah yang dimaksud dalam hal ini adalah pendaftaran yang ditujukan atas bidang tanah sesuai dengan objek dan subjek tanah yang belum pernah diterbitkan sertifikatnya oleh Badan Pertanahan Nasional dalam rangka menjamin kepastian hukum. Penjelasan terkait pendaftaran tanah sporadik dan sistematis akan diuraikan sebagai berikut:

2.1.3.1 Pendaftaran Tanah Sporadik

PP No. 24 Tahun 1997 memberikan definisi Pendaftaran tanah secara sporadik yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.⁵⁰ Pendaftaran ini dilakukan atas kemauan suatu individu atau masyarakat yang mempunyai kemauan untuk, mendaftarkan hak milik atas tanah yang dimilikinya dengan cara datang ke Kantor Kantor Pertanahan dimana tanah tersebut berada. Pemohon mendaftarkan tanah atas inisiatif sendiri bukan karena adanya program dari pemerintah yang dalam hal ini pendaftaran tanah secara sistematis berbeda dengan pendaftaran tanah secara sporadik.

⁵⁰ Pasal 1 ayat (11) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

2.1.3.2 Pendaftaran Tanah Sistematis

Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 memberikan definisi pendaftaran tanah secara sistematis yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

Pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis juga merupakan pendaftaran tanah untuk pertama kali. Pendaftaran tanah secara sporadis ini juga biasa disebut dengan istilah “rutin” di Kantor Pertanahan, karena metode pendaftaran ini berdasar atas keinginan masyarakat sendiri. Lain halnya dengan pendaftaran sistematis, metode ini justru jauh lebih banyak jumlah objek tanahnya jika dibandingkan dengan objek-objek pendaftaran secara sporadis. Mengingat bahwa kegiatan pendaftaran sistematis ini berjumlah besar, serentak dan banyak, karena dialokasikan oleh pemerintah, maka dibutuhkan rencana kerja dari Kantor Pertanahan untuk menyediakan panitia khusus dalam pelaksanaannya berupa panitia sehingga tidak mengganggu kegiatan pendaftaran tanah secara sporadis.⁵¹

Selain itu perbedaan di antara keduanya adalah sumber biaya. Yang mana pendaftaran secara sporadis dibiayai oleh pemohon (masyarakat pendaftar) sedangkan pendaftaran sistematis sumber dana dibiayai oleh pemerintah. Uraian terkait perbedaan kedua metode pendaftaran tanah tersebut akan diuraikan dalam bentuk tabel sebagai berikut:

⁵¹ Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Tabel 3. Perbedaan Pendaftaran Tanah Sistematis dan Sporadik

No	Jenis dan Bentuk Perbedaan	Pendaftaran Tanah Secara Sporadik	Pendaftaran Tanah Secara Sistematis
1.	Biaya	Dibebankan kepada Pemohon	Bersumber dari APBN oleh pemerintah negara
2.	Kegiatan dan Pelaksanaan	Individu dan dilaksanakan atas permintaan pemohon (pemilik tanah)	Serentak dan diprakasai oleh pemerintah
3.	Waktu Pelaksanaan	3 (tiga) bulan pekerjaan	Dalam 1 (satu) tahun anggaran
4.	Jumlah Objek Tanah yang Didaftarkan	Hanya satu atau beberapa obyek/subyek tanah	Semua bidang tanah yang meliputi 1 (satu) desa/ kelurahan

Pada dasarnya pendaftaran tanah baik secara sporadik maupun sistematis adalah kegiatan yang dilaksanakan secara terus-menerus dan berkesinambungan, agar maksud dari PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dapat dicapai dengan baik. Sehingga terdapat administrasi pertanahan benar-benar terwujud dalam birokrasi di negara Indonesia. Karena pendaftaran tanah banyak memberikan keuntungan bagi masyarakat dalam menjamin kepastian hukum, beberapa di antaranya adalah memberikan rasa aman dan perlindungan terhadap hak atas tanah, mengurangi jumlah sengketa terhadap tanah, memberikan kemudahan dalam pelayanan publik, meningkatkan mutu hidup masyarakat dan juga dapat menjadi tolak ukur nilai pajak pertanahan.

2.2 Pengaturan Hukum PTSL Dan Perkembangannya

Pendaftaran untuk pertama kali atau pembukuan sesuatu hak atas tanah berguna supaya kita bisa menentukan secara memuaskan siapa yang berhak atas

suatu tanah serta batas-batas dari tanah itu. Pendaftaran tanah di Indonesia dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA dengan peraturan pelaksanaannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan-Ketentuan Pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah yang ada di Indonesia selain diatur dalam pasal 19 UUPA juga diatur dalam PP 24 tahun 1997. Pendaftaran diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan PP 24 tahun 1997 pasal 5. Pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah juga diatur dalam pasal 6 ayat (1) dan (2) PP 24 tahun 1997.

Lambannya proses pembuatan sertifikat tanah selama ini menjadi pokok perhatian pemerintah. Untuk menanggulangi permasalahan tersebut, pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN telah meluncurkan Program Prioritas Nasional berupa Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

PTSL merupakan program percepatan pendaftaran tanah yang dikeluarkan oleh pemerintah pada tahun 2016. Program ini untuk pertama kali diatur berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 28 Tahun 2016 tentang Percepatan Program Nasional Agraria melalui Pendaftaran Tanah Sistematis. Program tersebut memiliki pengertian program percepatan penetapan hak atas tanah dan pendaftaran tanah masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis dan berkesinambungan desa/kelurahan demi desa/kelurahan di seluruh wilayah Republik Indonesia, sesuai dengan strategi pembangunan dari pinggiran.

Perkembangannya, untuk mewujudkan tujuan dari dilakukannya percepatan pendaftaran tanah lengkap di seluruh Republik Indonesia dirasa belum mengatur pemanfaatan tenaga profesional dan industri survei dan pemetaan, serta masih terbatasnya sumber-sumber pembiayaan dalam rangka pelaksanaan percepatan pendaftaran tanah lengkap, sehingga perlu disempurnakan, maka dikeluarkanlah Permen Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Program Nasional Agraria yang terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN Nomor 28 Tahun 2016, sudah tidak ditemukan lagi dalam ketentuan umum Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016. Istilah yang dapat ditemukan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 pada ketentuan umum Pasal 1 angka 1 nya yakni pendaftaran tanah sistematis lengkap, yang mempunyai makna kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 ternyata dinilai belum mengakomodir kebutuhan yang ada, maka aturan tersebut diubah dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017. Tidak berselang lama, peraturan menteri ini pun dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, namun semua ketentuan pelaksanaan Peraturan

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017.

Pada tahun 2018, muncul peraturan menteri kembali yakni Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Alasan adanya peraturan menteri ini karena masih terdapat beberapa permasalahan dalam pelaksanaan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017, sehingga memerlukan penyempurnaan substansi/materi dengan menyesuaikan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pendaftaran tanah maupun ketentuan pertanahan lainnya agar terselenggara pendaftaran tanah sistematis lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, maka Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat 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.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah landasan hukum yang berlaku hingga saat ini untuk mengatur pelaksanaan program kegiatan PTSL. 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.

Ruang Lingkup Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 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. Peraturan Menteri ini meliputi : a. penyelenggaraan PTSL, b. pelaksanaan kegiatan PTSL, c. penyelesaian kegiatan PTSL, dan d. pembiayaan. Peraturan tersebut terdapat struktur dan bab-bab yang mengatur terkait pelaksanaan kegiatan PTSL. Adapun struktur bab-babnya akan diuraikan dalam bentuk tabel diantaranya sebagai berikut:

Tabel 4. Bab Dan Bagian Dalam Permen ATR/ Ka BPN No. 6 Tahun 2018

Permen ATR/ Ka BPN No. 6 Tahun 2018	
Bab I	Ketentuan Umum (Pasal 1)
Bab II	Maksud, Tujuan Dan Ruang Lingkup (Pasal 2 s/d Pasal 3)
Bab III	Penyelenggaraan PTSL (Pasal 4)
Bab IV	Pelaksanaan PTSL :
Bagian Kesatu	· Perencanaan (Pasal 5, 6)
Bagian Kedua	· Penetapan Lokasi (Pasal 7, 8)
Bagian Ketiga	· Persiapan (Pasal 9, 10)
Bagian Keempat	· Pembentukan Dan Penetapan Panitia Ajudikasi PTSL Dan Satuan Tugas (Pasal 11, 12, 13, 14, 15)
Bagian Kelima	· Penyuluhan (Pasal 16)
Bagian Keenam	· Pengumpulan Data Fisik Dan Data Yuridis - Pragraf 1 Umum (Pasal 17, 18) - Pragraf 2 Pengumpulan Data Fisik (Pasal 19) - Pragraf 3 Pengumpulan Data Yuridis (Pasal 20, 21)
Bagian Ketujuh	· Penelitian Data Yuridis Untuk Pembuktian Hak (Pasal 22, 23)
Bagian Kedelapan	· Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis Serta Pengesahannya (Pasal 24)
Bab V	Penyelesaian Kegiatan PTSL :
Bagian Kesatu	· Umum (Pasal 25)
Bagian Kedua	· Penegasan Konversi, Pengakuan Hak Dan Pemberian Hak (Pasal 26 s/d 27)
Bagian Ketiga	· Pembukuan Hak (Pasal 28 s/d 30)
Bagian Keempat	· Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah (Pasal 31 s/d 35)
Bagian Kelima	· Pendokumentasian dan Penyerahan Hasil Kegiatan (Pasal 36, s/d 38)
Bagian Keenam	· Pelaporan (Pasal 39)
Bab VI	Pembiayaan (Pasal 40)
Bab VII	Ketentuan Lain-Lain (Pasal 41 s/d 43)
Bab VIII	Ketentuan Peralihan (Pasal 44 s/d 46)
Bab IX	Ketentuan Penutup (Pasal 47 s/d 48)

Sumber: Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 6 tahun 2018

Ketentuan tersebut mengatur mekanisme percepatan pendaftaran tanah yang bertujuan untuk mewujudkan terselenggaranya pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia,. Dukungan tersebut dapat berupa peran yang ada pada Badan

Pertanahan Nasional, dalam hal ini juga peran dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang ada pada sebaran daerah di Indonesia.

2.3 Disharmoni Pengaturan Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Disharmoni merupakan lawan dari kata harmoni yakni ketidakselarasan atau ketidakserasian.⁵² Disharmoni (ketidakselarasan atau ketidakserasian) di bidang hukum sering dijumpai di Indonesia, hal ini antara lain disebabkan karena banyaknya jenis peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan oleh berbagai instansi, yang satu sama lain seringkali tidak berkoordinasi secara baik.

Disharmonisasi peraturan perundang-undangan memiliki makna adanya ketidakpastian hukum dalam pelaksanaannya. Hal ini tentu bertentangan dengan prinsip-prinsip negara hukum baik secara materiel maupun formil. Secara materiel terkait dengan adanya ketidaktertiban suatu masyarakat akibat adanya peraturan perundang-undangan yang tidak menjamin ketidakpastian hukum, hal ini telah diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 28 D ayat (1) berbunyi:

“Setiap orang berhak untuk mendapatkan pengakuan, jaminan perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”

Penelitian ini salah satunya membahas mengenai peraturan perundang-undangan yang mengatur pendaftaran tanah di Indonesia khususnya program PTSL. Dalam perkembangan pengaturan hukumnya juga terdapat disharmoni antar peraturan perundang-undangan terkait sebagaimana akan diuraikan dalam bentuk tabel sebagai berikut:

⁵² Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005, hlm. 268

Tabel 5. Disharmoni Peraturan PTSL Dengan Peraturan Perundang-undangan Terkait

No	Perihal	Ketentuan Dalam Permen ATR/ Ka. BPN 6 Tahun 2018	Disharmoni Dengan Peraturan Perundang-undangan Terkait
1.	Waktu Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis	14 Hari kalender, sebagaimana diatur dalam Pasal 24	30 Hari Kalender, sebagaimana diatur dalam: - Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997 - Pasal 63 PMNA/ Ka. BPN No. 3 Tahun 1997
2.	Penunjukan Bukti Pembayaran PPh, dan/ atau BPHTB	Tidak Wajib membuktikan pembayaran PPh dan/atau BPHTB sebelum penerbitan sertifikat hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 33	Wajib membuktikan pembayaran PPh dan/atau BPHTB sebelum penerbitan sertifikat hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam: - Pasal 91 UU PDRD - Pasal 3 ayat (5) PP No. 34 tahun 2016

Disharmoni peraturan PTSL dengan peraturan perundang-undangan terkait juga akan dijelaskan secara mendalam dengan penjelasan yang akan diuraikan sebagai berikut:

2.3.1.1 Disharmoni Pengaturan Terkait Waktu Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis

Kegiatan Pendaftaran Tanah diharapkan memberikan kepastian dan perlindungan hukum, tak terkecuali dalam kegiatan pendaftaran tanah melalui program PTSL. Salah satu persoalan penting terkait dengan kepastian hukum tersebut adalah asas publisitas⁵³ yang mempunyai perbedaan pengaturan antara peraturan pemerintah dengan peraturan menteri. Untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah maka dilaksanakan pengumuman data fisik dan data yuridis.

⁵³ Asas Publisitas (*Principle of publicity*) maksudnya daftar umum yang diselenggarakan dalam pendaftaran tanah bersifat terbuka untuk umum yang ingin memeriksa untuk mengetahui hak dan perbuatan hukum menyangkut bidang tanah. Prinsip terbuka ini menyatakan bahwa data/informasi terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat mengetahui semua hak dan perbuatan hukum mengenai tanah. penerapan asas ini dapat menggunakan sarana berupa daftar-daftar umum dan lembaga pengumuman. (I Gusti Nyoman, *Pendaftaran Tanah*, Yogyakarta, STPN, 2013, hlm. 38)

Pengaturan terkait jangka waktu pengumuman data fisik dan data yuridis kegiatan program PTSL diatur dalam Pasal 24 Permen ATR/ Ka. BPN 6 Tahun 2018 Tentang PTSL yakni selama 14 (empat belas) hari, hal ini berbeda dengan Pasal 26 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 63 PMNA/ Ka. BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mensyaratkan 30 (tiga puluh) hari. Bunyi pasal tersebut akan diuraikan sebagai berikut:

Pasal 24 Permen ATR/ Ka. BPN 6 Tahun 2018:

“Untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah, data yuridis dan data fisik bidang tanah dan peta bidang-bidang tanah diumumkan dengan menggunakan formulir Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis selama **14 (empat belas) hari kalender** di Kantor Panitia Ajudikasi PTSL dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan”.

Dan perbedaannya dapat dilihat dari 2 (dua) pasal dibawah ini:

Pasal 26 PP No. 24 Tahun 1997:

Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama **30 (tiga puluh) hari** dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

Pasal 63 PMNA No. 3 Tahun 1997:

Untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan mengenai data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan oleh Panitia Ajudikasi, maka Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan peta bidang-bidang tanah

diumumkan dengan menggunakan daftar isian selama **30 (tiga puluh) hari** di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan.

Uraian pasal-pasal diatas membuktikan adanya disharmoni terkait waktu Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis.

2.3.1.2 Disharmoni Pengaturan Terkait Penunjukan Bukti Pembayaran PPh, dan/ atau BPHTB Dihadapan Pejabat Berwenang

Kegiatan Pendaftaran Tanah dan peralihan hak atas tanah merupakan salah satu kegiatan ekonomis, sehingga dalam kegiatan tersebut terdapat kewajiban perpajakan diantaranya PPh, dan/atau BPHTB.⁵⁴ Pengaturan terkait kewajiban penunjukan bukti pembayaran PPh dan/atau BPHTB kegiatan pendaftaran tanah sebelum penerbitan sertifikat kepada pejabat berwenang sebagaimana diatur dalam Pasal 91 ayat (3) UU Nomor 28 Tahun 2009 Tentang PDRD dan Pasal 3 ayat (5) PP 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya, hal ini berbeda dengan Pasal 33 Permen ATR/ Ka. BPN 6 Tahun 2018 Tentang PTSL yang tidak mewajibkan penunjukan bukti pembayaran PPh dan/atau BPHTB tersebut.

Dalam kegiatan pendaftaran tanah penunjukan bukti pembayaran PPh, dan/ atau BPHTB kepada pejabat yang berwenang merupakan hal yang wajib sebagaimana yang diatur dalam pasal-pasal sebagai berikut:

⁵⁴ Dian Aries Mujiburohman, *Potensi Permasalahan PTSL*, Jurnal Bhumi Volume 4 Nomor 1, Mei 2018, hlm. 90-103

Pasal 91 ayat (3) UU PDRD:

Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak atas Tanah atau pendaftaran peralihan Hak atas Tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Pasal 3 ayat (5) PP No. 34 tahun 2016:

Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh orang pribadi atau badan dimaksud bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak yang bersangkutan yang telah dilakukan penelitian oleh Kantor Pelayanan Pajak.

Namun, terdapat pertentangan dengan ketentuan yang mengatur kegiatan PTSL yang diatur dalam pasal berikut:

Pasal 33 ayat (1) Permen ATR/ Ka. BPN 6 Tahun 2018:

Dalam hal penerima Sertipikat Hak atas Tanah tidak atau belum mampu membayar BPHTB dan/atau masih adanya tunggakan pembayaran PPh oleh pihak lain atas tanah yang bersangkutan maka tetap dapat diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah.

Uraian pasal-pasal diatas membuktikan adanya disharmoni terkait penunjukan Bukti Pembayaran PPh, dan/ atau BPHTB kepada pejabat berwenang sebelum penerbitan SHAT.

BAB III
MEKANISME PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP DI KANTOR PERTANAHAN
KOTA MEDAN

3.1 Kantor Pertanahan Kota Medan

3.1.1 Profil Kota Medan

Medan adalah ibu kota provinsi Sumatra Utara, Indonesia. Kota ini merupakan kota terbesar ketiga di Indonesia setelah DKI Jakarta dan Surabaya serta kota terbesar di luar pulau Jawa. Kota Medan merupakan pintu gerbang wilayah Indonesia bagian barat dengan keberadaan Pelabuhan Belawan dan Bandar Udara Internasional Kuala Namu yang merupakan bandara terbesar kedua di Indonesia. Akses dari pusat kota menuju pelabuhan dan bandara dilengkapi oleh jalan tol dan kereta api. Medan adalah kota pertama di Indonesia yang mengintegrasikan bandara dengan kereta api. Berbatasan dengan Selat Malaka, Medan menjadi kota perdagangan, industri, dan bisnis yang sangat penting di Indonesia. Pada tahun 2020, kota Medan memiliki penduduk sebanyak 2.435.252 jiwa, dan kepadatan penduduk 9.522,22 jiwa/km².⁵⁵

Kota Medan memiliki luas 26.510 hektare (265,10 km²) atau 3,6% dari keseluruhan wilayah Sumatra Utara. Dengan demikian, dibandingkan dengan kota/kabupaten lainnya, Medan memiliki luas wilayah yang relatif kecil dengan jumlah penduduk yang relatif besar. Secara geografis kota Medan terletak pada 3° 30' – 3° 43' Lintang Utara dan 98° 35'–98° 44'

⁵⁵ Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia, *Visualisasi Data Kependudukan*, www.dukcapil.kemendagri.go.id. Diakses Pada Hari Kamis 31 Maret 2022 Pukul 12:41 WIB

Bujur Timur. Untuk itu topografi Kota Medan cenderung miring ke utara dan berada pada ketinggian 2,5–37,5 meter di atas permukaan laut. Kota Medan Memiliki Batas Wilayah Sebagai Berikut:

Utara : Selat Malaka
 Timur : Kabupaten Deli Serdang
 Selatan : Kabupaten Deli Serdang
 Barat : Kabupaten Deli Serdang

Kota Medan terdiri dari 21 kecamatan dan 151 kelurahan dengan luas wilayah mencapai 265,10 km².

Tabel 6. Daftar Kecamatan Di Kota Medan Dan Luasnya

No	Kecamatan	Luas (Km ²)	Presentase (%)
1	Medan Tuntungan	20,68	7,80
2	Medan Johor	14,58	5,50
3	Medan Amplas	11,19	4,22
4	Medan Denai	9,05	3,41
5	Medan Area	5,52	2,08
6	Medan Kota	5,27	1,99
7	Medan Maimun	2,98	1,13
8	Medan Polonia	9,01	3,40
9	Medan Baru	5,84	2,20
10	Medan Selayang	12,81	4,83
11	Medan Sunggal	15,44	5,83
12	Medan Helvetia	13,16	4,97
13	Medan Petisah	6,82	2,57
14	Medan Barat	5,33	2,01

15	Medan Timur	7,76	2,93
16	Medan Perjuangan	4,09	1,54
17	Medan Tembung	7,99	3,01
18	Medan Deli	20,84	7,86
19	Medan Labuhan	36,67	13,83
20	Medan Marelan	23,82	8,99
21	Medan Belawan	26,25	9,90
Kota Medan		265,10	100,00

Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Medan, Tahun 2021

3.1.2 Profil Kantor Pertanahan Kota Medan

Merujuk pada Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara.⁵⁶ Dalam melaksanakan tugasnya, Kementerian ATR menyelenggarakan fungsi:

1. perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, infrastruktur keagrariaan/pertanahan, hubungan hukum keagrariaan/pertanahan, penataan agraria/pertanahan, pengadaan tanah, pengendalian pemanfaatan ruang dan penguasaan tanah, serta penanganan masalah agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah;
2. koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
3. pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang;

⁵⁶ Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, *Beranda Sekilas*, Website Internet: <https://www.atrbpn.go.id/?menu=sekilas>, Diakses Pada Hari Rabu 23 Maret 2022 Pukul 11:11 WIB

4. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
5. pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan urusan Kementerian Agraria dan Tata Ruang di daerah; dan
6. pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.⁵⁷

Selanjutnya, merujuk pada Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam melaksanakan tugasnya, BPN menyelenggarakan fungsi:⁵⁸

1. penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
2. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
3. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
4. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
5. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
6. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
7. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
8. pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
9. pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
10. pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
11. pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota. Penelitian ini memfokuskan pada pembahasan wilayah kerja kantor pertanahan Kota Medan yang dibawah naungan Kantor

⁵⁷ *Ibid*

⁵⁸ Pasal 3 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

Wilayah BPN Provinsi Sumatera Utara yang terletak di Jalan Brigjen Katamsno No. 45 Medan Maimun, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara.

Merujuk pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI No. 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, bahwa lembaga ini berada di bawah kementerian terkait yang terletak di provinsi, sekaligus bertanggung jawab langsung kepada menteri. Dalam melaksanakan tugasnya, Kantor Wilayah BPN Provinsi menyelenggarakan fungsi:⁵⁹

- a. pengoordinasian, pembinaan, dan pelaksanaan penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan di wilayahnya;
- b. pengoordinasian, pembinaan, dan pelaksanaan survei dan pemetaan pertanahan, penetapan hak dan pendaftaran tanah, redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu, pengadaan tanah, pencadangan tanah, konsolidasi tanah, pengembangan pertanahan, pemanfaatan tanah, penilaian tanah dan ekonomi pertanahan, pengendalian dan penertiban penguasaan dan pemilikan tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang, penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan;
- c. pengoordinasian dan pelaksanaan reformasi birokrasi, penyelesaian tindak lanjut pengaduan dan temuan hasil pengawasan;
- d. pemantauan, evaluasi, dan pelaporan pelaksanaan kegiatan pertanahan di Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan; dan
- e. pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Wilayah dan pengoordinasian tugas dan pembinaan administrasi pada Kantor Pertanahan.

Selanjutnya, dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 17 Tahun 2020, untuk instansi Kantor

⁵⁹ Pasal 3 Permen Agraria dan Tata Ruang/BPN RI No. 17 tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Pertanahan

Pertanahan kabupaten/ kota dalam melaksanakan tugasnya, memiliki fungsi:⁶⁰

- a. penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan;
- b. pelaksanaan survei dan pemetaan;
- c. pelaksanaan penetapan hak dan pendaftaran tanah;
- d. pelaksanaan penataan dan pemberdayaan;
- e. pelaksanaan pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
- f. pelaksanaan pengendalian dan penanganan sengketa pertanahan;
- g. pelaksanaan modernisasi pelayanan pertanahan berbasis elektronik;
- h. pelaksanaan reformasi birokrasi dan penanganan pengaduan; dan
- i. pelaksanaan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan.

Kantor Pertanahan Kota Medan memiliki peran penting dalam menyelenggarakan tugas umum Pemerintahan dan Pembangunan serta pelayanan kepada masyarakat di bidang Pertanahan untuk Kota Medan.

Kantor Pertanahan Kota Medan berlokasi di Jalan STM, Sitirejo II, Kecamatan. Medan Amplas, Kota Medan, Sumatera Utara.

Berdasarkan lampiran Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, adapun pada Bab II Kantor Pertanahan pasal 19 angka 2, Kantor Pertanahan dipimpin oleh seorang Kepala, dan pada pasal 22 kantor pertanahan terdiri atas :

- a. Subbagian Tata Usaha;
- b. Seksi Survei dan Pemetaan;
- c. Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran;
- d. Seksi Penataan dan Pemberdayaan;
- e. Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan; dan
- f. Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa

⁶⁰ Pasal 21 Permen Agraria dan Tata Ruang/BPN RI No. 17 tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Pertanahan

Keberadaan Kantor Pertanahan Kota Medan sudah mulai tersosialisasi secara menyeluruh kepada masyarakat yang berdampak meningkatnya kegiatan pelayanan Pertanahan. Dalam menjalankan tugasnya kantor pertanahan dipimpin oleh Kepala Kantor dan dibantu oleh struktur organisasi lainnya.

Saat ini, salah satu masalah pokok yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Medan adalah adanya kesenjangan antara persediaan dan kebutuhan akan tanah, baik dari segi luasnya maupun kemampuan tanah yang mendorong terjadinya kenaikan harga tanah yang tidak terkendali pada bagian wilayah tertentu.

3.2 Mekanisme Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Wilayah Kerja Kantor Pertanahan Kota Medan

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat 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.⁶¹ PTSL merupakan program sertifikasi tanah dari pemerintah, hal ini dikarenakan masih banyaknya tanah yang belum bersertipikat. Selain itu, lambatnya proses pembuatan sertipikat tanah selama ini menjadi perhatian pemerintah, sehingga melalui kementerian ATR/BPN diluncurkannya Program Prioritas Nasional yang berupa percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tersebut.

⁶¹ Pasal 1 angka (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

PTSL dilaksanakan langsung oleh Kantor Pertanahan yang ada di Kabupaten dan Kota dan diawasi oleh Kantor Wilayah Pertanahan ditingkat provinsi. Disamping itu, PTSL adalah proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, yang dilakukan secara serentak dan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan di dalam suatu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Melalui program ini, pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum atau hak atas tanah yang dimiliki masyarakat.

Merujuk pada PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh panitia adjudikasi, yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria Kepala BPN atau Pejabat yang ditunjuk.⁶² Dalam melaksanakan tugasnya panitia adjudikasi dibantu oleh satuan pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas dan kegiatannya diatur oleh Menteri Agraria.⁶³

Pada intinya tujuan PTSL sendiri adalah untuk melakukan percepatan terhadap pendaftaran tanah di Indonesia. Maka dari itu perlu dilakukan pelaksanaan yang serius dalam menjalaninya. Sebagaimana prosedur dan tahapan pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 pada pasal 4 dan pelaksanaannya mengikuti Petunjuk Teknis

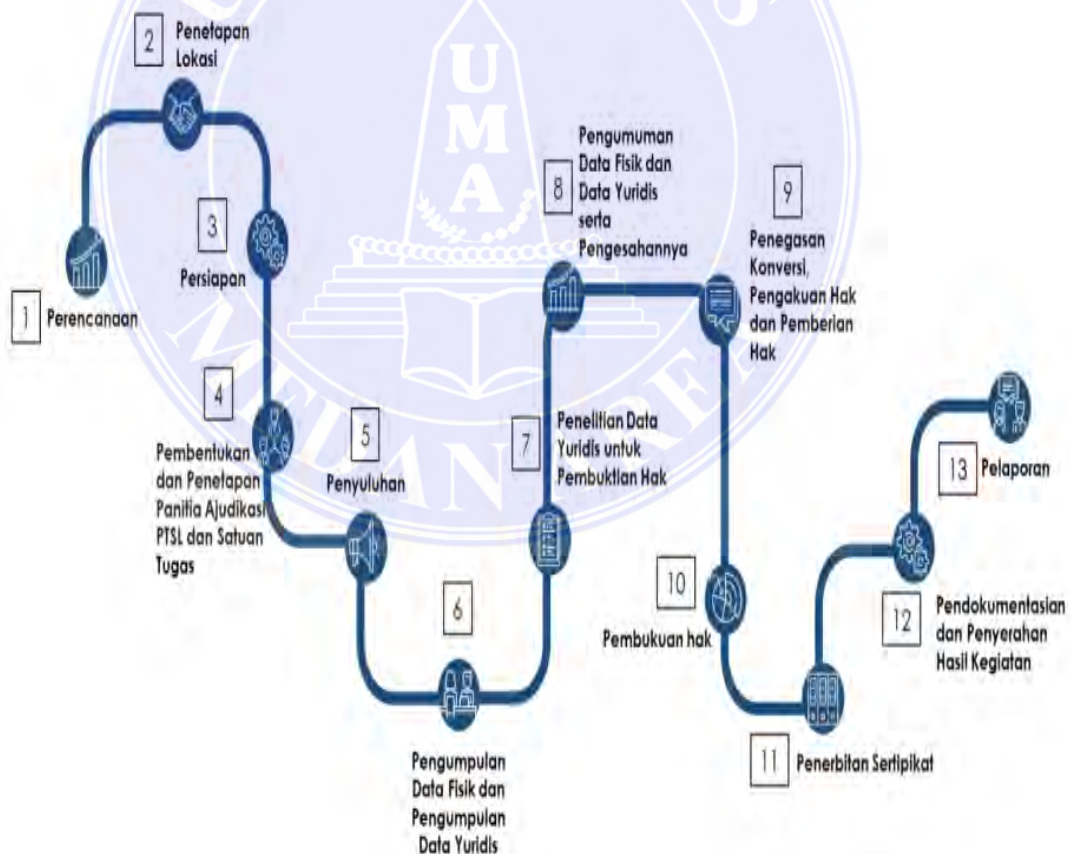
⁶² Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

⁶³ Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013), hlm. 129

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 1/Juknis/-100.HK.02.01/I/2022 tanggal 26 Januari 2022 dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:⁶⁴

- 1) Perencanaan;
- 2) Penetapan Lokasi;
- 3) Persiapan;
- 4) Pembentukan Dan Penetapan Panitia Ajudikasi PTSL Dan Satuan Tugas;
- 5) Penyuluhan;
- 6) Pengumpulan Data Fisik dan Pengumpulan Data Yuridis;
- 7) Penelitian Data Yuridis untuk Pembuktian Hak;
- 8) Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis serta pengesahannya;
- 9) Penegasan Konversi, Pengakuan Hak dan Pemberian Hak;
- 10) Pembukuan Hak;
- 11) Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah;
- 12) Pendokumentasian dan Penyerahan Hasil Kegiatan; dan
- 13) Pelaporan

Gambar 1. Alur Pelaksanaan PTSL Di Kota Medan



Sumber: Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 1/Juknis/-100.HK.02.01/I/2022

⁶⁴ Pasal 4 ayat 4 Bab III Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Rangkaian alur pada gambar tersebut diatas dapat dijelaskan secara terperinci sebagai berikut:

1. Perencanaan

Dalam rangka efisiensi dan efektivitas pelaksanaan kegiatan PTSL, maka secara bertahap:

1. Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi penyebaran target PTSL yang dikonsentrasikan pada beberapa desa/kelurahan dan/atau kecamatan; dan
2. Kepala Kantor Wilayah BPN menetapkan lokasi penyebaran target PTSL yang dikonsentrasikan pada beberapa kabupaten/kota dalam satu provinsi.
3. Kepala Kantor Wilayah BPN dapat melakukan mobilisasi/penugasan pegawai dari Kantor Wilayah BPN dan dari Kantor Pertanahan ke Kantor Pertanahan lain dengan memperhatikan dan mempertimbangkan ketersediaan sumber daya manusia yang ada di lingkungan Kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah BPN.

2. Penetapan Lokasi

Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi kegiatan PTSL di wilayah kerjanya. Penetapan Lokasi dilakukan dengan ketentuan:

1. Berdasarkan ketersediaan anggaran PTSL yang telah dialokasikan dalam APBN/APBD, PNBPN, *Corporate Social Responsibility* (CSR) atau sumber dana PTSL lainnya;
2. Diprioritaskan pada lokasi desa/kelurahan yang ada kegiatan PRONA/PRODA, lintas sektor, Sertipikat Massal Swadaya (SMS), CSR dan/atau program pendaftaran tanah massal lainnya, atau berdasarkan ketersediaan dana yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, untuk 1 (satu) desa/kelurahan PTSL; dan
3. Mempertimbangkan kemampuan sumber daya manusia/petugas pelaksana PTSL pada masing-masing Kantor Pertanahan.

3. Persiapan;

Kepala Kantor Pertanahan melakukan persiapan pelaksanaan kegiatan PTSL dengan menyiapkan:

1. sarana dan prasarana pelaksanaan kegiatan PTSL;
2. sumber daya manusia;
3. kebutuhan transportasi;
4. koordinasi dengan aparat pemerintah lainnya; dan
5. alokasi anggaran.

4. Pembentukan dan Penetapan Panitia Ajudikasi PTSL dan Satuan Tugas

Kepala Kantor membentuk dan menetapkan panitia Ajudikasi PTSL dan Satuan Tugas yang terdiri dari :

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 dan
6. Anggota dari unsur Kantor Pertanahan, sesuai kebutuhan.

Panitia Ajudikasi PTSL dibantu oleh Satgas Fisik, Satgas Yuridis dan Satgas Administrasi. Satgas Fisik terdiri dari unsur Aparatur Sipil Negara Kementerian, Pegawai Tidak Tetap/Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Kementerian, Surveyor Kadaster Berlisensi, Asisten Surveyor Kadaster Berlisensi dan/atau KJSKB yang diketuai oleh Wakil Ketua bidang fisik Panitia Ajudikasi PTSL.

Satgas Yuridis terdiri dari unsur Aparatur Sipil Negara Kementerian, Pegawai Tidak Tetap/Pegawai Pemerintah Non

Pegawai Negeri Kementerian, Perangkat Desa/Kelurahan, perangkat RT/RW/Lingkungan, organisasi masyarakat, Bintara Pembina Desa (BABINSA), Bhayangkara Pembina Keamanan dan Ketertiban Masyarakat (BHABINKAMTIBMAS) dan/atau unsur masyarakat lainnya yang diketuai oleh Wakil Ketua bidang yuridis Panitia Ajudikasi PTSL.

Satgas Administrasi terdiri dari unsur Aparatur Sipil Negara Kementerian, dan dapat dibantu oleh Pegawai Tidak Tetap/Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Kementerian yang diketuai oleh Sekretaris Panitia Ajudikasi PTSL.

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 perundangundangan;
4. memeriksa kebenaran formal data fisik dan data yuridis alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah;
5. mengumumkan data fisik dan data yuridis bidangbidang 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; dan
9. melakukan supervisi pelaksanaan dan hasil pekerjaan Satgas Fisik dan Satgas Yuridis.

Tugas Satgas Fisik, meliputi:

1. pengukuran batas bidang tanah secara kadastral yang dituangkan pada Gambar Ukur, atas penunjukan pemilik tanah atau kuasanya;
2. melaksanakan pemetaan bidang tanah pada Peta Pendaftaran dan membuat Peta Bidang Tanah;

3. menjalankan prosedur dan memasukkan data dan informasi yang berkaitan dengan data fisik bidang tanah pada aplikasi KKP;
4. menandatangani Gambar Ukur dan dokumen terkait;
5. dalam hal pelaksana kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah oleh pihak ketiga, maka Surveyor Kadaster Berlisensi menandatangani peta bidang tanah untuk pembuatannya; dan
6. menyampaikan peta bidang tanah kepada Ketua Panitia Ajudikasi PTSL.

Tugas Satgas Yuridis, meliputi:

1. melakukan pemeriksaan dokumen bukti kepemilikan/penguasaan bidang tanah;
2. memeriksa riwayat tanah dan menarik surat-surat bukti pemilikan atau penguasaan tanah yang asli dan memberikan tanda terima;
3. membuat daftar bidang-bidang tanah yang telah diajudikasi;
4. membuat laporan pelaksanaan pekerjaan secara berkala;
5. menyiapkan pengumuman mengenai data yuridis;
6. menginventarisasi sanggahan/keberatan dan penyelesaiannya;
7. menyiapkan data untuk pembuatan daftar isian dan pemeriksaan sertipikat; dan
8. menginput kegiatan PTSL ke dalam Aplikasi KKP.

Tugas Satgas Administrasi membantu pelaksanaan tugas Sekretaris Panitia Ajudikasi PTSL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018.

5. Penyuluhan

1. Penyuluhan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan beserta Panitia Ajudikasi PTSL, Satgas Fisik dan Satgas Yuridis kepada masyarakat, baik yang sudah maupun belum memiliki sertipikat.
2. Selain kepada masyarakat, penyuluhan juga dapat dilakukan kepada Pemerintah Daerah, Instansi terkait, Penegak Hukum dan/atau tokoh-tokoh masyarakat.

6. Pengumpulan Data Fisik dan Pengumpulan Data Yuridis

1. 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.
2. Dalam rangka optimalisasi dan simplifikasi pelaksanaan kegiatan PTSL kegiatan pengumpulan data fisik oleh Satgas Fisik dan

pengumpulan data yuridis oleh Satgas Yuridis, dilakukan oleh 1 (satu) tim untuk setiap desa/kelurahan lokasi objek PTSL;

6.1. Pengumpulan Data Fisik

1. Pengumpulan data fisik dilaksanakan melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah;
2. dilaksanakan oleh Satgas Fisik dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

6.2. Pengumpulan Data Yuridis

1. Pengumpulan data yuridis meliputi pengumpulan alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan.
2. dilakukan oleh Satgas Yuridis dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundangundangan.
3. dilaksanakan melalui kegiatan pengumpulan dan pemeriksaan riwayat kepemilikan tanah yang dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis.

7. Penelitian Data Yuridis untuk Pembuktian Hak;

1. Untuk keperluan pembuktian hak, Panitia adjudikasi PTSL melakukan penelitian data yuridis;
2. Dalam hal bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau tidak ada sama sekali maka dapat dilengkapi dan dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang pemilikan dan/atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik oleh yang bersangkutan yang 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.

8. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis serta Pengesahannya

1. 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;
2. Untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah, data yuridis dan data fisik bidang tanah dan peta bidang-bidang tanah diumumkan selama 14 (empat belas) hari kalender di Kantor Panitia Adjudikasi PTSL dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan.

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

1. Kluster 1, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah;
2. 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;
3. 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
4. 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. Dimana Kluster 4 merupakan kegiatan dalam rangka pembangunan sistem pemetaan bidang tanah dalam satu kesatuan wilayah administrasi desa/kelurahan secara lengkap.

9. 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:

1. berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menindaklanjuti dengan 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, dan memberi catatan pada Risalah Penelitian Data Yuridis
2. 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, dan memberi catatan pada Risalah Penelitian Data Yuridis;
3. mengusulkan keputusan pemberian hak, untuk bidang tanah yang merupakan tanah Negara dengan mengusulkan secara kolektif kepada Kepala Kantor Pertanahan.
4. Kepala Kantor Pertanahan menetapkan Keputusan Pemberian Hak yang dilakukan secara kolektif.

10. Pembukuan Hak

1. Setelah Penegasan Konversi dan Pengakuan hak dan Penetapan Keputusan Pemberian Hak, maka dibukukan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai dan/atau wakaf dalam buku tanah yang bersangkutan;
2. Penandatanganan Buku Tanah dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan;
3. Dalam hal bidang tanah yang memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat namun terdapat perkara di Pengadilan (Kluster 2) maka pembukuan hak dengan mengosongkan nama pemegang haknya; dan penerbitan sertipikat Hak atas Tanah setelah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dan amar putusannya menyatakan salah satu pihak sebagai pihak yang berhak;
4. Dalam hal bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah (Kluster 3), hasil kegiatan PTSL dicatat dalam daftar tanah dan daftar isian pendaftaran tanah lainnya.

11. Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah

1. 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;
2. Data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat meliputi pembatasan-pembatasan termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai atau pembatasan lainnya;
3. 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;
4. Penandatanganan sertipikat hak atas tanah hasil pelaksanaan kegiatan PTSL dilaksanakan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan;
5. Sertipikat hak atas tanah diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya, dan Sertipikat wakaf diserahkan kepada nadzir;
6. Dalam hal penerima Sertipikat Hak atas Tanah tidak atau belum mampu membayar BPHTB dan/atau masih adanya tunggakan pembayaran PPh oleh pihak lain atas tanah yang bersangkutan maka tetap dapat diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah dengan membuat surat pernyataan BPHTB dan/atau PPh terhutang.

12. Pendokumentasian dan Penyerahan Hasil Kegiatan

Panitia Ajudikasi PTSL melakukan pengumpulan, pengelompokan, pengolahan, dan penyimpanan data PTSL, yang meliputi:

1. 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;
2. dokumen data fisik: data pengukuran dan perhitungan hasil pengukuran, gambar ukur, peta bidang tanah, dan surat ukur;
3. daftar isian pendaftaran tanah dan hak atas tanah;
4. buku tanah;
5. sertifikat Hak atas Tanah;
6. bukti-bukti administrasi keuangan; dan
7. data administrasi lainnya.

13. Pelaporan

Pelaporan pelaksanaan kegiatan PTSL dilaksanakan pada saat terjadi permasalahan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL dan PTSL selesai dilaksanakan.

Masyarakat juga diwajibkan untuk memenuhi persyaratan-persyaratan untuk masuk sebagai peserta PTSL. Sebagaimana yang ditetapkan adalah sebagai berikut:

1. Dokumen Kartu Keluarga dan Kartu Tanda Penduduk sebagai bukti perorangan. Yang juga harus didukung dengan KTP yang sudah terekonsiliasi secara nasional;
2. Alas hak tanah atau bukti kepemilikan tanah. Untuk menjelaskan riwayat dan penguasaan bidang tanah;
3. Tanda batas tanah yang harus terpasang baik berupa patok atau tanda alam lainnya.
4. PBB waktu berjalan;
5. Melengkapi surat permohonan dan blangko-blangko lain yang sudah disiapkan oleh kantor pertanahan.

Program PTSL memiliki perbedaan konsep yang menarik yaitu, adanya kesadaran bahwa berdasarkan aspek yuridisnya tidak semua bidang tanah dapat

diterbitkan sertifikatnya. Untuk memenuhi aspek kelengkapan daftar tanah maka dalam Petunjuk Teknis Pengumpulan Data Yuridis PTSL pada Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 1/Juknis/-100.HK.02.01/I/2022 tanggal 26 Januari 2022, mengklasifikasikan data yuridis bidang tanah menjadi 4 kluster yaitu.⁶⁵

1) Kluster 1 (K1)

Kluster 1 (K1) adalah bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertifikat hak atas tanah. Dalam rangka pengendalian dan pengawasan, terhadap Tanah objek landreform yang RTRW nya telah berubah menjadi tanah Non Pertanian, Tanah Absentee, Tanah kelebihan maksimum, Tanah Transmigrasi yang memenuhi ketentuan Pasal 13 ayat (3) huruf b Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria, dapat menjadi K1 apabila data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertifikat hak atas tanah.

2) Kluster 2 (K2)

Kluster 2 (K2) adalah bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertifikat hak atas tanah namun terdapat perkara di Pengadilan dan/atau sengketa.

3) Kluster 3 (K3) terbagi menjadi :

- Kluster 3.1, adalah produk PTSL yang telah selesai dilaksanakan sampai dengan tahap pengumpulan data fisik, pengumpulan data yuridis dilanjutkan dengan kegiatan penelitian data yuridis untuk

⁶⁵ Juknis PTSL Nomor 1/Juknis-100.HK.02.01/I/2022 tanggal 26 Januari 2022 Hal. 36

pembuktian hak dan pengumuman data fisik dan data yuridis, namun tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikat hak atas tanah karena subjek dan/atau objek haknya belum memenuhi persyaratan tertentu, yaitu lokasi (objek) PTSL berada di areal Peta Indikatif Penghentian Pemberian Izin Baru (PIPIB) (mengacu Surat Sekjen HR.01/634-100/IV/2020 tanggal 20 April 2020).

- Kluster 3.2, adalah produk PTSL yang telah selesai dilaksanakan sampai dengan tahap pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis dilanjutkan dengan kegiatan penelitian data yuridis untuk pembuktian hak dan pengumuman data fisik dan data yuridis, namun tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikat hak atas tanah karena tanahnya merupakan objek P3MB, Prk5, ABMAT, Tanah Ulayat; Rumah Negara Golongan III yang belum lunas sewa beli; Objek Nasionalisasi. atau Subjek merupakan Warga Negara Asing, BUMN/BUMD/BHMN, Badan Hukum Swasta; Konsolidasi tanah yang tidak dapat diterbitkan sertipikat sesuai dengan ketentuan.
- Kluster 3.3, adalah produk PTSL yang dilaksanakan sampai dengan tahap pengumpulan data fisik karena tidak tersedia anggaran SHAT di tahun anggaran berjalan;
- Kluster 3.4, adalah produk PTSL yang dilaksanakan sampai dengan tahap pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis (telah dilakukan pemberkasan) tanpa dilanjutkan penelitian data yuridis untuk pembuktian hak/Pemeriksaan Tanah dikarenakan:

- a. ketersediaan anggaran hanya untuk puldasik dan puldadis (Puldatan);
 - b. subjek tidak bersedia bidang tanahnya disertipikatkan.
- 4) Kluster 4 (K4) adalah bidang tanah yang objek dan subjeknya sudah terdaftar dan sudah bersertipikat hak atas tanah, yang belum dipetakan atau berasal dari data geokkp KW4, KW5, KW6 serta buku tanah yang belum dientrikan ke dalam sistem KKP.

Setiap kegiatan PTSL ditujukan kepada seluruh obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia secara menyeluruh tanpa terkecuali. Baik bidang tanah yang belum ada haknya maupun bidang tanah yang sudah diterbitkan haknya. Bagi bidang tanah yang belum mendapatkan hak, maka dalam PTSL ini tanah tersebut dapat diperoleh hak atas tanahnya sesuai dengan ketentuan. Sedangkan bidang tanah yang sudah diperoleh haknya, maka dalam PTSL ini bidang tersebut juga disertakan untuk memperbaharui atau memperbaiki kualitas data pertanahan.

3.3 Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Wilayah Kerja Kantor Pertanahan Kota Medan

Kantor Pertanahan Kota Medan telah melaksanakan PTSL sejak Tahun 2017, yang telah dilakukan di beberapa kecamatan dan kelurahan di Kota Medan, yang akan disebutkan dalam tabel berikut:

Tabel 7.Rekapitulasi Pelaksanaan PTSL Tahun Anggaran 2017-2021 Di Kota Medan

NO	TAHUN ANGGARAN	KECAMATAN KELURAHAN
1	2017	MEDAN BELAWAN
		- Kel. Belawan I
		- Kel. Belawan II

		- Kel. Belawan Bahari
		- Kel. Belawan Bahagia
		- Kel. Belawan Sicanang
		MEDAN LABUHAN
		- Kel. Tangkahan
2	2018	MEDAN TUNTUNGAN
		- Laucih
		- Namo Gajah
		- Simalingkar B
		- Mangga
		- Kemenangan Tani
		- Simpang Selayang
		- Tanjung Selamat
		- Sidomulyo
		- Baru Ladang Bambu
		MEDAN LABUHAN
		- Tangkahan
		- Besar
		- Martubung
		MEDAN MARELAN
		- Rengas Pulau
		- Paya Pasir
- Terjun		
- Tanah Enam Ratus		
3	2019	MEDAN AMPLAS
		1. Kel. Harjosari I
		2. Kel. Harjosari II
		3. Kel. Sitirejo II
		4. Kel. Sitirejo III
		5. Kel. Amplas
		6. Kel. Timbang Deli
		7. Kel. Bangun Mulia
		MEDAN MARELAN
		1. Kel. Terjun
		2. Kel. Rengas Pulau
		3. Kel. Paya Pasir
		4. Kel. Tanah 600
		5. Kel. Labuhan Deli
		MEDAN BELAWAN
		1. Belawan Sicanang
		MEDAN LABUHAN
1. Tangkahan		
2. Besar		

4	2020	MEDAN SUNGGAL
		1. Kel. Sunggal
		2. Kel. Sei Sikambang B
		3. Kel. Tanjung Rejo
		4. Kel. Babura Sunggal
		MEDAN JOHOR
		1. Kel. Kwala Bekala
		2. Kel. Pangkalan Masyhur
		3. Kel. Gedung Johor
		4. Kel. Kedai Durian
		MEDAN AMPLAS
		1. Kel. Sitirejo II
		2. Kel. Sitirejo III
5	2021	MEDAN SUNGGAL
		1. Sunggal
		2. Sei Sikambang B
		3. Tanjung Rejo
		4. Babura Sunggal
		5. Lalang
		6. Simpang Tanjung
		MEDAN DENAI
		1. Binjai
		2. Denai
		3. Tegal Sari Mandala III
		4. Tegal Sari Mandala II
		MEDAN AMPLAS
		1. Harjosari I
		2. Harjosari II
		3. Amplas
		4. Sitirejo II
		5. Sitirejo III
		6. Timbang Deli
7. Bangun Mulia		
6	2022	MEDAN SUNGGAL
		1. Sunggal
		2. Sei Sikambang B
		3. Tanjung Rejo
		4. Lalang
		MEDAN DENAI
		1. Binjai
		2. Denai
		3. Tegal Sari Mandala III
		4. Tegal Sari Mandala II

		5. Medan Tenggara
		MEDAN TEMBUNG
		1. Bandar Selamat
		2. Bantan
		3. Tembung
		4. Indra Kasih
		5. Sidorejo
		6. Sidorejo Hilir
		MEDAN PERJUANGAN
		1. Tegal Rejo

Sumber : Sekretariat PTSL Kantor Pertanahan Kota Medan Tahun 2022

Pelaksanaan kegiatan PTSL di Kota Medan sudah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 dan juga sesuai dengan Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 1/Juknis/-100.HK.02.01/I/2022 tanggal 26 Januari 2022. Pelaksanaan Program PTSL di Kantor Pertanahan Kota Medan terus berlanjut. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) akan terus-menerus dilakukan karena pendaftaran tanah melalui PTSL dimaksudkan agar seluruh bidang tanah yang ada di Kota Medan khususnya dapat terpetakan dan terdaftar. Sesuai dengan tujuan dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 tahun 2018 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..⁶⁶

Guna memaksimalkan target pelayanan pertanahan di Kota Medan, segenap pegawai Kantor Kota Medan turun ke masyarakat menjemput bola dari pintu ke pintu guna membantu warga untuk menyelesaikan pendataan dan sertifikasi ta-

⁶⁶ Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 pasal 2

nah warga dalam Program Strategis Nasional (PSN) yaitu Pendataan Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).⁶⁷

Terdapat data target dan realisasi SHAT PTSL Tahun 2022 di Kota Medan yang dihimpun dari lokasi penelitian. Adapun data tersebut akan diuraikan dalam bentuk tabel sebagai berikut:

Tabel 8. Target Dan Realisasi PTSL Tahun Anggaran 2022 Kantor Pertanahan Kota Medan

NO	KECAMATAN KELURAHAN	TARGET		REALISASI PULDADIS & PULDASIK	
		PBT	SHAT	K1	PBT
1	2	3	4	5	
A	KECAMATAN MEDAN SUNGGAL	0	453	453	0
	1. Sunggal	0	145	145	0
	2. Sei Sikambing B	0	87	87	0
	3. Tanjung Rejo	0	118	118	0
	4. Lalang	0	103	103	0
B	KECAMATAN MEDAN DENAI	2300	2315	2315	2281
	1. Binjai	0	641	641	0
	2. Denai	0	270	270	0
	3. Tegal Sari Mandala III	0	514	514	0
	4. Tegal Sari Mandala II	0	238	238	0
	5. Medan Tenggara	2300	652	652	2281
C	KECAMATAN MEDAN TEMBUNG	12004	1232	1232	11523
	1. Bandar Selamat	1300	154	154	1246
	2. Bantan	3304	236	236	2951
	3. Tembung	1300	170	170	1193

⁶⁷ Wawancara dengan Ibu Yayuk Supriaty selaku Ketua Panitia Ajudikasi PTSL T.A 2022

	4. Indra Kasih	2000	105	105	2384
	5. Sidorejo	2100	243	243	2004
	6. Sidorejo Hilir	2000	324	324	1745
D	KECAMATAN MEDAN PERJUANGAN	2000	0	0	1784
	1.Tegal Rejo	2000	0	0	1748
	TOTAL	16304	4000	4000	15552

Sumber Data : Sekretariat PTSL Kantor Pertanahan Kota Medan Tahun 2022

Berdasarkan data yang diperoleh diatas, maka dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Pada Wilayah Kota Medan untuk kegiatan Sertipikat Hak Atas Tanah (SHT) tercapai 100% yaitu 4000 bidang sesuai dengan target dan untuk kegiatan PBT (Peta Bidang Tanah) belum tercapai namun masih tetap diusahakan sampai target tercapai 100% hingga akhir bulan Desember. Hal tersebut karena mengalami beberapa kendala dalam kegiatan pengukuran. Dalam pengumpulan data yuridis juga mengalami kendala. Di awal penetapan lokasi target untuk PBT (Peta Bidang Tanah) sebanyak 8000 bidang dan SHAT (Sertipikat Hak Atas Tanah) sebanyak 16.000 bidang. Namun terjadi revisi dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional terhadap target tersebut. Pada akhir revisi Kantor Pertanahan Kota Medan menerima target untuk PBT sebanyak 16.304 bidang dimana terdapat penambahan untuk PBT sedangkan untuk SHAT mengalami penurunan target menjadi 4.000 bidang.

Setelah revisi target untuk SHAT ditetapkan sebanyak 4.000 bidang, Kantor Pertanahan Kota Medan sangat mengupayakan agar target tersebut dapat tercapai. Pihak Kantor Pertanahan Kota Medan telah mengupayakan untuk meningkatkan sosialisasi/penyuluhan kepada masyarakat tentang program PTSL

dengan melibatkan Tokoh Masyarakat, Membagikan sertipikat yang sudah selesai kepada masyarakat secara langsung untuk menarik minat masyarakat bahkan adanya pembagian sertipikat PTSL oleh Menteri ATR/Kepala BPN RI Bapak Marsekal TNI Dr Hadi Tjahjanto, S.I.P. dengan didampingi Gubernur Provinsi Sumatera Utara Bapak Letnan Jendral TNI H. Edi Rahmayadi, Walikota Medan Bapak Muhammad Bobby Afif Nasution, S.E., M.M., dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan Bapak Dr. Yuliandi, S.SiT, M.H kepada perwakilan masyarakat di Kelurahan Medan Tenggara Kecamatan Medan Denai. Selain itu juga melakukan koordinasi ke Dispenda untuk mengusulkan agar BPHTB menjadi gratis karena terkait program pemerintah, melakukan koordinasi dengan Pemko Medan dan jajarannya untuk mengarahkan masyarakat agar ikut serta dalam kegiatan PTSL.⁶⁸ Selain dari pada itu, pihak Kantor Pertanahan Kota Medan sebisa mungkin menghubungi atau memperdayakan bantuan Perangkat Kelurahan untuk membantu petugas dilapangan baik dalam pengumpulan data fisik maupun pengumpulan data yuridis.⁶⁹ Upaya-upaya tersebut diharapkan dapat memperlancar kegiatan PTSL agar dapat terlaksanakan dengan baik.

⁶⁸ Wawancara Dengan Ibu Yayuk Supriaty. selaku Ketua Panitia Ajudikasi PTSL T.A 2021 Pada Kantor Pertanahan Kota Medan

⁶⁹ Wawancara Dengan Bapak Wahyu Utomo selaku Ketua Satgas Fisik PTSL T.A 2021 Pada Kantor Pertanahan Kota Medan

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

1. PTSL merupakan salah satu Program Strategis Pemerintah untuk percepatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Aturan mengenai pendaftaran tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, kemudian diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 2015 tentang Program Nasional Agraria (Prona), kemudian diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, kemudian dirubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 tahun 2017 tentang Percepatan PTSL Sehingga ditetapkan peraturan terakhir untuk penyempurnaan peraturan PTSL dari yang sebelumnya yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
2. Pelaksanaan PTSL di Kota Medan sudah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan juga pelaksanaannya sesuai dengan Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 1/Juknis/-100.HK.02.01/I/2022 tanggal 26 Januari 2022. Namun dalam pelaksanaannya masih ditemukan kendala dan hambatan.

3. Pelaksanaan PTSL di Kantor Pertanahan Kota Medan mengalami kendala, yaitu :
 - a. kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya sertipikat tanah,
 - b. ketidaklengkapan syarat dan surat tanah sesuai dengan riwayat perolehannya dari peserta PTSL,
 - c. keberatan masyarakat terkait pembayaran BPHTB, dan
 - d. adanya tanah Absentee dan tanah terlantar.

5.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan yang diperoleh dari analisis dan kajian hasil penelitian ada beberapa saran yang diberikan yaitu:

1. Disarankan pengaturan hukum mengenai PTSL dapat diatur sendiri dalam Peraturan Pemerintah sehingga aturan hukum mengenai Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dapat lebih tinggi dari Peraturan Menteri sehingga dasar hukum pelaksanaan Program PTSL bisa lebih kuat.
2. Disarankan agar Program PTSL dilaksanakan dengan baik dan benar sesuai Petunjuk Teknis Pelaksanaan Kegiatan PTSL yang berdasarkan pada peraturan yang berlaku mengenai PTSL.
3. Disarankan agar Kantor Pertanahan Kota Medan melakukan sosialisasi secara aktif terhadap masyarakat mengenai PTSL, berkoordinasi dengan Pemerintah Kota Medan untuk ikut serta mensukseskan program PTSL dengan menihilkan pajak BPHTB untuk masyarakat yang mengikuti program PTSL di Kota Medan, selain itu juga Kantor Pertanahan dapat berperan aktif dalam melakukan penertiban dan pengawasan untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

6.1 Buku

- Abidin, Zainal, 2009. *Hak-Hak atas Tanah Menurut UUPA No. 5 Tahun 1990*, Surabaya: Mitra Ilmu.
- Arnowo, Hadi Hadi. 2020. *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta: Prenada Media.
- Bruggink, J.J. dan B. Arief Sidharta, , 2011. *Refelksi Tentang Hukum Pengertian- Pengertian Dasar Dalam Teori Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Departemen Pendidikan Nasional, 2005. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.
- Dewata, Mukti Fajar Nur dan Yulianto Achmad, 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Diantha, I Made Pasek. 2016. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dala Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Harsono, Boedi. 2004. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Djambatan.
- HS. Salim. dan Erlies Septiana Nurbani, 2013. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: Radja Grafindo Persada.
- Ishaaq, 2017. *Metode Penelitian Hukum Dan Penulisan Skripsi, Tesis dan Disertasi*, Bandung: Alfabeta.
- Isharyanto, 2016 *Teori Hukum: Suatu Pengantar dengan Pendekatan Tematik*, Jakarta: Penerbit WR.
- Is, Muhamad Sadi, 2015. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: PT Kharisma Utama.
- Ismaya, Samun, 2013. *Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Kou, Yohanes Babtista. , 2016. *Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Terhadap Tanah Bekas Hak Adat Di Kecamatan Cibal Kabupaten Manggarai Setelah Berlakunya Pp 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Yogyakarta: UAJY.
- Manan, Abdul. 2006. *Aspek-aspek Pengubah Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2008. *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana.
- Muhammad, Abdul Kadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Adytia Bakti.
- Nyoman, I Gusti. , 2013. *Pendaftaran Tanah*, Yogyakarta, STPN.

- Parlindungan, A.P. 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju.
- , 2004. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju
- Praja, Juhaya S. 2011. *Teori Hukum dan Aplikasinya*, Bandung: CV. Pustaka Setia.
- Prayitno, R. 2017. "Hambatan dan kendala serta solusi PTSL 2017 di D.I. Yogyakarta", *Prosiding seminar nasional percepatan pendaftaran tanah di indonesia: Tantangan pelaksanaan PTSL dan respon solusinya*, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN).
- Rahadjo, Satjipto, 1986. *Pengantar Ilmu Hukum*, Bandung: Alumni.
- Ramadhani, Rahmat, 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Medan: Pustaka Prima.
- Ratih, Andriana. dkk, 2017. *Pengumpulan dan Pengolahan data Yuridis*, (Bogor: Ruslan, Desriadi. 2011. *Prosedur Hukum Pendaftaran Tanah*, Jakarta: Renada Media.
- Safwanto, Irwansyah. 2010. *Hak-hak Atas Tanah, sebagai Objek Jaminan Hutang*, Bandung: Citra Ditya Bakti.
- Santoso, Urip, 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenada Kencana Media Group.
- Santoso, Urip, 2014. *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenamedia Group.
- Soekanto, Soerjono. 2002. *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Jakarta: Rajawali.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, 1994. *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, 2015. *Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan ke-17 Jakarta: Raja Grafindo.
- Sutedi, Adrian. 2011. *Sertipikat hak atas tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutopo, H.B. 2002. *Metodelogi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*, Surakarta: UNS Press.
- Waskito dan Hadi Arnowo, 2019. *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Ed. Ke-1, Cet. ke-1, Jakarta: Kencana

6.2 Karya Ilmiah

- Jamaluddin, *Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dalam Rangka Percepatan Pendaftaran Tanah Pada Kantor Badan*

Pertanahan Nasional Kota Makassar, Jurnal Pallangga Praja (JPP)
Jurnal Palangga Praja (JPP) Volume 3, Nomor 2, Oktober 2021.

6.3 Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

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

6.4 Website Internet

Afifah Reza, *Mengapa Menganalisis Data Itu Penting?*, Dimuat dalam: <https://www.dictio.id/t/mengapa-menganalisis-sebuah-data-itu-penting/12185>

Husnul Abdi, *Pengertian Analisis Menurut Para Ahli, Kenali Fungsi, Tujuan, dan Jenisnya*, Website Internet: <https://hot.liputan6.com/read/4569178/pengertian-analisis-menurut-para-ahli-kenali-fungsi-tujuan-dan-jenisnya>

Ihsanuddin. *“Jokowi: Prona Sudah 35 Tahun, baru 44 Persen Tanah Warga Bersertipikat”*, <https://nasional.kompas.com/read/2016/10/16/12474581/jokowi.prona.sudah.35.tahun.baru.44.persen.tanah.warga.bersertipikat>

Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, *Beranda Sekilas*, Website Internet: <https://www.atrbpn.go.id/?menu=sekilas>

Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia, *Visualisasi Data Kependudukan*, www.dukcapil.kemendagri.go.id